

Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (72) październik – grudzień 2011 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



ze zbiorów Magdaleny Jędrzejewskiej



SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redaktora naczelnego	2	From the Editor	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>		<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Podstawy prawne i metodologiczne podejścia dochodowego	3	Legal and methodology basis for Income Approach Valuation	3
<i>Gabriel Główka</i>		<i>Gabriel Główka</i>	
List zastawny jako instrument refinansowania kredytów hipotecznych	7	Mortgage bond as an instrument for refinancing of mortgage loans	7
<i>Stanisława Kalus</i>		<i>Stanisława Kalus</i>	
Prawne aspekty określania pionowych granic nieruchomości	12	Legal aspects of defining the vertical boundaries of a real estate property	12
<i>Magdalena Habdas</i>		<i>Magdalena Habdas</i>	
Zasadność wyróżniania własności publicznej w gospodarce rynkowej	16	Reasons behind distinguishing of public ownership in a market economy	16
<i>Jerzy Adamiczka</i>		<i>Jerzy Adamiczka</i>	
Cenność przestrzeni – potencjał wykorzystania przestrzeni i jej wartościowanie	26	Value of space – the potential use of space and its valuation	26
<i>Jacek Zyga</i>		<i>Jacek Zyga</i>	
Definicja podobieństwa nieruchomości dla potrzeb ich wyceny	33	A definition of similarity between real properties for the purpose of their valuation	33
Kalendarz prawny	36	Legal Calendar	36
Pismo wiceministra z MI do prezydenta PFSRM	37	A Letter from the Under Secretary of State at the Ministry of Infrastructure to the President of PFSRM... ..	37
Zapowiedź XXI Konferencji Rzecznawców Majątkowych – analiza rynku w wycenie nieruchomości	39	XXI Conference of Valuers – Analysis of markets in the real property valuations	39
<i>Jerzy Adamiczka</i>		<i>Jerzy Adamiczka</i>	
Sprawozdanie z posiedzenia TEGoVA i REV	40	The report from the TEGoVA and REV meetings.....	40
<i>Henryk Jankowski</i>		<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	42	Publishing news	42
<i>Ewa Wojciul</i>		<i>Ewa Wojciul</i>	
Zły to wiatr, co wieje do karety	43	It's a bad wind that blows into a carriage	43
<i>Ewa Gronkiewicz</i>		<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Posiedzenie Rady Krajowej Federacji	45	The National Federation Council meeting	45
Kronika wydarzeń	48	Chronicle of events	48
English Abstracts	52	English Abstracts	52
Spis zawartości kwartalnika w 2011 r.	53	Table of content of the "Property Valuator" magazine in 2011	53

W numerze 71/2011 opublikowaliśmy listy rzeczoznawców majątkowych, którzy zostali powołani do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (str. 64) i Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (str. 65). W wykazie zabrakło jednak kilku nazwisk, a jedno z nich zostało przekreślone, za co czytelników serdecznie przepraszamy.

- **Nazwiska, których brak w wykazie KOZ:** Teresa Bersińska, Bożena Hopfer, Zbigniew Krasoń, Krzysztof Konieczny.
- **Nazwiska, których brak w wykazie PKK:** Mieczysław Prystupa, Marek Roszczewski.
- Zamiast nazwiska Matuszkiewicz – winno być Latuszkiewicz.



Od redaktora naczelnego



Kolejny, 72 świąteczno-noworoczny numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” zawiera między innymi ciąg dalszych refleksji na temat Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zamieszczamy także trzy referaty z ostatniej, jubileuszowej konferencji rzeczoznawców majątkowych w Katowicach autorstwa prof. Stanisławy Kalus, dr Magdaleny Habdas i Jerzego Adamiczki.

W numerze znajdziecie także Państwo tekst Gabriela Głównki poświęcony listom zastawnym.

