

Aneta Tomasziewicz^{*}

**PROBLEMY ZWIĄZANE Z USTALANIEM
SUMY UBEZPIECZENIA W UBEZPIECZENIU NIERUCHOMOŚCI
(BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH) W KONTEKŚCIE
STOSOWANIA KLAUZULI PROPORCJI**

Celem artykułu jest wskazanie zalet i wad (dla klienta oraz dla zakładu ubezpieczeń) istniejącej praktyki wynikającej z zapisów warunków wybranych zakładów ubezpieczeń dotyczących ustalania sumy ubezpieczenia w ubezpieczeniu lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych. Ponadto w niniejszym artykule podjęto próbę wskazania potencjalnych skutków dla klientów w przypadku błędnego określenia sum ubezpieczenia dla wspomnianego powyżej mienia podlegającego ubezpieczeniu.

1. RYZYKO A CEL ZAWIERANIA UBEZPIECZENIA

Ryzyko może mieć wielorakie znaczenia i budzić różne skojarzenia w zależności od kontekstu, w którym jest używane. Zgodnie z definicją w słowniku języka polskiego, ryzyko to:

- a) możliwość, że coś się nie uda; też: przedsięwzięcie, którego wynik jest niepewny,
- b) odważenie się na takie niebezpieczeństwo,
- c) prawdopodobieństwo powstania szkody obciążające osobę poszkodowaną niezależnie od jej winy, jeśli umowa lub przepis prawny nie zobowiązały innej osoby do wyrównania szkody¹.

^{*} Mgr, doktorantka w Katedrze Ubezpieczeń, Uniwersytet Łódzki.

¹ *Słownik języka polskiego*, Wydawnictwo Naukowe PWN, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=ryzyko>, <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=zagro%BFenie>, <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=niebezpiecze%F1stwo>, <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=niepewno%B6%E6> [data dostępu: 10.12.2008].

Do wyrazów bliskoznacznych ryzyka należą zagrożenie, niebezpieczeństwo, niepewność. Czym zatem one się różnią w znaczeniu potocznym? Z pomocą przychodzi tu również słownik języka polskiego, zgodnie z którym „zagrożenie” to sytuacja lub stan, które komuś zagrażają lub w których ktoś czuje się zagrożony; też: ktoś, kto stwarza taką sytuację. Natomiast „zagrażać” oznacza:

- a) postraszyć kogoś, aby zmusić go do określonego zachowania,
- b) stać się dla kogoś lub czegoś realnym niebezpieczeństwem².

„Niebezpieczeństwo” natomiast to stan, sytuacja, położenie zagrażające komuś³.

„Niepewny” oznacza :

- a) zawierający ryzyko lub trudny do przewidzenia,
- b) taki, którego zaistnienie budzi wątpliwości,
- c) taki, na którym nie można polegać,
- d) niepotwierdzony, niemający pewności co do czegoś,
- e) świadczący o wahanii lub nieśmiałości⁴.

Biorąc pod uwagę znaczenie potoczne można pokusić się o wniosek, że ryzyko jest skutkiem zagrożenia, niepewności, niebezpieczeństwa. Niebezpieczeństwo i zagrożenie to w zasadzie synonimy.

Z punktu widzenia wielorakości znaczeń ryzyka i niejednorodnej interpretacji tego pojęcia w różnych kontekstach, należy określić, jak należy rozumieć ryzyko z punktu widzenia zakładu ubezpieczeń (firmy ubezpieczeniowej) oraz ubezpieczającego, czyli osoby zawierającej umowę ubezpieczenia.

W kontekście działalności zakładu ubezpieczeń pojęcie ryzyka jest tożsame z jego znaczeniem w obszarze zarządzania ryzykiem firmy.

W publikacji *Zarządzanie ryzykiem w ubezpieczeniach* ryzyko definiuje się jako potencjalną zmienność zdarzeń, a skutek działań nie może być przewidziany w sposób precyzyjny. W efekcie odczuwamy niepewność. Na ryzyko narażamy się, jeśli aktywność powoduje powstawanie potencjalnych korzyści lub strat, których nie można przewidzieć. Termin „niepewność” opisuje natomiast stan umysłu i oznacza występowanie wątpliwości co do skutków bieżących działań⁵ (według tej interpretacji ryzyko jest pierwotną przyczyną, a niepewność skutkiem).

Opinię tę podziela dr inż. Janusz Zawila-Niedzwiedzki⁶, według którego niepewność jest kategorią filozoficzną, a ryzyko kategorią naukową. Według

² Ibidem.

³ Ibidem.

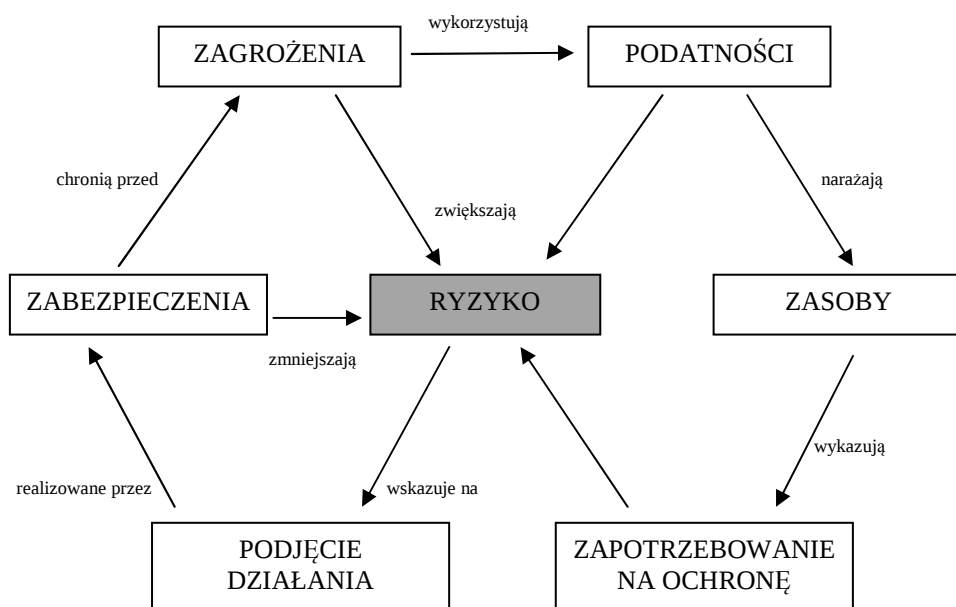
⁴ Ibidem.

⁵ C. A. Williams Jr, M. L. Smith, P. C. Young, *Zarządzanie ryzykiem a ubezpieczenia*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002, s. 28.

⁶ J. Zawila-Niedzwiedzki, *Podstawy zarządzania ryzykiem*, prezentacja KNUiFE, slajd 10; https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:ZtHGHS_y5AsJ:www.knf.gov.pl/Images/podstawy_zarządzania_ryzykiem_tcm75-2092.pdf+&hl=pl&gl=pl&pid=bl&srcid=ADGEESiLK2RLIHwQ2vkaKYBCj3oc9bal42j2fLefpXP171D1CUAOcxSUcfIKTWaH24u5EwIit8JjSW2yWCLe4YGMZtZ-SbluQ1SixnhGcwUxaYkb-8Q6FMwac_FC6alU8-99vtiunVol&sig=AHIEtbTqg0vcpcUkGfY_duicBOR-MNTECA.

tego autora: „ryzyko zachodzi, gdy podjęte przez nas działanie lub decyzja może być traktowane jako próba w eksperymencie podzielnym, tj. gdy wynik może być określony za pomocą jednego z trzech rodzajów prawdopodobieństwa: matematycznego, statystycznego lub szacunkowego, z których każde opiera się na obiektywnej wiedzy. Wiedza ta musi usprawiedliwić przekonanie, że to co zaszło w przeszłości powtórzy się w przyszłości. Istotą ryzyka jest prawdopodobieństwo, które zakłada wiedzę, a ta wyklucza niepewność”. Autor ten rozróżnia 3 rodzaje ryzyka: ryzyko błędnych decyzji, niepowodzenia działania i negatywnego odchylenia od celu⁷.

