

# Ryszard Żróbek, Marcin Hłasko

---

## Niektóre problemy dzierżaw wieloletnich za granicą w odniesieniu do użytkowania wieczystego gruntów w Polsce

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 2/1/2, 91-108

---

2003

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## **NIEKTÓRE PROBLEMY DZIERŻAW WIELOLETNICH ZA GRANICĄ W ODNIESIENIU DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW W POLSCE**

Ryszard Żróbek, Marcin Hłasko

**Streszczenie.** W pracy przedstawiono niektóre aspekty wieloletnich dzierżaw nieruchomości za granicą na przykładzie takich krajów, jak: Australia, Holandia, Nowa Zelandia i Wielka Brytania, oraz porównano wybrane cechy prawa użytkowania wieczystego gruntu w Polsce i dzierżawy wieloletniej nieruchomości w Wielkiej Brytanii i Australii.

**Słowa kluczowe:** dzierżawa wieloletnia, użytkowanie wieczyste.

### **WPROWADZENIE**

Należy uznać, że własność prywatna jest podstawą gospodarki nieruchomościami za granicą. Często spotyka się też inne formy zbliżone w praktyce do prawa własności, jak: posiadanie (occupation), prawo użytkowania (use right), charakterystyczne dla systemu dzierżaw gruntów. Gdy dzierżawa dotyczy tylko gruntów (bez budynków i urządzeń), powszechnie jest ona określana pojęciem dzierżawa **gruntowa**, rozumiana jako długoterminowa dzierżawa gruntu z możliwością jego zabudowy lub zagospodarowania przez dzierżawcę oraz pobierania pożytków z dzierżawy przez okres jej trwania [International Valuation Standards, 1999]. Dzierżawa **budowlana** to długoterminowa dzierżawa gruntu przeznaczonego pod zabudowę [Baum, Sams, 1990]. Można też spotkać szczególnie przypadek dzierżawy **sale and leaseback** (równoczesna sprzedaż gruntu i jego wydzierżawienie dotychczasowemu właścicielowi) – kupujący staje się oddającym w dzierżawę, a sprzedający dzierżawcą. W takiej dzierżawie mogą zaistnieć wyjątkowe okoliczności lub relacje między stronami umowy, więc powyższe transakcje sprzedaży i dzierżawy mogą, ale nie muszą, spełniać warunki rynkowe [International Valuation Standards, 1999].

Dzierżawy te są obarczone zwykle opłatą roczną traktowaną jako renta gruntowa z nieruchomości, płatną w okresach rocznych. Może to być opłata w relacji do dochodu – dzierżawa **procentowa** [International Valuation Stan-

dards 1999], w której niektóre lub wszystkie opłaty za dzierżawę są oparte na wielkości procentowej z dochodu czerpanego z dzierżawionej nieruchomości przez dzierżawcę. Określone jest także w umowie dzierżawy gwarantowane minimum lub bazowa opłata za dzierżawę, które są stałe i niezależne co do swojej wysokości od dochodu. W niniejszej pracy przybliżono niektóre aspekty dzierżaw gruntów występujących w innych krajach oraz podano relacje do prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych w Polsce.

## WYBRANE ASPEKTY DZIERŻAWY WIELOLETNIEJ NIERUCHOMOŚCI ZA GRANICĄ

Sposób korzystania z wydzierżawionego gruntu jest kontrolowany przez właściciela co do zgodności z zapisami zawartymi w umowie dzierżawy oraz innymi przepisami lokalnymi [Jefferies 1998.]. Dzierżawy gruntów zawierane są w większości na okres od 20 do 100 lat. Spotyka się też dzierżawy o bardzo długim okresie trwania od 100 do 999 lat. W umowie ustala się też okresy pośrednie (3–5 lat), w których dokonuje się przeglądu poziomu czynszu dzierżawnego w stosunku do sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Dzierżawcy mają prawo do odnawiania tego prawa po upływie terminu zawartego w umowie.

Zasady ustalania opłaty za dzierżawę gruntów są dokładnie określone w umowie oraz są one zgodne z obowiązującym prawem. Mogą to być: rynkowa opłata za dzierżawę, umowna opłata za dzierżawę, procentowa opłata za dzierżawę i opłata za dzierżawę powiększona o stopień ryzyka [International Valuation Standards 1999]. Opłata rynkowa jest zdefiniowana jako oszacowana suma, przy której nieruchomość powinna być oddana w dzierżawę na datę jej określenia, gdzie zarówno oddający w dzierżawę, jak i dzierżawca są skłonni ją zaakceptować na stosownych warunkach dzierżawy w formie umowy, po odpowiednim marketingu i przy założeniu, że każda ze stron była dobrze poinformowana, działała z rozwagą i bez przymusu. Jeżeli warunki dzierżawy różniłyby się od tych przyjętych za normę rynkową, wówczas opłata właściwa dla takiej dzierżawy odzwierciedlałaby te odmienne warunki. Opłata umowna jest określana przez dane ustalone w umowie dzierżawy, aczkolwiek może ona wynosić tyle co opłata rynkowa, to w praktyce znacznie się różni, szczególnie dla starszych dzierżaw z uprzednio ustalonym poziomem opłaty. Różnice między opłatą rynkową a opłatą umowną pojawiają się zazwyczaj przy gwałtownych zmianach koniunktury na rynku opłat za dzierżawę. Przy tendencji spadkowej na rynku (opłata umowna przewyższa opłatę rynkową) nieruchomość może być wydzierżawiona za czynsz przekraczający notowania rynkowe, co powoduje, że zysk dzierżawcy może być ograniczony i prowadzi do nieopłacalności tej inwestycji. Przy tendencji wzrostowej (opłata rynkowa przewyższa

opłatę umowną), opłata umowna powoduje, że i zwiększony zysk dzierżawcy pociągnie za sobą dodatnią wartość rynkową czynszu. Opłata procentowa jest zwykle określana na podstawie dochodu dzierżawcy z dzierżawionej nieruchomości. Opłata powiększona o stopień ryzyka jest z reguły większa niż opłata rynkowa i jest ona powszechnie kapitalizowana przy wyższej stopie dyskontowej z powodu większego ryzyka i potencjalnych konsekwencji związanych z podjęciem niekorzystnych działań przez dzierżawcę. Z punktu widzenia dzierżawcy przy tego typu opłacie może powstać ujemna wartość jego zysku z dzierżawy. W przypadku tych opłat są jednak problemy z uzyskaniem porównywalnych danych z rynku lokalnego. Często więc stosuje się rozwiązania pośrednie związane np. z rozdzieleniem opłaty dzierżawnej na część przypadającą na grunt i na zabudowę [Gellatly, 1992]. Jeśli jest to możliwe, przeprowadza się analizę opłat dzierżawnych dla gruntów niezabudowanych w warunkach ograniczonego rynku (mała liczba danych do porównania oraz niski stopień podobieństwa między nieruchomościami gruntowymi).

Oblicza się roczną rentę (RR) wynikającą z dzierżawy z zależności [Jefferies, 1998]:

$$RR = WRG \cdot \alpha,$$

gdzie:

WRG – aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej,

$\alpha$  – współczynnik opłaty zapisany w umowie.