W numerze znajdziemy także sprawozdanie z grudniowych obrad Rady Krajowej PFSRM. Radę, z okazji Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku, odwiedził wiceminister transportu, budownictwa i gospodarki morskiej Piotr Styczeń, który przekazał rzeczoznawcom majątkowym najlepsze życzenia na nowy rok 2012.

Zarówno podczas spotkania z Radą Krajową, jak również podczas spotkania opłat-

kowego w Warszawskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych – minister Piotr Styczeń życzył rzeczoznawcom majątkowym w nowym roku **uczciwych wycen za dobre pieniądze**.

Tą drogą przekazujemy te słowa naszym czytelnikom oraz dołączamy najserdeczniejsze życzenia od Zarządu Federacji z prezydentem Krzysztofem Urbańczykiem na czele oraz te od naszej redakcji: Niech Nowy Rok będzie dla Nas wszystkich lepszy od poprzednich.

Myszę, że spełnienie się życzenia „uczciwych wycen za dobre pieniądze” zależy w dużym stopniu od nas samych.

Przyjemnej lektury!

Mieczysław Prystupa



PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE PODEJŚCIA DOCHODOWEGO

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Znowelizowane ostatnio Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie zmieniło w istotny sposób uwarunkowań prawnych podejścia dochodowego. W paragrafach od 6 do 14 rozporządzenie zawiera podstawowe zasady podejścia dochodowego. Obecne brzmienie tych zapisów jest następujące:

§ 6. *Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.*

§ 7. 1. *W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.*

2. *Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.*

3. *Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.*

§ 8. *Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.*

§ 9. 1. *Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.*

2. *Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabywie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.*

3. *Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości*

podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. *Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.*

2. *Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.*

3. *Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.*

§ 11. *Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.*

§ 12. *W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.*

§ 13. *W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.*

§ 14. *Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.*

Rzetelna analiza ww. zapisów, nasuwa jednak potrzebę nowelizacji uwarunkowań prawnych podejścia dochodowego



– tak by były zgodne zarówno z metodologią wynikającą z teorii wartości pieniądza w czasie, jak również z aktualnymi przepisami prawnymi dotyczącymi opodatkowania najmu i dzierżawy.

Propozycje zmian do rozporządzenia wraz z uzasadnieniem

Podstawową zasadą w podejściu dochodowym – zgodną z metodyką tego podejścia – jest zasada zapisana w § 14 mówiąca, że należy zachować **współmierność parametrów** w procesie określania wartości w podejściu dochodowym. Zasada ta obowiązuje w stosowanych modelach wyceny. W procesie wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym mają zastosowanie dwa podstawowe modele:

- model dyskontowania strumieni dochodów (przepływów pieniężnych),
- model kapitalizacji prostej inaczej nazywaną techniką renty wiecznej.

Wzór przedstawiający technikę dyskontowania przepływów pieniężnych jest następujący:

$$DCF = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+r)^n}$$

W powyższym wzorze poszczególne wyrazy od CF_1 do CF_n oznaczają przepływy pieniężne w poszczególnych okresach prognozy (najczęściej przyjmowane w stosunku rocznym), natomiast RV , zwana wartością rezydualną, oznacza wartość wycenianego mienia po zakończeniu okresu prognozy dochodów.

Wartość rezydualną określa się przy założeniu, że po zakończeniu okresu prognozy, np. po pięciu latach, wyceniana nieruchomość czy przedsiębiorstwo będą posiadały także pewną wartość. Wartość rezydualną należy zdyskontować współczynnikiem dyskonta:

$$\frac{1}{(1+r)^n}$$

Jak wynika z wzoru na **DCF**, wiarygodne oszacowanie wartości rynkowej w podejściu dochodowym wymaga racjonalnego ustalenia i oszacowania:

- okresu prognozy,
- prognozy przyszłych dochodów, czy przepływów,
- stopy dyskontowej,
- wartości rezydualnej.

W pewnych praktycznych zastosowaniach wyceny nieruchomości lub przedsiębiorstw, możemy przyjąć, że przepływy lub dochody będą stałe w ciągu n lat – lub teoretycznie w nieskończoności. Wówczas wzór określający wartość DCF stanie się ciągiem geometrycznym o stałym ilorazie.