Ryzyko można opisać również poprzez jego interakcje, które zostały przedstawione na rys.1.



Rys. 1. Relacje wobec ryzyka

Źródło: J. Zawila-Niedźwiedzki, *Podstawy zarządzania ryzykiem*, prezentacja KNU-iFE, slajd 15; https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:ZtHGHS_y5AsJ:www.knf.gov.pl/Images/podstawy_zarzadzania_ryzykiem_tcm75-2092.pdf+&hl=pl&gl=pl&pid=bl&srcid=ADGE-ESiLK2RLIHwQ2vkaKYBCj3oc9bal42j2fLefpXP17lD1CUAOcxSUcflKTWahH24u5Ewliit8JjSW2yWCLe4YGMZtZ-SbluQ1SixnhGcwUxaYkb-8Q6FMwac_FC6alU8-99vtiunVol&sig=AHIEtbTqg0vcpUkGfY_duicBOR-MNTECA.

Według publikacji prof. dr hab. W. Tarczyńskiego⁸, każda decyzja podejmowana przez nas niesie za sobą ładunek niepewności, ponieważ podejmując ją

⁷ *Ibidem*, slajd 11–12.

⁸ W. Tarczyński, M. Mojsiewicz, *Zarządzanie ryzykiem*, PWE, Warszawa 2001.

nie jesteśmy w stanie przewidzieć ze stuprocentową pewnością, że czynniki, na podstawie których podjęto decyzję, ukształtują się w określony sposób. Słowo ryzyko pochodzi od staro włoskiego *risicare* i oznacza *odważyć się*, a zatem bazując na tym źródle ryzyko jest raczej wyborem, a nie przeznaczeniem. Jako pierwszy różnicę pomiędzy ryzykiem a niepewnością określił Willet w 1901 r., twierdząc, że ryzyko jest obiektywnie współzależne z subiektywną niepewnością. Knight opublikował natomiast teorię pewności mierzalnej i niemierzalnej, przyjmując, że niepewność mierzalna to ryzyko, a niemierzalna to niepewność *sensu stricto*. Inne podejście do tego problemu reprezentował Pfeiffer – według jego podejścia, ryzyko jest hazardem i może być mierzone prawdopodobieństwem, a niepewność jest mierzona poziomem wiary. Ryzyko jest zatem stanem świata, a niepewność – stanem umysłu. Grzybowski określał natomiast niepewność jako cechę związaną z efektem zamierzonego działania i wyrażającą w jakim stopniu ten efekt jest wątpliwy, a w jakim prawdopodobny. Przystępując zatem do działania, którego efekt nie jest pewny, podejmowane jest ryzyko będące wynikiem niepewności. Aktualnie większość autorów definiuje niepewność jako stan, w którym przyszłe możliwości i szanse ich wystąpienia są nieznanne. Pojęcie ryzyka jest stosowane, jeśli:

a) rezultat, jaki będzie osiągnięty w przyszłości nie jest znany, ale możliwe jest zidentyfikowanie przyszłych sytuacji,

b) znane jest prawdopodobieństwo zrealizowania się poszczególnych możliwości w przyszłości⁹.

Jeśli ryzyko jest możliwością poniesienia straty, czyli wiąże się z potencjalnie negatywnymi skutkami, należy je traktować jako zagrożenie. Jeśli natomiast stanowi ono możliwość wystąpienia efektu działania niezgodnego z oczekiwaniami może stanowić szansę lub zagrożenie¹⁰.

W opinii prof. dr hab. W. Tarczyńskiego dyskusje odnośnie definicji ryzyka doprowadziły do 4 głównych wniosków dotyczących jego natury:

a) ryzyko nie ma charakteru jednorodnego, więc niemożliwe jest podanie jednoznacznej i uniwersalnej jego definicji,

b) ryzyko może mieć charakter subiektywny lub obiektywny,

c) ryzyko jest raczej procesem, niż stanem (ma charakter zmienny i stadialny),

d) można je rozpatrywać w różnych kontekstach, np. jako niebezpieczeństwo, hazard, niepewność, prawdopodobieństwo¹¹.

Tematykę dotyczącą pojęć ryzyka, wyrównania ryzyka oraz pokrycia ryzyka podejmowano już znacznie wcześniej, np. J. Schulz w publikacji z 1975 r.¹² podjął próbę zdefiniowania ryzyka jako pojęcia stosowanego w praktyce ubezpieczeniowej, gdzie ryzyko może być synonimem niebezpieczeństwa, na jakie narażony

⁹ *Ibidem*, s. 12.

¹⁰ *Ibidem*, s. 15.

¹¹ *Ibidem*, s. 14–15.

¹² J. Schulz, *Zakres pojęć „wyrównanie ryzyka” i „pokrycie ryzyka” w ubezpieczeniach*, „Studia Ubezpieczeniowe” 1975, t. 2, s. 103–115.

jest przedmiot ubezpieczenia, względnie przedmiotem ubezpieczonym. W tym drugim znaczeniu pojęcie ryzyka używane jest przez zakłady ubezpieczeń.

Dla celów niniejszego artykułu stosowana będzie jednak definicja ryzyka jako zagrożenia, prawdopodobieństwa powstania szkody (realizacji ryzyka) obciążającego osobę poszkodowaną niezależnie od jej winy.

„Wyrównanie ryzyka” używane jest w różnych znaczeniach:

a) jako cel ubezpieczenia, gdzie w wyniku ponoszenia przez każdego członka wspólnoty kosztów swego zagrożenia, poszkodowany w wypadku wystąpienia szkody otrzyma odszkodowanie,

b) jako sytuacja, w której składka członków wspólnoty wystarczy na pokrycie przyszłych zobowiązań wspólnoty wobec jej członków¹³.

„Pokrycie ryzyka” może być rozumiane jako pokrycie polisowe lub jako pokrycie płatnościowe („pokrycie ryzyka”).

Jako pokrycie polisowe, zawiera ono 2 elementy:

a) zakres w znaczeniu warunków ubezpieczenia (np. od jakich niebezpieczeństw ubezpieczono mienie, na jaki okres, na jakim obszarze,

b) treść wartościową pokrycia polisowego, tj. w jaki sposób i na jakich zasadach została określona suma przedmiotu ubezpieczenia, czy suma istotnie odpowiada wartości, na jakim poziomie ustalono udział własny, franszyzy itp.

Pokrycie w ww. znaczeniu określa realizację zasady pełności ubezpieczenia.

Jako pokrycie płatnościowe oznacza, że ryzyko jest pokryte, jeśli został zgromadzony fundusz odszkodowawczy w wysokości gwarantującej wypłacalność ubezpieczyciela (realizacja zasady realności ubezpieczenia)¹⁴.