Jest też możliwe obliczenie renty rezydualnej na podstawie hipotecznego rozwoju nieruchomości (developing) związanego z jej przyszłą zabudową. Uwzględnia się wtedy dodatkowo okres zwrotu kosztów związanych z tą inwestycją.

Wysokość renty gruntowej zależy m.in. od: rodzaju zabudowy, wielkości obiektów, kosztów, okresu wykorzystania nieruchomości oraz wydatków związanych z jej utrzymaniem. Zależna jest także od czynników wynikających z przepisów prawnych, ustaleń administracji państwowej i lokalnej, zmiany poziomu cen na rynku nieruchomości oraz procedur negocjacyjnych.

Przeprowadza się też prognozę wzrostu wartości czynszów w dłuższym okresie. Istotne jest wtedy porównanie długoterminowych kosztów ponoszonych przez dzierżawcę w stosunku do kosztów, jakie ponosi właściciel gruntów. W przypadku dzierżawy za wartość prawa własności uważa się sumę aktualnej wartości przewidywanych dochodów netto możliwych do uzyskania w ramach dzierżawy i aktualnej wartości przewidywanej wartości rynkowej nieruchomości, gdy jest ona ponownie w posiadaniu właściciela. Natomiast wartość prawa dzierżawy jest wartością rynkową zysku dzierżawcy. Chociaż prawa do nieruchomości (prawo użytkowania i posiadanie) zostają przeniesione na dzierżawcę, to fakt ten jest rekompensowany przez zobowiązanie się dzierżawcy do zapłaty za przeniesienie tych praw stałej opłaty. Od tej chwili wartość rynkowa prawa dzierżawy powstaje tylko tam, gdzie istnieje dodatnia

wartość między rynkową i umowną opłatą za dzierżawę. Gdy umowna opłata przekracza rynkową, wówczas może wystąpić ujemna wartość rynkowa prawa dzierżawy [International Valuation Standards 1999].

Zyski z dzierżawy wiążą się z posiadaniem nieruchomości i powstają z relacji w trakcie trwania tego prawa między oddającym w dzierżawę – właścicielem, a dzierżawcą – osobą, która w typowym przypadku otrzymuje ograniczone w czasie prawo do użytkowania nieruchomości w zamian za opłatę za dzierżawę lub za inną formę wynagrodzenia. Zysk oddającego w dzierżawę to zysk wynikający z prawa własności do nieruchomości w przypadku jej wydzierżawienia, a także zysk dzierżawcy wynikający z prawa dzierżawy w przypadku poddzierżawy nieruchomości. Natomiast zysk dzierżawcy to zysk wynikający z prawa do posiadania nieruchomości, stworzony raczej przez warunki umowy dzierżawy niż przez prawa będące podstawą prawa własności. Zysk ten podlega określonym warunkom zawartym w umowie, wygasa po upływie określonego czasu i może być przedmiotem udziału innych stron umowy [International Valuation Standards 1999].

Zyski dzierżawcy są wyceniane na tych samych ogólnych zasadach, na jakich wycenia się zyski z prawa własności do nieruchomości, ale z uznaniem różnic powstałych w wyniku umowy dzierżawy obciążających ten zysk, które mogą spowodować, że będzie on trudno zbywalny lub ograniczony. W niektórych państwach dzierżawca może posiadać ustawowe prawo do nabycia zysku oddającego w dzierżawę (zazwyczaj jest to prawo własności) lub może posiadać absolutne lub warunkowe prawo do wznowienia dzierżawy na następny okres. Rzeczoznawca majątkowy powinien zwrócić uwagę na istnienie takich praw i odnotować w operacie szacunkowym, czy zostały one uwzględnione przy wycenie czy nie. Z powodu ograniczeń zawartych w umowie dzierżawy wartości zysku oddającego w dzierżawę i zysku dzierżawcy mogą być zredukowane. Podobnie, połączenie tych zysków mogłoby stworzyć nadwyżkę wartości nad wartość pojedynczych zysków. Taką wartość przypisuje się często do wartości połączonej i rzeczoznawca powinien się do niej odnieść w operacie szacunkowym. Przy wycenie zysków z dzierżawy rzeczoznawca może napotkać trudności związane z ich prawidłową klasyfikacją. W różnych państwach występują różniące się od siebie warunki i rozwiązania prawne, które oddziałują na lokalnie zaakceptowane definicje wartości rynkowej i rynkowej opłaty za dzierżawę. Poprzez analizowanie zawartych umów dzierżawy rzeczoznawca może wyrobić sobie pogląd na elementy, które mogą mieć na nie wpływ. Między innymi mogą to być postanowienia umowy, które w jakiś sposób oddziałują ujemnie na wartość rynkową zysku z dzierżawy, np. klauzula, która uprawnia oddającego w dzierżawę do podjęcia decyzji o konfiskacie dzierżawionej nieruchomości lub do otrzymania takiego prawa, jeżeli dzierżawca zbankrutuje, albo ograniczenia dotyczące sposobu użytkowania nieruchomości. Zawsze, gdy jakiegokolwiek ustalenia zawarte między stronami umowy mają wpływ na

wartość rynkową zysku z dzierżawy, muszą być wzięte pod uwagę przez rzeczoznawcę przy jego wycenie [International Valuation Standards 1999].

Dzierżawa wieloletnia gruntów występuje w wielu krajach o rozwiniętym rynku nieruchomości. W dalszej części pracy skupiono uwagę na niektórych aspektach dzierżaw w Australii, Holandii, Nowej Zelandii i Wielkiej Brytanii.

### **Prawo dzierżawy w Wielkiej Brytanii**

Prawo własności nieruchomości jest tam traktowane jako prawo absolutne pozwalające na korzystanie z nieruchomości przez właściciela lub na jej wydzierżawianie w celu pobierania czynszu dzierżawnego. Kodeks cywilny z 1925 r. (The Law of Property Act) używał też określenia „własność w nieograniczonym okresie czasu”. W teorii prawa angielskiego właściciel gruntu jest nominalnym dzierżawcą Korony. Grunty stanowiące własność osób fizycznych mogą być wyłączone, a ich rozwój jest uwarunkowany zapisami planu przestrzennego. Długoletni dzierżawcy otrzymali prawo pierwokupu dzierżawionych gruntów (The Leasehold Reform Act 1967). Właściciel wydzierżawia grunty innej osobie na ustalony w umowie okres za z góry określony czynsz.

Występują też dzierżawy gruntów przeznaczonych do zabudowy (building lease) ustanowione na okres od 99 do 999 lat [Baum, Sams 1990]. W praktyce spotyka się umowy dzierżawy gruntów na okresy 15, 25 czy 50 lat. Powyższe umowy są zapisywane w aktach notarialnych (nie dotyczy umów zawieranych do 3 lat). Akty te są rejestrowane w krajowym banku danych (Investment Property Databank – IPD). W umowach określa się między innymi wysokość czynszu (opłaty za dzierżawę) oraz okres, w którym ten czynsz będzie niezmienny. W umowie czasami określa się wysokość jednorazowej wpłaty na rzecz właściciela gruntu. Po zakończeniu okresu trwania dzierżawy grunt wraca do właściciela. Spotyka się kilka typów dzierżaw. Są to:

**1. Dzierżawy budowlane.** Są to dzierżawy gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Dzierżawy te są zwykle ustanowione na okres 99 lat [Baum, Sams 1990]. Spotyka się dzierżawy 120, 125, a nawet 150 lat, szczególnie dla dużych powierzchniowo obszarów przeznaczonych do zabudowy komercyjnej. Okres dłuższy niż 999 lat występuje sporadycznie.