W wariancie, gdy CF jest stały w ciągu n lat, to wartość danego rodzaju mienia bez wartości rezydualnej wyniesie:

$$W = CF \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

Przy założeniu, że n dąży do nieskończoności – wzór przedstawiający technikę dyskontowania przepływów pieniężnych będzie równoważny wzorowi następującemu:

$$W = \frac{CF}{r}$$

Powyższy wzór nazywany jest wzorem na technikę kapitalizacji prostej lub wzorem określającym rentę wieczną. W takim modelu, w którym występuje założenie o przepływach uzyskiwanych teoretycznie w nieskończoności, wartość rezydualna będzie równa zero, gdyż liczba podzielona przez nieskończoność jest równa zero. W przytoczonych wzorach, w miejsce CF możemy podstawić stosowny dochód D , zaś w miejsce stopy dyskontowej r – stopę kapitalizacji R . Jak wynika z przytoczonych wzorów – wiarygodność wyceny zależy od właściwie zastosowanych i oszacowanych parametrów – dochodu (przepływu) i stopy. Jeśli stopę z rynku nieruchomości oszacujemy jako stopę netto to i przy określaniu wartości należy używać dochodu operacyjnego netto, jeśli zaś stopę brutto – to określając wartość należy użyć stopy brutto, która jest współmierna dla dochodu efektywnego brutto. Z Rozporządzenia oraz z Noty interpretacyjnej NI 2 wynika, że innych możliwości określania wartości nie ma, gdyż § 11 nakazuje żeby przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględniać amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Czy to ograniczenie jest potrzebne i czy nie utrudnia stosowania innych możliwości do sporządzania wiarygodnych wycen? Użycie do wyceny nieruchomości dochodu nazywanego Net Operations Incom, co wykląda się jako dochód operacyjny netto (DON), przyjęto na podstawie standardów amerykańskich i angielskich. Sposób jego określania polega na oszacowaniu najpierw dochodu potencjalnego brutto – jako iloczynu potencjalnej powierzchni wynajmu przez rynkową stawkę czynszu, następnie oszacowanie dochodu efektywnego brutto pomniejszonego o rynkowy wskaźnik pustostanów, by odejmując od dochodu efektywnego brutto wydatki operacyjne, otrzymać dochód operacyjny netto (DON). Wydatki operacyjne zawierają koszty zarządzania nieruchomością po stronie właściciela, ale nie mogą zawierać amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Używanie dochodu operacyjnego netto lub efektywnego dochodu brutto uzasadnia się tym, że właściciele nieruchomości mogą prowadzić inną działalność gospodarczą obok wynajmu czy dzierżawy i wysokość łącznego podatku dochodowego zniekształca wartość samej nieruchomości. Jest to logiczne, ale tylko w przypadku działalności gospodarczej prowadzonej przez osoby prawne łącznie z wy-



najmem lub dzierżawą. Przepis zawarty w §11 nie uwzględnia jednak obowiązujących w Polsce aktualnych przepisów podatkowych dotyczących opodatkowania dochodów z najmu i dzierżawy. Podatek dochodowy od przychodów z najmu i dzierżawy zależy od właściciela nieruchomości oraz od przyjętych zasad opodatkowania.