W niniejszym artykule skupimy się na realizacji zasady pełności ubezpieczenia, w szczególności w zakresie dotyczącym prawidłowego ustalania wartości przedmiotu ubezpieczenia, jakim jest nieruchomość w postaci lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

2. ZASADA PEŁNOŚCI OCHRONY UBEZPIECZENIOWEJ

Z punktu widzenia klienta zakładu ubezpieczeń, czyli ubezpieczającego, jak również ubezpieczonego¹⁵, istotne jest, aby odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczyciela pokryło stratę powstałą w wyniku materializowania się ryzyka, tj. np. wybuchu, pożaru, zalania nieruchomości. Oczywiście, o ile klient świa-

¹³ *Ibidem*, s. 108.

¹⁴ *Ibidem*, s. 112–113.

¹⁵ Zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z art. 808 kodeksu cywilnego, ubezpieczenie można zawrzeć nie tylko na rzecz własną, ale także na rzecz osoby trzeciej. Jeśli ubezpieczający zawiera umowę ubezpieczenia na rzecz własną, jest również ubezpieczonym, a jeżeli na rzecz osoby trzeciej, to ta osoba jest ubezpieczonym. Ubezpieczony to osoba, której interes majątkowy stanowi przedmiot ubezpieczenia.

domie wybiera zaniżoną sumę ubezpieczenia np. z uwagi na ograniczone środki finansowe, które może przeznaczyć na zapłatę składki, wtedy powinien zdawać sobie sprawę z tego, że odszkodowanie (w zależności od zastosowanego systemu ubezpieczenia, o czym w dalszej części artykułu), najprawdopodobniej nie pokryje poniesionej straty.

Według J. Szpunara, ubezpieczenia są szczególnie powołane do realizacji działalności kompensacyjnej polegającej na wyrównaniu różnych szkód spowodowanych przez powtarzające się zdarzenia losowe. Są jedną z metod przeciwdziałania materialnym skutkom tych zdarzeń. Funkcja kompensacyjna ubezpieczeń polega zatem na niwelowaniu, łagodzeniu ich ekonomicznych i społecznych następstw¹⁶. Z założeniem tym nie sposób się nie zgodzić. Celem odszkodowania wypłacanego przez zakład ubezpieczeń powinno być zatem umożliwienie ubezpieczonemu przywrócenia sytuacji ekonomicznej zakłóconej przez zdarzenie losowe powodujące szkodę. Biorąc to pod uwagę należy podkreślić, iż niezwykle istotnym elementem w procesie zawierania ubezpieczenia jest prawidłowe ustalenie sumy ubezpieczenia, a zatem wartości mienia podlegającego ubezpieczeniu.

Znaczenie ubezpieczeń jest tym większe, im skuteczniej spełniają swoją funkcję kompensacyjną. Jeżeli natomiast wypłacane są odszkodowania nie pozwalające na wyrównanie szkody, wyrównujące ją jedynie częściowo, to ubezpieczenie tylko częściowo spełnia swoją funkcję gospodarczą i społeczną, jednak i w takiej sytuacji ubezpieczenie nie jest usługą pozbawioną sensu. Pełność ochrony ubezpieczeniowej można zatem traktować jako postulat, ale nie jako bezwzględny wymóg¹⁷. Miarą realizacji zasady pełności ochrony ubezpieczeniowej może być wysokość ubezpieczenia mierzona relacją sumy ubezpieczenia do wartości ubezpieczonego mienia.

3. WARTOŚĆ A SUMA UBEZPIECZENIA

Gdy suma ubezpieczenia jest większa niż wartość ubezpieczenia (wartość ubezpieczonego mienia), mamy do czynienia z nadubezpieczeniem. Jeśli suma ubezpieczenia jest niższa niż wartość ubezpieczonego mienia, dochodzi do tzw. niedubezpieczenia. Niedubezpieczenie będzie miało negatywny skutek dla klienta, ponieważ w przypadku szkody całkowitej odszkodowanie nie będzie pokrywało poniesionej straty. Podobnie w przypadku szkody częściowej, o ile umowa została zawarta na sumy stałe, a nie na pierwsze ryzyko (systemy ubezpieczenia zostaną omówione w dalszej części artykułu). Jeżeli doszło do nadubezpieczenia, również nie jest to korzystne dla klienta firmy ubezpieczeniowej, ponieważ zapłacił składkę od wyższej sumy ubezpieczenia, a odszkodowanie,

¹⁶ J. Szpunar, *Zasada pełności ochrony ubezpieczeniowej*, „Studia Ubezpieczeniowe” 1975, t. 2, s. 27–30.

¹⁷ *Ibidem*.

zgodnie z obowiązującym prawem, i tak musi być ograniczone do wysokości poniesionej straty, czyli do wartości ubezpieczenia (maksymalnie do wysokości sumy ubezpieczenia).

Kiedy suma ubezpieczenia równa się wartości ubezpieczenia, przedmiot ubezpieczenia jest objęty ochroną w pełnej wartości i takie ubezpieczenie jest zgodne z zasadą pełnej ochrony ubezpieczeniowej¹⁸.

Pojęcie „wartość” ma różne znaczenie, zarówno na gruncie ekonomicznym, jak i interdyscyplinarnym. Zgodnie z definicją podaną przez prof. dr hab. Aldonę Kamełę-Sowińską, „wartość:

- a) oznacza, ile coś jest warte pod względem materialnym,
- b) cecha jakiejś rzeczy dająca się wyrazić równoważnikiem pieniężnym lub innym środkiem płatniczym,
- c) cena czegoś wyrażona w pieniądzu lub jako ekwiwalent innych dóbr, na które to coś może być wymienione,
- d) kwota pieniężna, którą coś jest warte,
- e) taka cecha rzeczy, stosownie do których rzecz jest postrzegana jako bardziej lub mniej pożądana, użyteczna, szanowana lub ważna,
- f) funkcja użyteczności, uwzględniająca ograniczenia ze strony podaży i transportu,
- g) nie oznacza żadnej cechy obiektywnej, czy tkwiącej w samej naturze przedmiotu, lecz wyłącznie stosunek, w jakim pozostają do siebie dwa przedmioty jako towary wymienialne,
- h) oznacza stosunek między dwoma przedmiotami, wskazuje przy tym podobieństwo do odległości,
- i) stan umysłu, który występuje zawsze na granicy podziału między zaspokojonymi a niezaspokojonymi potrzebami,
- j) zależy całkowicie od użyteczności”¹⁹.

Dr Tadeusz Iwanek definiuje natomiast wartość jako wszystko to, co cenne, godne pożądania, co stanowi cel ludzkich dążeń. Istnieje spór, czy wartość jest czymś, co przysługuje przedmiotowi obiektywnie, czy subiektywnie. Zdaniem obiektywistów, wartość to cecha przysługująca przedmiotowi (lub zjawisku) niezależnie od jego subiektywnej oceny przez określony podmiot z określonego punktu widzenia. Subiektywiści natomiast definiują wartość jako cechę nadawaną przedmiotowi przez podmiot, która ujawnia określone postawy wobec wartościowania – zależne od woli lub czysto emocjonalne²⁰.

W zależności od przedmiotu wartościowania stosuje się różne koncepcje wartości:

- wartość ekonomiczna – kwota pieniężna, którą kupujący jest w stanie zapłacić teraz (wartość zaktualizowana lub bieżąca) w zamian za oczekiwane

¹⁸ *Ibidem*, s. 30–33.

¹⁹ A. Kameła-Sowińska, *Wycena przedsiębiorstw i ich mienia*, WSHiR, Poznań 2006, s. 8.