W przypadku zabudowy mieszkaniowej po 50 latach dzierżawy jest możliwość wykupienia gruntów na własność. Dzierżawca opłaca czynsz zwykle raz do roku. Czasami stosuje się terminy pośrednie (kilka razy w roku).

Podstawowym aktem prawnym regulującym zagadnienia zabudowy i użytkowania nieruchomości jest ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (Town and Country Planning Act). Nie ma w niej rozróżnienia na przepisy regulujące wykorzystanie terenów budowlanych (rynek terenów budowlanych) i na przepisy regulujące ich późniejsze wykorzystanie jako nieruchomości mieszkalne (rynek nieruchomości) – jakakolwiek zmiana użytkowania, zmiana zabudowy

i otoczenia oraz rozbudowa jest przedmiotem tego samego prawa, postępowania i systemu kontroli, które dotyczą terenów budowlanych. Tereny o szczególnym znaczeniu architektonicznym i historycznym są chronione przez ustawę (Listed Building and Conservation Act, 1990) zawierającą między innymi wykaz takich terenów oraz budynków. Zgodnie z ust. 1 i 2 tej ustawy Sekretarz Stanu do spraw środowiska jest odpowiedzialny za sporządzenie i aktualizację wspomnianego wyżej wykazu na podstawie kryteriów opracowanych w okólniku nr 8/87 – Budowle o Znaczeniu Historycznym i Obszary Chronione – Polityka i Praktyka. Dokonywane są przeglądy terenów budowlanych przez władze lokalne do spraw planowania przestrzennego w celu wyodrębnienia takich, które zasługują na umieszczenie w wykazie. W przypadku dzierżawy gruntu widniejącego w wykazie wszelka jego zabudowa wymaga pozwolenia budowlanego wydanego przez władze lokalne do spraw zagospodarowania przestrzennego, a wszelkie informacje o udzielonych pozwoleniach są publikowane w prasie lokalnej.

**2. Dzierżawy związane z użytkowaniem budynków.** Ten typ dzierżaw dotyczy użytkowania przez dzierżawcę gruntów i budynków w ich aktualnym stanie. Okres trwania takich dzierżaw zależy od typu nieruchomości [Baum, Sams 1990]. Budynki mieszkalne oraz zabudowa komercyjna lub przemysłowa są często wydzierżawiane od 3 do 5 lat. Następnie dzierżawa ta jest zwykle przedłużana na kolejny okres.

Ustala się też datę, w której nastąpi zmiana wysokości czynszu od nieruchomości (rewizja poziomu czynszu). Ostatnio ten okres ulega skróceniu i średnio wynosi 5 lat. W przypadku dzierżawy samego gruntu okres ten jest dłuższy i wynosi średnio 10 lat. Wysokość ustalonego czynszu przy zawarciu umowy, w szczególności dla dzierżaw nieruchomości mieszkalnych, jest przedmiotem kontroli prawnej. W przypadkach spornych korzysta się z opinii wyspecjalizowanych doradców wybranych przez strony umowy. Jeżeli nie dochodzi do porozumienia, sprawa jest kierowana do arbitrażu przez Królewski Instytut Uprawnionych Pomiarowych (RICS), a rozstrzygnięcie sporu zwolnione jest z wszelkich opłat.

Wszelka rozbudowa, przebudowa, zmiana charakteru budynku lub jego częściowe lub całkowite wyburzenie przez dzierżawcę wymagają zgody właściciela, a jeżeli budynek jest umieszczony w wykazie budynków o znaczeniu architektonicznym i historycznym (ustawa Listed Building and Conservation Act 1990), to dodatkowo wymaga zgody Sekretarza Stanu do spraw środowiska, do którego miejscowe władze lokalne ds. zagospodarowania przestrzennego kierują uprzednio zaopiniowany wniosek.

**3. Poddzierżawa i podnajem.** Na jednostkę powierzchni opłata związana z poddzierżawą jest nieco wyższa niż czynsz płacony przez pierwszego dzierżawcę. Opłata ta jest traktowana jako dodatkowa renta gruntowa. Formy te są dość często stosowane, szczególnie dla nieruchomości wydzierżawionych na kilkadziesiąt lat.

**4. Dzierżawy dożywotnie.** Począwszy od 1925 r. w Wielkiej Brytanii wprowadzono dzierżawy dożywotnie związane z osobą dzierżawcy lub inną osobą zapisaną w umowie [Baum, Sams 1990]. Dla tego typu dzierżaw do obliczeń związanych z kapitalizacją renty gruntowej przyjmuje się zwykle okres 90 lat. Podstawą tych obliczeń jest czynsz płacony za dzierżawę w okresach rocznych.

**5. Dzierżawa nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.** Nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy są często nabywane w dzierżawy wieloletnie przez developerów, którzy uzbrajają teren i wznoszą na nim budynki. Następnie budynki te są zbywane na wolnym rynku, a ich cena jest zbliżona do ceny nieruchomości sprzedawanych na własność.

Wspólnym dokumentem wymienionych wyżej typów dzierżaw jest umowa dzierżawy, która w typowym przypadku winna zawierać [Baum, Sams 1990]:

- a) nazwisko właściciela i dzierżawcy nieruchomości;
- b) opis przedmiotowej nieruchomości;
- c) czas trwania dzierżawy (zwykle 20–25 lat);
- d) wysokość opłaty dzierżawnej i sposób jej naliczania;
- e) datę przeglądu wysokości opłaty dzierżawnej (zwykle co 3–5 lat);
- f) szczegółowe ustalenia co do wysokości kosztów utrzymania nieruchomości i sposobu ich pokrycia;
- g) ograniczenia dotyczące sposobu korzystania z budynków i lokali przez dzierżawcę wynikające między innymi z uprawnień właściciela nieruchomości.

Poza wyjątkami dzierżawa wszystkich nieruchomości musi być określona co do jej okresu. Zwykle okres ten wynosi od 99 do 999 lat [Mackmin 1989]. Na koniec okresu dzierżawy nieruchomości zabudowanej grunt i budynek powraca do właściciela. Istnieje też możliwość zakupu nieruchomości przez dotychczasowego dzierżawcę lub wydzierżawienia jej na inny ustalony w umowie okres.

Przedmiotem przetargu lub negocjacji jest czynsz dzierżawny, a nie tak jak w Polsce cena traktowana jako podstawa do naliczania opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych. Jego wysokość jest bezpośrednio uzależniona od tendencji panujących na rynku nieruchomości. Bez uwzględnienia tych czynników nie można porównać tego systemu z opłatami za użytkowanie wieczyste stosowanymi w naszym kraju.