Zasady opodatkowania można podzielić na dwa sposoby: podatek według zasad ogólnych oraz ryczałt ewidencjonowany. Podatek według zasad ogólnych płacić mogą zarówno osoby fizyczne jak również przedsiębiorcy. Ustalony dochód do opodatkowania jest różnicą pomiędzy przychodem a poniesionymi przez wynajmującego kosztami. Najniższa skala podatkowa w roku 2011 wynosi (do 85 528 zł) – 18% minus kwota zmniejszająca podatek. Bardzo popularna staje się jednak nowa forma opodatkowania dochodów z najmu i dzierżawy **w postaci ryczałtu ewidencjonowanego**. Wszyscy indywidualni przedsiębiorcy, bez względu na sposób opodatkowania ich działalności gospodarczej, mogą przychody z najmu i dzierżawy rozliczać ryczałtowo od przychodów, jeżeli przedmiot najmu nie ma związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Podatek ryczałtowy od przychodów z najmu i dzierżawy wynosi 8,5% bez względu na wysokość przychodów. Dotyczy to wszystkich rodzajów nieruchomości i innych rzeczy. Jest rzeczą oczywistą, że w przypadku określania stopy kapitalizacji powinno się brać pod uwagę powyższe uwarunkowania. Sposób określania stopy z rynku nieruchomości jest znany i przebiega według zasad zawartych w poniższej tabeli.

Określanie stopy kapitalizacji na podstawie rynku nieruchomości

Lp.	Ceny transakcyjne nieruchomości	Dochody roczne z wynajmu sprzedanych nieruchomości	Wartości R_i
1	C_1	D_1	$R_1 = \frac{D_1}{C_1}$
2	C_2	D_2	$R_2 = \frac{D_2}{C_2}$
...
n	C_n	D_n	$R_n = \frac{D_n}{C_n}$
		Obliczenie średniej stopy R_{sr}	$R_{sr} = \frac{R_1 + R_2 + \dots + R_n}{n}$

Źródło: Opracowanie własne

Biorąc pod uwagę taki rynek nieruchomości, na którym przeważa opodatkowanie ryczałtowe, możliwe i wygodniejsze byłoby określenie nie tylko stopy brutto dla dochodu efektywnego brutto i dla dochodu operacyjnego netto, ale także dla dochodów z nieruchomości stosujących ryczałt ewidencjonowany. Jak wynika z poprzednich rozważań, łatwiej byłoby określić następujące trzy rodzaje stopy kapitalizacji:

- 1) Stopy kapitalizacji brutto współmiernej przychodowi efektywnemu – R_{bp} ,
- 2) Stopy kapitalizacji brutto współmiernej dochodowi efektywnemu R_{bd} ,
- 3) Stopy kapitalizacji netto współmiernej efektywnemu zyskowi – R_{bz} .

W pierwszym przypadku potencjalny przychód z najmu byłby pomniejszony o wskaźnik pustostanów.

W przypadku drugim potencjalny przychód z najmu byłby pomniejszony o wskaźnik pustostanów oraz o zryczałtowany podatek dochodowy.

W trzecim przypadku potencjalny przychód z najmu byłby pomniejszony o wskaźnik pustostanów, zryczałtowany podatek dochodowy oraz wydatki po stronie właściciela związane z zarządzaniem nieruchomością. Jednocześnie trzeba podkreślić, że dochód operacyjny netto – jako pojęcie – nie jest przydatny właścicielowi nieruchomości. Właściciel zainteresowany jest czystym zyskiem netto, który można osiągnąć wynajmując lub wydzierżawiając nieruchomość.

Przepis zawarty w §11, nie uwzględnia także aktualnych przepisów podatkowych dotyczących wpływu amortyzacji na ceny nieruchomości. Przykładowo – dla nowych budynków mieszkalnych przewidziano 1,5% stawkę amortyzacji, a więc okres amortyzacji wynosi 66 lat i 8 miesięcy. Dla budynków niemieszkalnych, co do zasady, przewidziano 2,5% stawkę amortyzacji, a więc okres amortyzacji wynosi 40 lat. Dla używanego budynku mieszkalnego obowiązuje zasada,

że indywidualna stawka amortyzacji nie może być wyższa niż 10%. Niezależnie jednak od wieku budynku – o ile tylko jest on używany (tzn. minęło więcej niż 5 lat od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym go wybudowano), będzie można zastosować stawkę 10%. Tak duża możliwość zastosowania odpisów amortyzacyjnych ma wpływ na ceny i co zatem idzie powinna mieć wpływ na wartość rynkową. W przypadku wielu wycen taką zależność da się potwierdzić. Trzeba także zauważyć, że świadomi przepisów podatkowych, indywidualni właściciele nieruchomości, przed jej wynajmem lub dzierżawą, określają wartość początkową dla potrzeb amortyzacji. Odpisy amortyzacyjne pomniejszają w znacznym stopniu kwotę należnego podatku dochodowego.