²⁰ T. Iwanek, *Wartość i jej szacowanie*, WSZ, Wrocław 2003, s. 9.

przyszłe przepływy pieniężne; wartość ta nie uwzględnia kosztów decyzji poniesionych w przeszłości i nie włącza przepływów wynikających z samego faktu dysponowania dobrem (np. możliwość upłynnienia, dzierżawy),

- wartość w użyciu – w literaturze często utożsamiana z wartością ekonomiczną z uwagi, że jest to również wartość zaktualizowana; wskazuje jednak ona, ile dany składnik jest wart dla przedsiębiorstwa przy danym zastosowaniu,

- wartość dla właściciela – wartość pozbycia się lub wartość upłynnienia, nazywana także wartością utraty,

- wartość dla biznesu – miara wartości aktywów oparta na wyliczeniu, o ile lepiej ma się przedsiębiorstwo z racji posiadania tych aktywów,

- wartość księgowa – wartość ujęta w bilansie zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości; stanowi ona wartość historyczną, ponieważ w przeszłości mogła reprezentować ekonomiczną wartość aktywów; obecnie zastępowana jest przez wartość godziwą,

- wartość odtworzeniowa – koszt zastąpienia posiadanych środków identycznymi co do rodzaju; wartość ta jest wielkością szacunkową, a jej wyceny dokonują biegli eksperci (opiera się zasadniczo na ocenach inżynierskich),

- wartość zamiany – zastąpienia – koszt nabycia takich składników majątku, które mogłyby pełnić takie same funkcje, jak składniki będące obecnie do dyspozycji przedsiębiorstwa,

- wartość rynkowa – cena wymienna dobra lub usługi na każdym rynku (niekoniecznie zorganizowanym); reprezentuje chwilową, występującą w danym momencie, zgodność dwóch lub więcej stron transakcji,

- wartość sprawiedliwa – wartość godziwa – wartość wyznaczona w trakcie swobodnych negocjacji między dysponującymi pełnym zakresem informacji stronami transakcji,

- wartość inwestycji – wartość dla konkretnego inwestora oparta na indywidualnych wymaganiach dotyczących inwestycji; różni się od wartości rynkowej tym, że nie jest związana z konkretnymi osobami; może być definiowana jako wartość zdyskontowanego na dzień wyceny strumienia pożytków ekonomicznych według konkretnej, odpowiedniej dla danego inwestora stopy dyskontowej,

- wartość nieodłączna, wewnętrzna (zwana też fundamentalną) – postrzegana jest przez inwestora jako prawdziwa, realna wartość majątku, staje się ona wartością rynkową, jeśli inni inwestorzy dochodzą do takich samych wniosków,

- wartość likwidacyjna – wartość rynkowa pomniejszona o koszty sprzedaży, upusty od ceny rynkowej udzielone w celu sfinalizowania sprzedaży w ograniczonym przedziale czasu,

- wartość biznesu w działaniu – wartość przedsiębiorstwa rozpatrywanego jako funkcjonującej na rynku organizacji, która jest zbiorem nie tylko wartości materialnych, ale i niematerialnych,

- wartość kapitalizacji rynkowej – łączna wartość wszystkich wyemitowanych akcji,

- wartość szacunkowa – kategoria subiektywna; używana, gdy brak jasno sprecyzowanej wartości rynkowej,
- wartość podatkowa – służy za podstawę do ustalenia podatków od nieruchomości lub innych aktywów i jest oparta na obowiązujących w danym kraju przepisach prawnych,
- wartość zabezpieczenia – wartość majątku wykorzystywana do zabezpieczenia pożyczki lub innego zobowiązania i występuje zwykle jako maksymalna kwota kredytu, który może być udzielony pod zastaw danego składnika majątku²¹.

Biorąc pod uwagę publikację dr T. Iwanka, powyższą listę można uzupełnić jeszcze o następujące rodzaje wartości:

- wartość początkowa – wartość realna w momencie pozyskiwania przez jednostkę określonego dobra,
- wartość użytkowa – stanowi wypadkową oceny przydatności dobra przez podmiot zainteresowany jego walorami użytkowymi, który może się przy tym kierować zarówno obiektywnymi, jak i subiektywnymi przesłankami – w przypadku np. nieruchomości jest obiektywnie mierzalna,
- wartość końcowa – dla właściciela dochód z posiadania podmiotu składa się z 2 elementów:
 - dochodu, jaki otrzymuje z prowadzenia działalności gospodarczej,
 - realizacji prawa własności, które zamienia na gotówkę w momencie rezygnacji z prowadzenia działalności.

Realna wartość przedsiębiorstwa jest zatem sumą zdyskontowanego strumienia gotówki i zdyskontowanej wartości końcowej²².

Jeszcze inne podejście do wartości można znaleźć w publikacji *Wartość w naukach ekonomicznych*. Zgodnie z prezentowanym tam punktem widzenia, *homo oeconomicus* określa użyteczność dóbr poprzez ich porównywanie, czy są mu obojętne, czy nie. Użyteczność konkretnego dobra jest zależna nie tylko od jego wartości, ale także od ilości wszystkich pozostałych dóbr będących w dyspozycji jednostki. Czas zmienia również preferencje oceniającego. Użyteczność jest warunkiem koniecznym, ale nie wystarczającym do określenia wartości – potrzebna jest także wartość wymienna, dlatego często niezbędne do życia rzeczy mają często „niską” wartość, podczas gdy mniej użyteczne, a zatem mniej niezbędne w życiu „wysoką”.

Wartość wymienną, jak i wartość użytkową determinują:

- a) użyteczność,
- b) rzadkość,
- c) krańcowa stopa użyteczności (intensywność pożądanego dobra)²³.

²¹ A. Kamela-Sowińska, *op. cit.*, s. 9–16.

²² T. Iwanek, *op. cit.*, s. 9–19.

²³ H. Zadora (red.), *Wartość w naukach ekonomicznych*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004, s. 18–21.

Dla celów niniejszego artykułu skupimy się na rodzajach wartości stanowiących najczęściej podstawę do ustalenia sumy ubezpieczenia w ubezpieczeniach lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych, tj. wartości nowej, odtworzeniowej, rynkowej i rzeczywistej.

Według kodeksu cywilnego art. 805 §1 i §2 ust. 1²⁴ przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić składkę. Przy ubezpieczeniu majątkowym, z którym mamy do czynienia w niniejszym badaniu, świadczenie ubezpieczyciela polega w szczególności na zapłacie określonego odszkodowania za szkodę powstałą wskutek przewidzianego w umowie wypadku.

Zgodnie z art. 824 kodeksu cywilnego:

„§ 1. Jeżeli nie umówiono się inaczej, suma ubezpieczenia ustalona w umowie stanowi górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela.

§ 2. Jeżeli po zawarciu umowy wartość ubezpieczonego mienia uległa zmniejszeniu, ubezpieczający może żądać odpowiedniego zmniejszenia sumy ubezpieczenia. Zmniejszenia sumy ubezpieczenia może także z tej samej przyczyny dokonać jednostronnie ubezpieczyciel, zawiadamiając o tym jednocześnie ubezpieczającego.

§ 3. Zmniejszenie sumy ubezpieczenia pociąga za sobą odpowiednie zmniejszenie składki począwszy od dnia pierwszego tego miesiąca, w którym ubezpieczający zażądał zmniejszenia sumy ubezpieczenia lub w którym ubezpieczyciel zawiadomił ubezpieczającego o jednostronnym zmniejszeniu tej sumy.”