Dzierżawy są obarczone wieloma ograniczeniami w stosunku do prawa własności nieruchomości. Dzierżawca nie może zwykle zmienić przeznaczenia nieruchomości lub dokonać istotnych zmian w uzbrojeniu terenu bez zgody właściciela gruntu. Musi przestrzegać on wszystkich ograniczeń zwartych w umowie, w tym dotyczących podwyższenia wysokości czynszu w ustalonych okresach (zwykle co 5 lat). W uzasadnionych przypadkach, np. dostosowanie wysokości czynszu do tendencji panujących na wolnym rynku, zarówno właściciel gruntu, jak i dzierżawca mają prawo wystąpić na piśmie o zmianę jego



wysokości przed ustalonym w umowie terminem rewizji. Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia, sprawa jest kierowana do agencji rządowej (Komitetu Ustalania Wysokości Czynnika). W takim przypadku jego wymiar ustalany jest na podstawie czynszu rynkowego dla dzierżaw podobnych gruntów w danej okolicy. Komitet publikuje aktualne wykazy wysokości czynszów gruntowych dla poszczególnych obszarów kraju.

Do obowiązków dzierżawcy należy pokrywanie opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, jej ubezpieczeniem oraz opłacenie lokalnych podatków i utrzymanie otoczenia budynku. Są to istotne informacje w procesie wyceny nieruchomości. Zmiany w relacjach między właścicielem gruntu a dzierżawcą są na bieżąco monitorowane przez zespół specjalistów z Uniwersytetu w Reading (Wielka Brytania). Dostarczają oni informacje zarówno Królewskiemu Instytutowi Uprawnionych Pomiarowych [McCann, Crosby 1999], jak i na potrzeby badań naukowych, w ramach różnych projektów sponsorowanych przez rząd Wielkiej Brytanii. Do roku 1990 (początek recesji na rynku nieruchomości) relacje te były zdominowane przez standardowe ramy określone dla dzierżaw instytucjonalnych, tj. okres trwania dzierżawy, ograniczenia dla dzierżawcy w dysponowaniu nieruchomością, okresy przeglądu opłaty za dzierżawę (renta) dostosowujące jej wielkość do poziomu renty na wolnym rynku oraz zakres obowiązków dzierżawcy. Po 1994 r., mimo trwającej od 4 lat dekonjunktury, odnotowano zmiany w długości okresu trwania dzierżawy (na rynku zaczęły dominować dzierżawy o 15-letnim i krótszym okresie trwania). Pozostałe uwarunkowania się nie zmieniły. Pojawiły się natomiast nowe czynniki, korzystne dla dzierżawcy, jak możliwość przerwania dzierżawy i okres wolny od opłaty za dzierżawę (w typowym przypadku jest to 10 miesięcy). Podyktowane to było ówczesną sytuacją na rynku nieruchomości, która zmusiła właścicieli do uczynienia warunków dzierżawy bardziej elastycznymi, co miało zachęcić potencjalnych inwestorów do zainwestowania kapitału w ich nieruchomości.

### **Prawo dzierżawy w Holandii**

W dzierżawach wieloletnich gruntów jego wartość odzwierciedla dowolne jego użytkowanie, a współczynnik renty gruntowej jest określany przez Centralną Radę [Jefferies 1998]. W Holandii powszechnie występują dzierżawy o 50-letnim okresie trwania z 5-letnim okresem rewizji renty gruntowej (opłaty za dzierżawę), gdzie jej wielkość jest regulowana poprzez indeksowanie do siły nabywczej EURO. Przy końcu typowego 50-letniego okresu trwania dzierżawy nowy wymiar renty gruntowej jest określany na podstawie wartości gruntu i współczynnika renty gruntowej. W umowie dzierżawy występują zapisy dotyczące wysokości renty gruntowej w przypadku zmiany użytkowania gruntu.

## **Prawo dzierżawy w Nowej Zelandii**

Dzierżawa wieloletnia gruntów w Nowej Zelandii jest bardzo popularną formą dostępu do przestrzeni, podobnie jak w Wielkiej Brytanii. Typowymi dla tego rynku nieruchomości [Jefferies 1998] są dzierżawy gruntu o 21-letnim okresie trwania, z reguły z 7-letnim okresem przeglądu renty gruntowej (opłaty za dzierżawę) oraz dzierżawy gruntu „nieustannie wznawialne”, o 21-letnim okresie trwania, gdzie dzierżawca ma prawo do wznowienia dzierżawy po każdym kolejnych 21 latach i może ona w ten sposób być przedłużana zawsze. W momencie wznowienia następuje aktualizacja wysokości renty gruntowej. Wartość gruntu i współczynnik renty gruntowej podlegają ocenie bez względu na aktualny sposób jego użytkowania. Zmiana użytkowania nie przesądza o rewizji wysokości renty gruntowej. Deklarowana przez oddającego w dzierżawę wartość gruntu na dzień oceny oraz współczynnik renty gruntowej mogą być zakwestionowane przez dzierżawcę.

Do początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku współczynniki renty gruntowej wynikające z dzierżawy zapisywane w umowach reagowały na zmiany w poziomie stóp procentowych [Jefferies 1998]. W latach dziewięćdziesiątych położono większy nacisk na współczynniki, które były bezpośrednio powiązane z przyszłym oczekiwanym zwrotem kapitału przez oddającego w dzierżawę, opartym na prognozowanej w długim okresie inflacji i na oczekiwanym wzroście wartości nieruchomości. Przy takim założeniu zachodziła zależność, że czym wyższy będzie przyszły prognozowany wzrost wartości gruntu, tym mniejsza staje się renta gruntowa wynikająca z dzierżawy, której oddający w dzierżawę potrzebował, aby osiągnąć wymagany zwrot (i na odwrót). Inaczej mówiąc, gdy prognozowane tempo wzrostu wartości gruntu równało się wymaganej stopie zwrotu, równość taka prowadziła do wniosku, że żadna renta gruntowa wynikająca z dzierżawy nie powinna być uiszczana. Co gorsza, jeżeli tempo wzrostu prześcigało teoretycznie wymaganą stopę zwrotu, wtedy według logiki oddający w dzierżawę powinien uiszczać opłatę tę dzierżawcy. Tak nielogiczny i niemożliwy w rzeczywistości rezultat powyższego założenia musiał doprowadzić do zakwestionowania jego podstaw.

W dzierżawie gruntu „nieustannie wznawialnej” oddający w dzierżawę nigdy nie otrzymuje z powrotem kwoty równoważącej wartość gruntu przy jego zwrocie, a renta gruntowa wzrasta jako odzwierciedlenie wzrostu wartości tej nieruchomości, którą dzierżawca prawnie włada, posiada czy użytkuje. Wobec powyższego zaproponowano rentę gruntową opartą na wartości użytkowania gruntu przez dzierżawcę. Argumentem przemawiającym za tym było to, że wynikający z dzierżawy całkowity zwrot oddającego w dzierżawę, w związku z wartością gruntu taką jak na początku okresu rewizji czynszu, był rezultatem, a nie determinantem prawa dzierżawy. Zdyskontowana aktualna wartość renty gruntowej przy wymaganej stopie zwrotu oddającego

w dzierżawę nie wiąże się bezpośrednio z wartością gruntu. Zwykle wartość istniejących budynków na gruncie jest pomijana przy określeniu renty grunтовой w ramach warunków dzierżawy [Jefferies 1998]. Jednakże przy jej określeniu rzeczoznawca majątkowy (valuer) musi uwzględnić w wycenie zasadę „highest and best” (najbardziej prawdopodobne użytkowanie gruntu). Może to wymagać rozważenia użytkowań alternatywnych i zakresu lub udziału użytkowań prawnie dozwolonych. Jakakolwiek nadwyżka zsumowanej wartości budynków i kosztów powyżej kosztu budowy i kosztów utrzymania będzie odpowiadała zyskowi z rozwoju (lub na odwrót – stracie z rozwoju). Będzie ona wliczona w wartość zsumowanych kosztów modernizacji dokonanych na gruncie.