Nie jest też rzeczą potrzebną, zakazywać w określaniu wartości rynkowej rozpatrywania problemu kosztów zaciągniętych kredytów. Sprawa ta powinna stanowić przedmiot założeń do wyceny w konkretnym przypadku. Jestem przekonany, że stosując zasadę o współmierności dochodów i stóp, w zupełności można pominąć ograniczenia wynikające z §11. Cały §11 zawęża i utrudnia w wielu przypadkach wycenę w podejściu dochodowym, dlatego powinien zostać w całości wykreślony.



Innym przepisem wymagającym korekty jest zapis dotyczący metody zysków, a w szczególności, zdanie drugie punktu 3 Rozporządzenia cyt.: *Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych*. O tych błędnych regulacjach już wielokrotnie pisałem¹.

Metoda zysków, nazywana także metodą dochodów (zysków) właściciela nieruchomości, stosowana jest w przypadkach, gdy czynszu rynkowego nie można ustalić na podstawie rynku czynszów nieruchomości podobnych. Jednocześnie na nieruchomości wycenianej, prowadzona jest lub może być prowadzona działalność gospodarcza przynosząca realne zyski. Jeśli właścicielem nieruchomości jest osoba inna niż operator prowadzący na niej działalność gospodarczą, podział zysku z działalności gospodarczej na część nieruchomościową jest najczęściej uregulowany umownie. Chociaż podobne nieruchomości nie są na rynku przedmiotem wynajmu, to przynajmniej ta wyceniana ma określony czynsz. Sytuacja jest bardziej skomplikowana, jeśli musimy wycenić nieruchomość, na której działalność prowadzi jej właściciel i dochód przypisany nieruchomości (hipotetyczny czynsz) trzeba ustalić wyłącznie na podstawie zysku osiąganego z prowadzonej działalności gospodarczej. Jeśli właściciel przedsiębiorstwa jest w 100 % właścicielem nieruchomości i rzeczoznawca wprost zastosuje zapis Rozporządzenia, to cały zysk z działalności gospodarczej może przypisać nieruchomości. Niestety znam wiele przypadków wycen kiedy to miało miejsce, w szczególności przy wycenie nieruchomości stacji benzynowych. Istotne jest jednak to, że na zysk przedsiębiorstwa wpływ ma nie tylko nieruchomość, lecz inne aktywa także. Jeśli tego faktu nie uwzględnimy, to wycena nieruchomości zostanie wówczas pomyślona z wyceną przedsiębiorstwa. Chcąc ustalić hipotetyczny czynsz w przypadku braku czynszów rynkowych – to taki czynsz – ustalić można poprzez strukturę aktywów służących prowadzonej działalności gospodarczej, oraz poprzez analogię do innych porównywalnych, ale wynajmowanych nieruchomości na rynku. Należy zdawać sobie sprawę, że ustalony hipotetyczny czynsz jest pewną hipotezą, założeniem przyjętym z dużym uproszczeniem. Hipotetyczny czynsz musi być ściśle związany z rodzajem prowadzonej działalności oraz z jej zyskownością.

Wartość rynkową nieruchomości, można też ustalić poprzez określenie wcześniej wartości rynkowej przedsiębiorstwa, wykorzystującego wycenianą nieruchomość. Wartość rynkowa nieruchomości – będzie wtedy częścią wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa. Część tę ustalić można na podstawie struktury aktywów przedsiębiorstwa oraz poprzez eksperckie oceny, jak poszczególne aktywa przyczyniają się (pracują) na wartość rynkową całości.