W myśl art. 809 § 1 kodeksu cywilnego „Umowa ubezpieczenia powinna być stwierdzona przez zakład ubezpieczeń polisą, legitymacją ubezpieczeniową, tymczasowym zaświadczeniem albo innym dokumentem ubezpieczenia.” Polisa jest zatem dokumentem potwierdzającym zawarcie umowy ubezpieczenia.

Według warunków ubezpieczenia sumę ubezpieczenia nieruchomości (budynków i lokali mieszkalnych) najczęściej ustala ubezpieczający, czyli osoba zawierająca umowę. Stanowi ona górną granicę odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń. W zależności od rodzaju ubezpieczanej nieruchomości można dokonać ubezpieczenia w wartości nowej, odtworzeniowej, rynkowej lub rzeczywistej. Definicje tych wartości według warunków różnych zakładów ubezpieczeń są zbliżone, ale nie identyczne.

Dla porównania przedstawiono poniżej definicje ww. wartości według warunków innych wybranych zakładów ubezpieczeń (zob. tab. 1).

²⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst ujednolicony z 12.09.2012), DzU 1964, nr 16, poz. 93, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093> [data dostępu: 18.05.2013].

Tabela 1

Definicje wartości według ogólnych warunków ubezpieczenia (OWU) wybranych zakładów ubezpieczeń

Definicja według OWU zakładu ubezpieczeń					
	PZU	Warta (brak definicji, ale sporządzono je na podstawie informacji w OWU dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania)	Hestia	HDI	Allianz
Rodzaj wartości	OWU PZU DOM PLUS zatwierdzone uchwałą Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej nr UZ/34/2012 z dnia 31.01.2012 r.	OWU WARTA DOM KOMFORT PLUS mające zastosowanie do umów ubebezpieczenia zawieranych od 01.09.2011 r.	Ogólne Warunki Ubezpieczenia Mieszkań i Domów Jednorodzinnych obowiązujące od 13.08.2012 r.	„OWU HDI RODZINA” zatwierdzone uchwałą nr 9 Zarządu TUJR „WARTA” SA z dnia 13 listopada 2012 r.	Ogólne warunki ubebezpieczenia mieszkań „Pod własnym dachem” przyjęte uchwałą Zarządu Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska SA nr 97/2011 z dnia 26.09.2011 r.
1	2	3	4	5	6
Nowa	Wartość odpowiadającą kosztom przywrócenia ubezpieczonego mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszonego: a) dla lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, bu- dynku niemieszkalnego, budynku mieszkalnego w sta- dium budowy, budynku niemieszkalnego w stadium bu- dowy, budowli, obiektu specjalistycznego lub nagrobka cmentarnego – wartość odpowiadającą kosztom na- prawy lub odbudowy określonej	–	–	–	Jak odtworzeniowa

1	2	3	4	5	6
	zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych stosowanych w budownictwie z uwzględnieniem dotychczasowej konstrukcji, wymiarów i standardu wykończenia, przy zastosowaniu takich samych lub najbardziej zbliżonych materiałów; b) dla stałych elementów – wartość odpowiadającą kosztom naprawy lub odbudowy określonej zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych stosowanych w budownictwie z uwzględnieniem dotychczasowej konstrukcji, wymiarów i standardu wykończenia, przy zastosowaniu takich samych lub najbardziej zbliżonych materiałów, lub nabycia (wytworzenia) nowego przedmiotu tego samego lub najbardziej zbliżonego rodzaju, tej samej lub najbardziej zbliżonej marki przy uwzględnieniu średnich cen obowiązujących na danym terenie oraz kosztów montażu;				

1	2	3	4	5	6
	c) dla ruchomości domowych – wartość odpowiadającą kosztom naprawy lub nabycia (wytworzenia) nowego przedmiotu tego samego lub najbardziej zbliżonego rodzaju, tej samej lub najbardziej zbliżonej marki przy uwzględnieniu średnich cen obowiązujących na danym terenie oraz kosztów montażu				
Rzeczywista	wartość nowa pomniejszona o stopień zużycia technicznego	–	wartość odtworzeniowa, pomniejszona o faktyczne zużycie	wartość odtworzeniowa mienia pomniejszona o stopień zużycia technicznego	wartość odtworzeniowa (nowa) pomniejszona o faktyczne zużycie techniczne
Odtworzeniowa	–	dotyczy domu mieszkalnego koszt odbudowy uszkodzonego lub zniszczonego budynku z zachowaniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, rodzaju zastosowanych materiałów wraz z nakładami na roboty wykończeniowe; za koszt odbudowy przyjmuje się koszt wykonania robót budowlanych i instalacyjnych z uwzględnieniem nakładów na opracowanie dokumentacji projektowej i nadzoru nad budową; koszty te wyliczone muszą być zgodnie z obowiązującymi zasadami kalkulacji ustalania cen dla robót budowlanych z uwzględnieniem średnich cen	wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego lecz nie ulepszonego, tj. wartość odbudowy lub remontu budynku w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji i materiałów	wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszonego: 1) dla domu, domu letniskowego, budynku gospodarczego lub budowli – koszt budowy w tym samym miejscu z zachowaniem dotychczasowej konstrukcji, wymiarów, technologii i standardu wykonania, przy zachowaniu dotychczasowych (lub najbardziej zbliżonych) materiałów o ile ich wiek w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia nie przekracza: a) 40 lat dla konstrukcji niepalnej,	Wartość odtworzeniowa (nowa) – wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego, nieulepszonego: 1) dla ruchomości domowych – wartość odpowiadająca cenie nabycia lub wytworzenia nowego przedmiotu tego samego rodzaju, gatunku i jakości, 2) dla budynków/lokalii, elementów działki i stałych elementów – wykończeniowych – wartość odpowiadająca kosztom odbudowy

1	2	3	4	5	6
Rynkowa	wartość odpowiadającą iloczynowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i średniej ceny rynkowej 1 m ² w danej miejscowości lub dzielnicy miasta w odniesieniu do lokalu mieszkalnego o podobnych parametrach, standardzie wykończenia i porównywalnym stanie technicznym	rynkowych usług i materiałów obowiązujących na danym terenie; w przypadku gdy zniszczenia szkody w chwili wystąpienia szkody jest starszy niż 30 lat , koszty materiałów, o których mowa powyżej pomniejsza się o stopień technicznego zużycia obliczonego na podstawie stosowanych przez WARTĘ „Norm zużycia technicznego budynków”; w razie przeprowadzenia remontu w budynkach starszych niż 30 lat – stopień technicznego zużycia pomniejsza się stosownie do okresu eksploatacji danych elementów po remoncie.	wartość odpowiadająca cenie zakupu	wartość odpowiadająca iloczynowi powierzchni użytkowej mieszkania i ceny rynkowej za 1 m ² tego mieszkania, obowiązującej w danej miejscowości lub określonej dzielnicy miasta w odniesieniu do mieszkania o podobnych parametrach	w tym samym miejscu obiektu tego samego rodzaju, konstrukcji, powierzchni i standardu przy zastosowaniu takich samych lub zbliżonej jakości materiałów

Źródło: opracowanie własne na podstawie: „OWU HDI RODZINA” zatwierdzone uchwałą nr 9 Zarządu TUiR „WARTA” SA z dnia 13 listopada 2012 r.; OWU mieszkań „Pod własnym dachem” przyjęte uchwałą Zarządu Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska SA nr 97/2011 z dnia 26.09.2011 r.; OWU Mieszkań i Domów Jednorodzinnych obowiązujące od 13.08.2012 r. (HESTIA); OWU PZU DOM PLUS zatwierdzone uchwałą Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej nr UZ/34/2012 z dnia 31.01.2012 r.; OWU WARTA DOM KOMFORT PLUS mające zastosowanie do umów ubezpieczenia zawieranych od 01.09.2011 r.