Premia za ryzyko przypadająca dzierżawcy odzwierciedla ryzyko inwestycyjne i ryzyko zmiany funkcji budynku lub budynków przeniesione z właściciela gruntu na dzierżawcę podczas okresu trwania dzierżawy. Osoba dzierżawiąca jest zwykle zobligowana do podjęcia działań w celu zabudowy gruntu (jeżeli takie nie były jeszcze podjęte) z uwzględnieniem aprobaty oddającego w dzierżawę co do użytkowania i jego typu. Z perspektywy dzierżawcy premia ta jest wymaganą rekompensatą za podjęcie ryzyka inwestycyjnego i rozwoju budynku lub budynków, bez dodanej rekompensaty lub korzyści ze wzrostu wartości gruntu i przyszłego zysku z kapitału w celu wyrównania obniżenia wartości budynku lub budynków w długim okresie. Podwyższy to wymaganą stopę zwrotu porównaną ze stopą zwrotu dla właściciela o tej samej intensywności inwestowania kapitału w budynek lub budynki. Wymagany dochód dzierżawcy będzie wyższy niż dochód właściciela z powodu zwiększonej premii za ryzyko przypadającej dzierżawcy. W teorii premię tę powinno się wyprowadzić z analiz zdyskontowanych przepływów strumieni gotówki ze sprzedaży porównywalnych typów nieruchomości będących w dzierżawie z nieruchomościami sprzedawanymi na własność [Jefferies 1998]. W praktyce mogą wynikać problemy z tym wyliczeniem, szczególnie gdy istnieje ubogi rynek transakcji nieruchomości z prawem dzierżawy lub gdy z powodu charakteru sprzedaży dokonanych przez właścicieli/dzierżawców porównywalnych nieruchomości z prawem dzierżawy analiza dochodu opartego na sprzedaży nie jest możliwa lub często jest ona hipotetyczna. Wymagany dochód, gdzie istnieje wystarczająca ewidencja sprzedaży, może być oszacowany jako przypisany dochód wprowadzony z danych rynkowych dla stóp kapitalizacji dla budynków w dzierżawie, gdzie zanotowano pełne wynajęcie powierzchni użytkowej. Miara premii za ryzyko dzierżawcy może być wyznaczona przez rynkową ewidencję podobnego zredukowanego zwrotu zysku oddającego w dzierżawę, który z kolei może być wskazany przez analizę sprzedaży inwestycji na gruncie poczynionych przez oddającego w dzierżawę porównanych do inwestycji na gruncie lub budynku będących przedmiotem prawa własności. Oddający w dzierżawę grunt nie podejmuje ryzyka związanego z budynkiem lub budynkami i ich zarządza-

niem, które podejmuje inwestor na własnym gruncie. Empiryczny dowód procentowej wielkości dochodów oddającego w dzierżawę w Nowej Zelandii jest dostępny w literaturze [Jefferies 1997b] i poprzez porównanie dochodów z najlepszych komercyjnych inwestycji w tym kraju można wykazać, że to zróżnicowanie wynosi od 1 do 3% rocznie. Jeżeli nie ma premii za ryzyko, to wymagany dochód dzierżawcy i właściciela się zrównają, a współczynnik renty gruntowej będzie się równał stopie kapitalizacji współczynnika renty gruntowej dzierżawcy i właściciela. Taki przypadek w praktyce pojawia się jednak bardzo rzadko. Właściciel gruntu, zaraz po tym, gdy zostanie ustanowiona dzierżawa na jego gruncie, stanie się oddającym w dzierżawę i stanie wobec zredukowanego ryzyka, porównanego do ryzyka związanego z rozwojem gruntu i utrzymaniem budynku przez okres jego istnienia. W związku z tym właściciel zamieni to ryzyko na inne związane z możliwością dzierżawcy do zapłaty zabezpieczenia (kaucji) na wypadek nieuiszczenia renty gruntowej w przyszłości i ponownego przejścia nieruchomości. Ryzyko to jest określone według zsumowanej wartości budynków wzniesionych na gruncie. To redukuje wymaganą stopę zwrotu w porównaniu z inwestycją w grunt i budynki będące przedmiotem prawa własności. Jest to wymagany zwrot kwoty oddającego w dzierżawę, który będzie wykorzystywany w wycenie jego zysku z gruntu. W praktyce, skoro dzierżawca zainwestował konkretny kapitał w budynki na gruncie, to będzie on korzystał z opcji wznowienia dzierżawy. Wyjątkiem jest sytuacja, gdzie te budynki są blisko lub na końcu ich ekonomicznego „życia” (duże zużycie łączne) i kwalifikują się do zburzenia w celu ponownego zagospodarowania gruntu. Rzeczywista opcja wznowienia dzierżawy staje się wówczas istotna.

Wpływ na wysokość współczynnika renty gruntowej mają też decyzje administracyjne, nakazy legislacyjne, decyzje wykonawcze oraz zwyczajowe praktyki wyceny i negocjacji. Wraz ze wzrastającą presją w Nowej Zelandii oraz na całym świecie na zezwolenie siłom rynkowym na określenie ceny użycia kapitału i na odsunięcie renty gruntowej od formuł administracyjnych lub prawnie nakazanych w stronę formuł rynkowych zaistniała tendencja, która znalazła obecnie odzwierciedlenie w reformie dotyczącej zasobów gruntów oddanych w dzierżawę należących do ludności tego kraju, m.in. Maorysów [Jefferies 1996a]. Reforma ta przewiduje, że Maorysi oddający w dzierżawę grunt otrzymują rentę gruntową określoną na poziomie rynkowym przy 7-letnim okresie rewizji zamiast 21-letniego okresu rewizji renty gruntowej z nakazanym przepisami współczynnika renty gruntowej wynoszącym od 4 do 5% rocznie. Przewiduje się również rekompensaty płatne dzierżawcom za efekt zwiększonych kosztów renty gruntowej. Sposób określenia tych rekompensat budzi wiele kontrowersji co do jego trafności i wiele tego typu spraw znajduje rozstrzygnięcie dopiero w sądzie.