W warunkach ubezpieczenia nie podaje się źródła, na podstawie którego można byłoby wyznaczyć np. wartość rynkową nieruchomości, co może nasręczać trudności i powodować problemy przy ocenie prawidłowości określenia wartości nieruchomości oraz jej ewentualnego niedoubezpieczenia. Należy podkreślić, że to najczęściej na kliencie spoczywa ciężar określenia wartości ubezpieczonego przez niego mienia i podjęcia decyzji o wysokości sumy ubezpieczenia, na którą chciałby je ubezpieczyć. Przeciętny klient nie posiada ani takiej wiedzy specjalistycznej ani dostępu do odpowiednich narzędzi (np. raportów na temat cen nieruchomości), aby profesjonalnie i prawidłowo w każdym przypadku ustalić wartość nieruchomości.

I tak np. wartość rynkową (cenę rynkową) określa się czasem też mianem ceny transakcyjnej (dla porównania patrz art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami), czyli rzeczywistej wartości transakcji występujących na danym rynku dotyczących dóbr o podobnych cechach. Dostępność informacji odnośnie cen transakcyjnych nieruchomości jest jednak ograniczona. Dla przeciętnego klienta najłatwiej dostępne są informacje o cenach ofertowych publikowane w prasie lub w internecie. Nie są to jednak ceny transakcyjne. Może zatem powstać problem niedoubezpieczenia i wypłaty niepełnego odszkodowania w przypadku stwierdzenia przez zakład ubezpieczeń znaczącej różnicy między wartością (ceną ofertową) podaną jako suma ubezpieczenia a wartością wynikającą z ceny transakcyjnej.

W procesie wyceny nieruchomości, a zatem określania jej wartości, podstawowe zastosowanie ma ustawa o gospodarce nieruchomościami²⁵. Wyróżnia ona wartość rynkową, odtworzeniową i katastralną. Zgodnie z art. 151 tej ustawy:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.”

Zgodnie z art. 152 ustawy:

„1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

²⁵ E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, Poltext, Warszawa 2009, s. 103–104.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości²⁶.

Analizując standardy międzynarodowe oraz polskie przepisy prawa można wyróżnić 2 podstawowe typy wartości: rynkową i odtworzeniową, a w ich ramach można jeszcze wyróżnić dalsze doprecyzowujące rodzaje wartości. I tak np. wartość rynkową nieruchomości można różnicować uwzględniając aktualny sposób użytkowania, alternatywny sposób użytkowania, optymalne jej wykorzystanie, sprzedaż wymuszoną i przyszłą sprzedaż²⁷.

Aby ocenić, ile tak naprawdę warta jest nieruchomość według wartości, w której chcemy ją ubezpieczyć, konieczna jest zatem specjalistyczna wiedza. Klient, który kupuje ubezpieczenie lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, to przeciętny Kowalski, który najczęściej takiej wiedzy nie posiada. Dlatego też wskazane byłoby, aby zakłady ubezpieczeń jako profesjonaliści były w stanie doradzić klientowi przy zawieraniu umowy tak, aby mógł on świadomie podjąć decyzję o wysokości sumy ubezpieczenia. W przypadku zmiany wartości, zachowaniem proklienckim byłoby informowanie klienta o zmianie wartości nieruchomości np. wynikającej ze zmiany cen na rynku. Istotne jest również korzystanie z tych samych systemów wyceny przy zawieraniu umowy, jak i przy naliczaniu wypłaty odszkodowania i wycenie wartości do celów odszkodowawczych. Tymczasem w wielu przypadkach klient dowiaduje się dopiero przy wypłacie odszkodowania, że niewłaściwie wycenił swoją nieruchomość, stąd pojawiające się w prasie artykuły o tym, jak niskie odszkodowanie zostało wypłacone, np. w wyniku zastosowania tzw. klauzuli proporcji.

4. SYSTEMY UBEZPIECZENIA: NA SUMY STAŁE, NA PIERWSZE RYZYKO, KLAUZULA PROPORCJI

Generalnie w ubezpieczeniach dla osób fizycznych, które chcą ubezpieczyć lokal mieszkalny (mieszkanie w budynku wielorodzinnym) lub jednorodzinny budynek mieszkalny od ognia i innych zdarzeń losowych, stosuje się 2 systemy ubezpieczenia:

²⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony), DzU1997, nr 115, poz. 741, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://prawo.lego.pl/prawo/ustawa-z-dnia-21-sierpnia-1997-r-o-gospodarce-nieruchomosciami/> [data dostępu: 18.05.2013].

²⁷ E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *op. cit.*, s. 103, 108–113.

- a) system odpowiedzialności proporcjonalnej,
- b) system na pierwsze ryzyko.

W systemie odpowiedzialności proporcjonalnej (OWU zawierają wtedy tzw. klauzulę proporcji) każda szkoda jest przy ubezpieczeniu wyrównywana w takim stosunku, w jakim pozostaje wartość ubezpieczenia do sumy ubezpieczenia. Skutki niedoubezpieczenia będą dotyczyć ubezpieczonego zarówno w przypadku szkody całkowitej, jak i szkody częściowej. W systemie na pierwsze ryzyko ujemne skutki niedoubezpieczenia są do pewnego stopnia łagodzone, ponieważ zakład ubezpieczeń odpowiada za szkody częściowe do wysokości sumy ubezpieczenia. Jeśli nastąpi szkoda całkowita, zostanie ona pokryta też w wysokości nieprzekraczającej sumy ubezpieczenia. Jedynym optymalnym rozwiązaniem jest ubezpieczenie nieruchomości w pełnej wartości, co zapewnia pokrycie zarówno szkody częściowej, jak i całkowitej w optymalnej wysokości równej stracie poniesionej przez ubezpieczonego²⁸.

Stosowana przez niektórych ubezpieczycieli klauzula proporcji wskazuje, w jakich okolicznościach (przy jakim poziomie różnicy pomiędzy wartością ubezpieczonego mienia a sumą ubezpieczenia) stosuje się zasadę proporcji. I tak np. jeśli dopuszczalna różnica w wartości wynosi 20%, to w przypadku, gdy nowy dom jednorodzinny ubezpieczono na 300 tys. zł (suma ubezpieczenia równa 300 tys. zł), a jest on wart 600 tys. zł, to w przypadku szkody częściowej lub całkowitej wypłacona zostanie 1/2 obliczonego odszkodowania z uwagi na wysokie niedoubezpieczenie (50%) przekraczające dopuszczalną według OWU wysokość.

Istnieją różne opinie, w tym w środowisku prawniczym, dotyczące dopuszczalności stosowania klauzuli proporcji. C. Orłowski (prawnik, Wydział Prawny Biura Rzecznika Ubezpieczonych) uważa, że metoda wyliczenia odszkodowania z uwzględnieniem zasady proporcji jest niezgodna z prawem. Przyznaje wprawdzie, że przepisy powszechnie obowiązujące wprost nie zakazują stosowania takiego rozwiązania, ale sama zasada jest prawu ubezpieczeniowemu nieznaną. Wnioskując z tego uważa, że „brak zapisu o proporcjonalności w prawie ubezpieczeń oznacza, że zapisy umowy wprowadzające zasadę proporcji lub postępowanie ubezpieczyciela stosującego taki tryb ustalania wysokości odszkodowania, należy ocenić jako niezgodne z istotą umowy ubezpieczenia, a tym samym niezgodne z prawem”²⁹. Inne podejście reprezentuje E. Gryglewska (radca prawny, wykładowca OIRP w Łodzi, Ekspert ds. prawno-ubezpieczeniowych w jednej z firm ubezpieczeniowych), według której stosowanie proporcji może budzić wprawdzie mieszane uczucia, ale nie burzy zasad sprawiedliwości społecznej i nie narusza interesów ubezpieczonych w stopniu wyższym niż np. wyłączenia odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń. Wskazuje na pozytywne ele-

²⁸ J. Szpunar, *op. cit.*, s. 31–32.