## Prawo dzierżawy w Australii

Dzierżawa w tym kraju występuje w wielu formach, poczynając od dzierżaw o 5-letnim okresie trwania, a kończąc na dzierżawach wieloletnich. Jednak standardowa jej forma, która jest bardzo popularna na australijskim rynku nieruchomości, charakteryzuje się następującymi uwarunkowaniami [Rowland 1999]:

- 1) 5-letni okres trwania, początkowy 6-miesięczny okres wolny od renty (opłaty za dzierżawę);
- 2) pierwszy termin przeglądu renty po upływie 3 lat trwania dzierżawy;
- 3) możliwość wznowienia na kolejne lata po jej wygaśnięciu z 3-letnim okresem przeglądu renty.

Najważniejszymi zapisami, które analizują strony umowy dzierżawy, oprócz wymienionych wyżej: okresu trwania, okresu wolnego od opłaty za dzierżawę, opcji wznowienia dzierżawy i częstotliwości rewizji renty, są takie elementy, jak: opcja przerwania dzierżawy i odpowiedzialność stron za obowiązki i wydatki związane z nieruchomością [Rowland 1999].

Okres trwania dzierżawy może być determinowany przez partykularne potrzeby właściciela lub dzierżawcy. Właściciele preferują dzierżawy o długich okresach trwania, natomiast dzierżawcy argumentują za krótkimi okresami z możliwością jednokrotnego lub wielokrotnego ich wznowienia. Związane to jest z kosztami ponownego wydzierżawienia nieruchomości między innymi z wydatkami z powodu okresu niewydzierżawienia. Koszty te ponosi właściciel w momencie wygaśnięcia dzierżawy krótkoterminowej, gdy dzierżawca nie korzysta z opcji wznowienia. Jeżeli dzierżawca przerywa dzierżawę wieloletnią (bez opcji przerwania) przed terminem jej wygaśnięcia, to on ponosi te koszty. Długość okresu wolnego od renty (opłaty za dzierżawę) jest formą zachęty dla potencjalnego dzierżawcy do podpisania umowy – maksymalnie 24 miesiące [Rowland 1999].

Występują też opcje wznowienia i przerwania dzierżawy. Opcje te dają dzierżawcy pewną swobodę działania, jednak wiążą się one z uiszczeniem właścicielowi ekwiwalentu za te prawa w postaci podwyższonej wysokości renty o wartość tych praw w początkowym okresie dzierżawy. Opcja wznowienia dzierżawy na datę jej wygaśnięcia może być zrealizowana za pomocą dwóch możliwości:

- 1) nowy wymiar renty po wznowieniu na poziomie renty rynkowej – zabezpiecza to dzierżawcę przed jej nieuzasadnionym podwyższeniem;
- 2) nowy wymiar renty po wznowieniu na poziomie ustalonym przez strony – jest to zazwyczaj renta poniżej poziomu rynkowego, ustalana w przypadkach szczególnych, np. gdy na rynku nieruchomości podaż powierzchni do wydzierżawienia znacznie przewyższa popyt.

Opcja przerwania dzierżawy daje możliwość dzierżawcy do zwrotu nieruchomości jej właścicielowi między innymi wówczas, gdy wysokości renty bę-

dzie przewyższała poziom rynkowy ustalony dla opłat za dzierżawę podobnych nieruchomości.

Częstotliwość rewizji renty i jej wielkość w różnych rodzajach dzierżaw może być określona albo za pomocą oszacowania aktualnej wartości prognozowanych przepływów strumieni pieniężnych w ciągu trwania dzierżawy, albo za pomocą wzorów algebraicznych. W praktyce właściciele preferują częste rewizje renty dostosowujące jej wielkość do poziomów rynkowych, ale tylko w górę. Oznacza to, że gdy poziom opłat za dzierżawę na rynku się obniża, to wielkość renty po rewizji pozostaje bez zmian. Daje to gwarancję właścicielowi, że przez cały okres dzierżawy będzie otrzymywał dotychczasowy wymiar renty.

Ustalono odpowiedzialność stron za obowiązki i wydatki związane z nieruchomością. Właściciel z reguły jest odpowiedzialny za wszelkie wydatki związane z utrzymaniem i zarządzaniem wydzierżawioną nieruchomością [Rowland 1999]. Możliwe są dzierżawy, w których właściciel otrzymuje całkowity zwrot wydatków operacyjnych od dzierżawcy – dzierżawy „netto”. W takim przypadku istnieje możliwość nieuzasadnionych wydatków poczynionych przez właściciela, aby temu zapobiec, dzierżawca umieszcza odpowiedni zapis w umowie, dotyczący pomniejszenia wielkości opłaty za dzierżawę o koszty związane z monitorowaniem poczynień właściciela. Przeciwnym przypadkiem są dzierżawy, w których właściciel nie otrzymuje żadnego zwrotu wydatków operacyjnych od dzierżawcy – dzierżawy „brutto”, w takim przypadku istnieje możliwość potencjalnego zaniedbania nieruchomości, gdzie właściciel nie przeznacza wystarczających środków na prawidłowe jej utrzymanie, szczególnie przy dzierżawach zawartych na wiele lat. Oprócz wyżej wymienionych skrajnych przypadków istnieją też formy pośrednie, np. dzierżawy „brutto plus wzrost”, w których właściciel otrzymuje od dzierżawcy jedynie zwrot ewentualnych wzrostów w wydatkach operacyjnych w trakcie trwania dzierżawy. Odpowiedni paragraf umieszczany w umowie przez właściciela zabezpiecza go przed ich zaistnieniem w przyszłości.

## **PODSUMOWANIE**

Podsumowując, należy stwierdzić, że angielski, holenderski, nowozelandzki czy australijski rynek nieruchomości charakteryzuje się cechami znacznie różniącymi go od rynku nieruchomości w Polsce. Wynika to przede wszystkim z faktu niezmienności zasad rynku i zasad rządzących całą ekonomią tych krajów. Własność zawsze była prawem szczególnie chronionym, co w połączeniu z możliwością zbywania tego prawa ukształtowało określone stosunki na rynku. Bez wątplenia na pierwszym miejscu wśród praw własności wyróżnia się własność ziemi – gruntów. To właśnie w Anglii ukształtowała się klasa ludzi określanych jako właściciele ziemscy (landlords), posiadających znaczne ob-

szary gruntów. Początkowo grunty te w znakomitej większości były użytkowane na cele rolne. Wraz z rozwojem gospodarki sposób użytkowania nieruchomości ulegał zmianom. Część wielkich posiadłości ziemskich ulegała parcelacji i sprzedaży, większość jednak była wdzierżawiana na długie okresy z przeznaczeniem na różne cele, zarówno gospodarcze, jak i mieszkaniowe, stąd też bierze się w tym kraju powszechność, stosowanie i szczególna prawna ochrona instytucji dzierżawy długoterminowej. Tu również pojawia się podział na właściciela i użytkownika (dzierżawcy) samego gruntu (dzierżawy budowlane, dzierżawy nieruchomości na cele mieszkaniowe) oraz użytkownika (dzierżawcy) gruntu wraz z budynkami (dzierżawy związane z użytkowaniem budynków). W podziale tym rola właściciela jest znacznie ważniejsza. To on decyduje o tym, czy będzie inwestował w grunt samodzielnie lub wspólnie z innym inwestorem, aby po zakończeniu inwestycji czerpać z niej korzyści, czy też odda grunt w użytkowanie bądź długoletnią dzierżawę. Elementem sprzyjającym rozwojowi i utrzymaniu dzierżaw wieloletnich jest ukształtowana przez długą tradycję praktyka, że własność nieruchomości nie jest warunkiem koniecznym do uzyskania kredytów zarówno na cele mieszkalne, jak i komercyjne. Brane są pod uwagę możliwości kredytobiorcy, a nie faktycznie posiadane przez niego aktywa.