²⁹ C. Orłowski, *Ubezpieczyciel kontra klient*, „Rzeczpospolita”, 13.12.2010, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://www.ekonomia.rp.pl/artukul/577853.html?p=2> [data dostępu: 18.05.2013].

menty stosowania zasady proporcji. Niższa suma ubezpieczenia powoduje, że ubezpieczający płaci niższą składkę, ponieważ składka stanowi zazwyczaj odsetek od sumy ubezpieczenia. Zadaje sobie słuszne pytanie, czy zatem sprawiedliwym rozwiązaniem jest takie samo traktowanie (w przypadku ubezpieczenia na pierwsze ryzyko) klienta, który ubezpieczył nieruchomość według prawidłowej wartości i zapłacił wyższą składkę oraz klienta, który wartość zaniżył opłacając zdecydowanie niższą składkę? E. Gryglewska w serii artykułów w „Dzienniku Ubezpieczeniowym” podkreśla, że stosowanie klauzuli proporcji nie wzbudza takich emocji w przypadku umów ubezpieczenia zawieranych z przedsiębiorstwami. Zasada ta nie jest również kwestionowana na gruncie prawa morskiego, chociaż wyrażona jest wprost w art. 302 §4 kodeksu morskiego. Co więcej, w dłuższej perspektywie brak możliwości stosowania zasady proporcji może wytworzyć w społeczeństwie tendencję do celowego obniżania sumy ubezpieczenia, a zatem i obniżania opłacanej składki. Najważniejsze jest jednak, aby niezależnie od stosowanego systemu ubezpieczeń, klient miał świadomość skutków podejmowanej decyzji dotyczącej sumy, w jakiej zawiera ubezpieczenie, a w tym zakresie już dużą rolę odgrywa agent³⁰.

Z pewnością dopuszczalność stosowania klauzuli proporcji będzie przedmiotem dalszych dyskusji zarówno w kręgach ubezpieczeniowych, jak i na poziomie nadzoru nad rynkiem ubezpieczeniowym. Jak jednak słusznie się wskazuje, najważniejsza jest świadoma decyzja klienta, o co może być trudno, ponieważ wycena nieruchomości wymaga wiedzy specjalistycznej, a zatem agent nie tylko powinien uświadomić klientowi konsekwencje podjętej decyzji, ale też potrafić pomóc w wycenie nieruchomości, względnie skierować do klienta specjalistę w tym zakresie. Przypadki opisywane często w prasie nie analizują bowiem zbyt szczegółowo sytuacji, warunków na jakich zawarto umowę i odnosi się wrażenie, że to zakład ubezpieczeń oszukał klienta nie chcąc wypłacić odszkodowania w oczekiwanej wysokości. Powstaje nieodwracalna szkoda na wizerunku takiej firmy ubezpieczeniowej, więc może warto zainwestować w dobre wykształcenie agentów, którzy mogą stanowić większe wsparcie dla klienta zakładu ubezpieczeń? Korzystniejsze jest bowiem zarówno dla klienta, jak i dla zakładu ubezpieczeń zachowanie zasady pełności ochrony ubezpieczeniowej, kiedy firma pobiera składkę od sumy ubezpieczenia stanowiącej faktyczną wartość mienia, a klient otrzymuje pełne odszkodowanie.

³⁰ E. Gryglewska, *Zasada proporcji – z innej strony*, „Dziennik Ubezpieczeniowy”, 29–31.10.2012, [za:] zasoby witryny internetowej: http://dziennikubebezpieczeniowy.pl/2012/10/29/Zasada_proporcji_-_z_innej_strony_cz_1/artykul/71597, http://dziennikubebezpieczeniowy.pl/2012/10/30/Zasada_proporcji_-_z_innej_strony_cz_2/artykul/71601, http://dziennikubebezpieczeniowy.pl/2012/10/30/Zasada_proporcji_-_z_innej_strony_cz_3/artykul/71635 [data dostępu: 18.05.2013].

5. PODSUMOWANIE

Znaczenie ubezpieczeń jest tym większe, im skuteczniej spełniają swoją funkcję kompensacyjną. Jeżeli natomiast wypłacane są odszkodowania nie pozwalające na wyrównanie szkody, wyrównujące ją jedynie częściowo, to ubezpieczenie tylko częściowo spełnia swoją funkcję gospodarczą i społeczną. Kiedy suma ubezpieczenia równa się wartości ubezpieczenia, przedmiot ubezpieczenia jest objęty ochroną w pełnej wartości i takie ubezpieczenie jest zgodne z zasadą pełnej ochrony ubezpieczeniowej.

Aby ocenić, ile tak naprawdę warta jest nieruchomość według wartości, w której chcemy ją ubezpieczyć, konieczna jest wiedza specjalistyczna. Określenie prawidłowej wartości nieruchomości może być zbyt trudne dla przeciętnego klienta, stąd zakłady ubezpieczeń jako profesjonalści mogłyby doradzać klientowi przy zawieraniu umowy, tak aby klient mógł świadomie podjąć decyzję o wysokości sumy ubezpieczenia. W przypadku zmiany wartości zachowaniem proklienckim byłoby informowanie klienta o zmianie wartości nieruchomości np. wynikającej ze zmiany cen na rynku. Istotne jest również korzystanie z tych samych systemów wyceny przy zawieraniu umowy, jak i przy naliczaniu wypłaty odszkodowania i wycenie wartości do celów odszkodowawczych.

Jak jednak słusznie się wskazuje, najważniejsza jest świadoma decyzja klienta, o co może być trudno, ponieważ wycena nieruchomości wymaga wiedzy specjalistycznej, a zatem agent nie tylko powinien uświadomić klientowi konsekwencje podjętej decyzji, ale też potrafić pomóc w wycenie nieruchomości, względnie skierować do klienta specjalistę w tym zakresie. W przypadku nieporozumienia może powstać nieodwracalna szkoda na wizerunku takiej firmy ubezpieczeniowej, która ogranicza odszkodowanie z uwagi na konieczność zastosowania zasady proporcji. Dopuszczalność stosowania tej zasady budzi wątpliwości w środowisku prawniczym. Należy jednak podkreślić, że zarówno dla klienta jak i dla zakładu ubezpieczeń korzystne jest zachowanie zasady pełności ochrony ubezpieczeniowej, kiedy firma pobiera składkę od sumy ubezpieczenia stanowiącej faktyczną wartość mienia, a klient otrzymuje pełne odszkodowanie. Nie trzeba wtedy stosować klauzuli proporcji.

Artykuł nie wyczerpuje problematyki związanej z ustalaniem sum ubezpieczenia w ubezpieczeniach lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych i wymaga prowadzenia dalszych rozważań, szczególnie w zakresie dopuszczalności stosowania zasady proporcji, zwłaszcza w odniesieniu do konsumentów będących osobami fizycznymi.

BIBLIOGRAFIA

- Gryglewska E., *Zasada proporcji – z innej strony*, „Dziennik Ubezpieczeniowy”, 29–31.10.2012, [za:] zasoby witryny internetowej: http://dziennikubezpieczeniowy.pl/2012/10/29/Zasada_proporcji_-z_innej_strony_cz_1/artykul/71597, http://dziennikubezpieczeniowy.pl/2012/10/30/Zasada_proporcji_-z_innej_strony_cz_2/artykul/71601, http://dziennikubezpieczeniowy.pl/2012/10/30/Zasada_proporcji_-z_innej_strony_cz_3/artykul/71635.
- Iwanek T., *Wartość i jej szacowanie*, WSZ, Wrocław 2003.
- Kamela-Sowińska A., *Wycena przedsiębiorstw i ich mienia*, WSHiR, Poznań 2006.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., *Ile jest warta nieruchomość*, Poltext, Warszawa 2009.
- Orłowski C., *Ubezpieczyciel kontra klient*, „Rzeczpospolita”, 13.12.2010 r., [za:] zasoby witryny internetowej: <http://www.ekonomia.rp.pl/artykul/577853.html?p=2> [data dostępu: 18.05.2013].
- OWU HDI RODZINA” zatwierdzone uchwałą nr 9 Zarządu TUIR „WARTA” SA z dnia 13 listopada 2012 r.
- OWU mieszkań „Pod własnym dachem” przyjęte uchwałą Zarządu Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska SA nr 97/2011 z dnia 26.09.2011 r.
- OWU Mieszkań i Domów Jednorodzinnych obowiązujące od 13.08.2012 r. (HESTIA).
- OWU PZU DOM PLUS zatwierdzone uchwałą Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej nr UZ/34/2012 z dnia 31.01.2012 r.
- OWU WARTA DOM KOMFORT PLUS mające zastosowanie do umów ubezpieczenia zawieranych od 01.09.2011 r.
- Schulz J., *Zakres pojęć „wyrównanie ryzyka” i „pokrycie ryzyka” w ubezpieczeniach*, „Studia Ubezpieczeniowe” 1975, t. 2.
- Słownik języka polskiego*, Wydawnictwo Naukowe PWN, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=ryzyko>, <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=zagro%BFenie>, <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=niebezpiecze%F1stwo>, <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=niepewno%BE6>.
- Szpunar J., *Zasada pełności ochrony ubezpieczeniowej*, „Studia Ubezpieczeniowe” 1975, t. 2.
- Tarczyński W., Mojsiewicz M., *Zarządzanie ryzykiem*, PWE, Warszawa 2001.
- Williams Jr C. A., Smith M. L., Young P. C., *Zarządzanie ryzykiem a ubezpieczenia*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002.
- Zadora H. (red.), *Wartość w naukach ekonomicznych*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.
- Zawiła-Niedźwiedzki J., *Podstawy zarządzania ryzykiem*, prezentacja KNUiFE, https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:ZtHGHS_y5AsJ:www.knf.gov.pl/Images/podstawy_zarzadzania_ryzykiem_tcm75-2092.pdf+&hl=pl&gl=pl&pid=bl&srcid=ADGEESiLK2RLIHwQ2vkaKYBCj3oc9bal42j2fLefpXP171D1CUAOcxSUcfIKTWaH24u5Ewlit8JJSW2yWCLe4YGMZtZ-SbluQ1SixnhGcwUxaYkb-8Q6FMwac_FC6alU8-99vtiunVol&sig=AHIEtbTqg0vcpUkGfY_duicBOR-MNTECA.

Dane źródłowe:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (tekst ujednolicony), DzU1997, nr 115, poz. 741, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://prawo.lego.pl/prawo/ustawa-z-dnia-21-sierpnia-1997-r-o-gospodarce-nieruchomosciami/>.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny* (tekst ujednolicony z 12.09.2012), DzU 1964, nr 16, poz. 93, [za:] zasoby witryny internetowej: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093>.

Aneta Tomasziewicz

**PROBLEMY ZWIĄZANE Z USTALANIEM SUMY UBEZPIECZENIA
W UBEZPIECZENIU NIERUCHOMOŚCI (BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH)
W KONTEKŚCIE STOSOWANIA KLAUZULI PROPORCJI**

Znaczenie ubezpieczeń jest tym większe, im skuteczniej spełniają swoją funkcję kompensacyjną. Jeżeli jednak wypłacane są odszkodowania nie pozwalające na wyrównanie szkody, wyrównując ją jedynie częściowo, to ubezpieczenie tylko częściowo spełnia swoją funkcję gospodarczą i społeczną. Kiedy suma ubezpieczenia równa się wartości ubezpieczenia, przedmiot ubezpieczenia jest objęty ochroną w pełnej wartości i takie ubezpieczenie jest zgodne z zasadą pełnej ochrony ubezpieczeniowej.

Określenie prawidłowej wartości nieruchomości może być zbyt trudne dla przeciętnego klienta, stąd zakłady ubezpieczeń jako profesjonalści mogłyby doradzać klientowi przy zawieraniu umowy, tak aby klient mógł świadomie podjąć decyzję o wysokości sumy ubezpieczenia. Jeśli klient nie rozumie zasad ustalania sumy ubezpieczenia i wypłaty odszkodowania może to spowodować nieodwracalną szkodę na wizerunku takiej firmy ubezpieczeniowej, która ogranicza odszkodowanie z uwagi na konieczność zastosowania zasady proporcji. Dopuszczalność stosowania tej zasady budzi wątpliwości wśród praktyków. Należy jednak podkreślić, że zarówno dla klienta, jak i dla zakładu ubezpieczeń, korzystne jest zachowanie zasady pełności ochrony ubezpieczeniowej, kiedy firma pobiera składkę od sumy ubezpieczenia stanowiącej faktyczną wartość mienia, a klient otrzymuje pełne odszkodowanie. Nie trzeba wtedy stosować klauzuli proporcji.

Słowa kluczowe: ryzyko, wyrównanie ryzyka, pokrycie ryzyka, wartość ubezpieczeniowa, suma ubezpieczeniowa, wycena nieruchomości, ubezpieczenie na sumy stałe, ubezpieczenie na pierwsze ryzyko, klauzula proporcji.

**PROBLEMS CONNECTED WITH THE DETERMINATION OF THE SUM INSURED
IN THE INSURANCE OF IMMOVABLES (DWELLING HOUSES AND FLATS)
IN THE CONTEXT OF THE APPLICATION OF THE PROPORTION CLAUSE**

The importance of insurance is the greater, the more effectively it fulfills its compensatory function. However, if the compensation is paid at the level that does not allow for compensation for the whole damage, compensating it only partially, this insurance only partially can fulfill its economic and social function. When the sum insured is equal to the insured value, the insured subject is covered to the full value, and such insurance is compliant with the principle of the full insurance coverage.

Determination of the appropriate value of the immovables may be too difficult for an average customer, hence the insurance companies, as professionals, could advise the customer when signing the contract, so that the client can consciously decide about the level of the sum insured. If the customer does not understand the rules for determining the sum insured and the payment of compensation, it may result in an irreparable damage to the image of the insurance company, if it limits the damages due to the need to apply the principle of proportionality. The admissibility of the application of this principle also raises doubts among practitioners. It should be noted, however, that both the client and the insurance company is preferred to maintain the principle of the full coverage when the company receives a premium according to the sum insured, which is the actual value of the property and the customer receives full compensation, as there is no need to use the proportion clause.

Key words: risk, levelling off risk, coverage, insurable value, sum insured, property evaluation, insurance of fixed sums, first loss insurance, proportion clause.