Z chwilą zniknięcia barier związanych z inwestowaniem kapitału w nieruchomości ponad granicami państw menadżerowie stanęli wobec o wiele większego wyboru „rynków zbytu” dla tego rodzaju inwestycji. Każdy kraj oferował specyficzne warunki rynkowe, nowe przepisy podatkowe, a także różny stopień ryzyka związanego z wymianą walut. W dodatku w każdym kraju prawny związek między właścicielem a użytkownikiem (dzierżawcą) różnił się, tak jak prawo dzierżawy różniło się zarówno w długości jej trwania, jak i w obowiązkach i prawach użytkownika [Wood 1997]. Organy ustawodawcze poszczególnych państw stworzyły w swoim czasie nakazy legislacyjne dotyczące prawa dzierżawy, które bardzo często są w stanie ograniczyć prawa rynku i w ten sposób bezpośrednio wpływały one na zabezpieczenie zwrotów kapitału z inwestycji w nieruchomości i na długość czasu, w ciągu którego zwroty te mogą być zagwarantowane.

Oczywistym jest fakt, że warunki dzierżawy wpływały na zwroty kapitału z inwestycji i dlatego można by oczekiwać, że forma dzierżawy powinna mieć wpływ na decyzje inwestycyjne menadżerów firm, inwestorów. Zgodnie z teorią ekonomii jakkolwiek różniący się parametr decyzji inwestycyjnej powinien mieć wpływ na cenę, którą jest skłonny zapłacić inwestor za otrzymany majątek. Te relatywne znaczenie powinno być określone przez jego oddziaływanie na koszty lub zwroty kapitału.

Na dobrze funkcjonującym rynku nieruchomości różniące się okresy trwania dzierżawy powinny być odzwierciedlone w dochodzie, na którego poziomie inwestor jest gotowy przystąpić do dzierżawy nieruchomości w danym kraju.

W praktyce jednak różnice w dochodach z dzierżawy między krajami odzwierciedlają szeroki zakres różnic między rynkami nieruchomości, bynajmniej nie w projektowanych zwrotach spowodowanych przez różne warunki ekonomiczne w danym kraju. Co więcej, narodowe rynki zawierają też takie nieruchomości usytuowane ekonomicznie z dala od głównych centrów, gdzie warunki rynkowe nie są ani podobne do obowiązujących trendów ani nie są one przejrzyste.

Podsumowując, do głównych czynników skłaniających do podjęcia decyzji o zainwestowaniu w nieruchomość przez dzierżawcę w danym kraju się zalicza [Wood 1997]:

- 1) określone dochody inwestora z włożonego kapitału;
- 2) długofalowe oczekiwania inwestora w stosunku do inwestycji;
- 3) możliwość wznowienia dzierżawy po upływie czasu jej trwania;
- 4) treść zapisów zawartych w umowie dotyczących przerwania dzierżawy i rewizji renty (opłaty za dzierżawę);
- 5) wysokość ryzyka związanego z wymianą walut.

Sama długość okresu trwania dzierżawy natomiast nie ma głównego wpływu na decyzję o inwestycji.

Odpowiednikiem dzierżawy wieloletniej nieruchomości za granicą jest w Polsce użytkowanie wieczyste gruntu [Żróbek 2001]. W tabeli 1 zawarto zestawienie niektórych cech prawa wieczystego użytkowania w Polsce i dzierżawy wieloletniej w Wielkiej Brytanii i Australii. Porównując cechy prawa użytkowania wieczystego w Polsce i dzierżawy wieloletniej w Wielkiej Brytanii i Australii, należy zwrócić uwagę na genezę powstania jednego i drugiego prawa. Dzierżawa wieloletnia była odbiciem tendencji gospodarczych panujących w wyżej wymienionych krajach, gdzie od samego początku rynek nieruchomości kształtowały procesy ekonomiczne kontynuowane później przez wiele stuleci według generalnie niezmiennych zasad. Forma własności prywatnej do gruntu była silnie zakorzeniona w tradycji – właściciele ziemscy (landlords) posiadający znaczne obszary gruntów sprzedawali lub oddawali je w długoletnie dzierżawy, kierując się jedynie rachunkiem ekonomicznym.

Natomiast zupełnie inaczej kształtowała się sytuacja w Polsce. Do wybuchu II wojny światowej zasady rządzące rynkiem nieruchomości odpowiadały tym panującym w Wielkiej Brytanii czy Australii, choć stopień intensywności rynku był znacznie słabszy. Wynikało to z ogólnej sytuacji kraju, który po raz kolejny musiał od początku tworzyć podstawy swej egzystencji ekonomicznej. Proces ten zatrzymano w 1945 r. i skierowano na zupełnie inne tory w wyniku rozwiązań ustrojowych, wprowadzonych po II wojnie światowej. Zasady dotychczasowej gospodarki rynkowej zastąpiono regułami planowej gospodarki socjalistycznej, dodatkowo pojawiła silna presja na zerwanie wszystkich powiązań z przedwojennym państwem. Nacjonalizacja gruntów na mocy między innymi tzw. ustawy warszawskiej ograniczyła znacznie prawo własności oraz



Tabela 1. Prawo wieczystego użytkowania w Polsce a dzierżawa wieloletnia w Wielkiej Brytanii i Australii  
 Table 1. The perpetual usufruct right in Poland and long-term lease in Great Britain and Australia

Wybrane cechy Selected features	Wieczyste użytkowanie – Polska The perpetual use – Poland	Dzierżawa wieloletnia – W. Brytania The long-term lease – Great Britain	Dzierżawa wieloletnia – Australia The long-term lease – Australia
1. Prawo do gruntu A land right	1. Własność Freehold 2. Użytkowanie wieczyste Perpetual usufruct	1. Własność Freehold 2. Dzierżawa wieloletnia Long-term lease	1. Własność Freehold 2. Dzierżawa wieloletnia Long-term lease
2. Prawo pierwokupu A pre-emption	Na rzecz użytkownika wieczystego For the perpetual usufructuary	Na rzecz dzierżawcy For the leaseholder	Na rzecz dzierżawcy For the leaseholder
3. Zasady udostępniania gruntów przez właściciela Rules of making land available to the freeholder	1. Umowa na czas określony (od 40 do 99 lat) z możliwością przedłużenia o następny okres. A renewable term-fixed (from 40 years to 99 years) covenant 2. Treść umowy: Contents of the covenant: – określenie właściciela i użytkownika nieruchomości real-estate owner and holder determination – opis nieruchomości real-estate description – okres użytkowania wieczystego za- leżnie od celu perpetual usufruct term dependent on the purpose – wysokość opłaty pierwszej first payment – współczynnik do obliczenia opłaty rocznej annual payment ratio – sposób korzystania z nieruchomości the way of real-estate use – termin zabudowy gruntu land development term	1. Umowa na czas określony (zwykle od 99 do 999 lat) A term-fixed (usually from 99 years to 999 years) covenant 2. Treść umowy: Contents of the covenant: – czas dzierżawy lease term – wysokość opłaty za dzierżawę rent – data rewizji opłaty za dzierżawę rent revision term – ustalenie kosztów utrzymania i formy ich zapłaty determination of maintenance costs and payment form – ograniczenia dotyczące korzystania z bu- dynków i budowli building use restrictions	1. Umowa na czas określony (zwykle na 5 lat) z możliwością przedłużenia o następny okres z 3-let- nim okresem rewizji opłaty za dzierżawę. A renewable term-fixed (usually for 5 years) cove- nant with a three-year rent revision term 2. Treść umowy: Contents of the covenant: – czas dzierżawy lease term – wysokość opłaty za dzierżawę rent – ustalenie długości okresu wolnego od opłaty za dzierżawę rentfree term determination – data rewizji opłaty za dzierżawę rent revision term – opcje ewentualnego wznowienia lub wcześniejszego przerwania dzierżawy lease renewal or termination options – określenie odpowiedzialności stron za obowiązki i wydatki determination of responsibility of the parties for du- ties and expenses – ustalenie kosztów utrzymania i formy ich zapłaty determination of maintenance costs and payment form – ograniczenia dotyczące korzystania z budynków i budowli building use restrictions
4. Formy udostępniania gruntów związane z dłu- gim okresem czasu Forms of making land available connected with a long term	– użytkowanie wieczyste (40–99 lat) perpetual usufruct (40–99 years)	– dzierżawy budowlane building leases – poddzierżawy subleases – dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe land leases intended for housing purposes – dzierżawy wieloletnie (99–999 lat) long-term leases (99–999 years)	– dzierżawy wieloletnie (5-letnie z opcją wielokrot- nego przedłużenia o następny okres) long-term leases (five-year with a multiple renewal option)

Źródło: na podstawie Rowland P. [1999], Żróbek R. [2001] / Source: Rowland P. [1999], Żróbek R. [2001]

wynikające z tego prawa możliwości działań o charakterze ekonomicznym. Czerpanie dochodów z renty gruntowej wyeliminowano z rynku. Rynek nieruchomości zdominowano przez formy własności państwowej i spółdzielczej. Prywatna własność, wprawdzie utrzymana, została ograniczona do niewielkich budynków mieszkalnych. I właśnie ten nieprzyjazny stosunek państwa do własności prywatnej dał początek pośredniej formie między prawem własności a dzierżawą, która początkowo funkcjonowała pod nazwą wieczystej dzierżawy, by później przekształcić się w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Cechami wspólnymi charakteryzującymi oba te prawa są ograniczoność w czasie – umowy zawierane na czas określony, ograniczoność w sposobie korzystania z nieruchomości – korzystanie z gruntu, budynków i budowli zgodnie z celem określonym w umowie oraz prawo pierwokupu na rzecz użytkownika wieczystego czy dzierżawcy. Do cech różniących te prawa natomiast można zaliczyć fakt, iż w przypadku dzierżawy wieloletniej przedmiotem przetargu lub negocjacji jest czynsz dzierżawny, a nie cena traktowana jako podstawa do naliczania opłat, jak to jest przy użytkowaniu wieczystym, oraz brak opłaty pierwszej w przypadku dzierżawy wieloletniej. Analizując cechy jednego i drugiego prawa przedstawione w tabeli 1, nasuwa się wniosek, iż użytkowanie wieczyste wydaje się bardziej korzystne dla właściciela gruntu niż dla użytkownika wieczystego. Przykładowo system opłat, tj. suma wysokości opłaty pierwszej i opłat rocznych zależnych od wartości i celu, na jaki został przeznaczony grunt, nawet przy założeniu, że czas trwania tego prawa to minimalny okres 40 lat, wyniesie poza szczególnymi przypadkami więcej niż wartość tego gruntu w momencie ustanowienia tego prawa w przypadku nabycia go na własność. Drugą sprawą jest aktualizacja opłaty rocznej, która następuje jedynie w przypadku wzrostu wartości gruntu, a przy ewentualnym spadku wartości opłata pozostaje na dotychczasowym poziomie. W umowach dzierżaw wieloletnich natomiast istnieją zapisy, które są korzystne zarówno dla właściciela, jak i dla dzierżawcy. Przykładowo w Australii, właściciele preferują częste rewizje wysokości renty dostosowujące jej wielkość do poziomów rynkowych, ale tylko w górę; gdy poziom opłat za dzierżawę na rynku się obniża, to wielkość renty po rewizji pozostaje bez zmian. Z drugiej zaś strony występują opcje wznowienia i przerwania dzierżawy, które dają dzierżawcy pewną swobodę działania, oraz okres wolny od renty (opłaty za dzierżawę). W Wielkiej Brytanii, jedna i druga strona mają prawo wystąpić o zmianę wysokości opłaty za dzierżawę przed datą jej rewizji na skutek zmiany koniunktury na rynku nieruchomości, brakuje natomiast okresu wolnego od opłaty za dzierżawę.

## PIŚMIENNICTWO

- Baum A., G. Sams, 1990. Statutory valuation. London.
- Gellatly J.W., 1992. Perpetual leaseholds. *The New Zealand Valuer* 2 T(12).
- International Valuation Standards, 1999. Proposed applications and performance guidance valuation of lease interests.
- Jefferies R., 1996a. The proposed Maori Reserved Land Leases Compensation Model – Is it fair? *NIZV Property Digest*.
- Jefferies R., 1997b. Ground lessor's interests investment yields: An empirical study. Paper presented to the Pacific Rim Real Estate Society Conference, Massey University, Palmerston North, New Zealand.
- Jefferies R., 1998. An equilibrium ground rental valuation model. *ERES/AREUEA Conference Publication*. Netherlands.
- Mackmin D., 1989. The valuation and sale of residential property. London.
- McCann P., Crosby N., 1999. Lease structures and market contestability: implications for the analysis of industrial clusters. 6<sup>th</sup> ERES Conference Publication. Athens.
- Rowland P., 1999. Pricing lease covenants: putting models into practice. 6<sup>th</sup> ERES Conference Publication. Athens.
- Wood B., 1997. The importance of lease terms in Europe for property investors. The University of Newcastle upon Tyne Publication.
- Żróbek R., 2001. Wybrane aspekty użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na potrzeby ich wyceny i zarządzania. *UWM Olsztyn*.

## SOME PROBLEMS OF LONG-TERM LEASE OF REAL ESTATES ABROAD IN RELATION TO PERPETUAL USUFRUCT OF LAND IN POLAND

**Abstract.** The paper presents some aspects of a long-term lease of real estates abroad on the example of such countries as Australia, the Netherlands, New Zealand and Great Britain. Some features of the right to perpetual usufruct of land in Poland are compared with those of a long-term lease of real estates in Great Britain and Australia.

**Key words:** long-term lease, perpetual usufruct.

*Ryszard Żróbek, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn.*  
*Marcin Hłasko, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn.*