Brak jest jednak wypracowanych ścisłych reguł dotyczących szczegółowego podziału wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa na części. Dla niektórych nieruchomości i celów wyceny, jak na przykład ustalenie wartości początko-

wej środków trwałych (składników nieruchomości) bądź też dla określenia aportu, gdzie aportem jest nieruchomość, zastosowanie metody zysków jest konieczne i tylko ta metoda pozwala określić wartość rynkową nieruchomości. Zakres niezbędnej zmiany w Rozporządzeniu Rady Ministrów w §7 ust. 3 punkt 2 powinien być zatem następujący: **Dochód ten odpowiada wpływie nieruchomości na dochody osiągnięte z działalności gospodarczej prowadzonej z udziałem nieruchomości, która stanowi przedmiot wyceny.**

W metodzie zysków, podobnie jak w metodzie inwestycyjnej, wartość rynkową nieruchomości określamy techniką kapitalizacji prostej lub techniką dyskontowania strumieni dochodów. Dla metody zysków- stopę dyskontową określić można na podstawie rynku kapitałowego, co jest postępowaniem najczęstszym, chociaż można także godząc się na pewne uproszczenia, wykorzystać stopy kapitalizacji z innych porównywalnych rynków nieruchomości. Inną trudnością formalną dotyczącą stosowania metody zysków jest ograniczenie wynikające z omawianej treści § 11. Problem polega na tym, że wyceniając nieruchomości produkcyjne metodą zysków, musimy wykorzystać dane ze sprawozdań finansowych sporządzanych przez przedsiębiorstwo, które posiada wyceniane nieruchomości. System sprawozdawczości finansowej jaki obowiązuje przedsiębiorstwa, wynika z kolei z ustawy o rachunkowości. Przedsiębiorstwa opracowują i przedstawiają w szczególności następujące sprawozdania okresowe:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych,

W sprawozdaniach finansowych takie pozycje jak zysk czy przepływ pieniężny, właśnie uwzględniają i amortyzację i kredyty i koszty kredytów oraz podatek dochodowy. W sprawozdaniach finansowych, nie określa się natomiast takich wielkości jak dochód operacyjny netto czy dochód efektywny brutto. W sprawozdaniu (rachunek zysków i strat) zysku z działalności operacyjnej nie można utożsamiać z dochodem operacyjnym netto, gdyż zysk z działalności operacyjnej (zysk brutto) uwzględnia amortyzację jako koszt. Tym bardziej zysku netto z całej działalności nie można utożsamiać z dochodem operacyjnym netto, gdyż oprócz amortyzacji, zysk netto uwzględnia także po stronie kosztów koszty finansowe. Niestety rzeczoznawcy wyceniając nieruchomości produkcyjne metodą zysków, mylą parametry potrzebne do wyceny nieruchomości. Powszechnie uważa się, że dla potrzeb wyceny przedsiębiorstwa, należy korzystać z prognozowanych przepływów pieniężnych². Przepływy pieniężne, określane także jako wolne lub czyste przepływy pieniężne (free cash flow, net cash flow), w sensie ogólnym stanowią różnicę pomiędzy wpływami do przedsiębiorstwa a jego wydatkami. Przy zachowaniu współmierności parametrów, można również przepływy pieniężne z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości zastosować do wyceny nieruchomości.



Wnioski

Proponowane zmiany w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny³ mają na celu, oprócz usunięcia ewidentnie błędnych zapisów, także uelastyczenie i uogólnienie przepisów prawnych. Uwarunkowania prawne powinny być na tyle ogólne, by umożliwiły zastosowanie odpowiednich reguł wyceny do konkretnych przypadków. Uwarunkowania te nie powinny jednocześnie utrudniać stosowanie odpowiednich reguł dla poszczególnych sytuacji rynkowych, których w praktyce jest bardzo wiele. W standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych powinny być natomiast opisane różne przypadki wycen, dla których pasowałyby odpowiednie procedury wyceny i rodzaj zastosowanych parametrów. W standardach również znalazłoby się miejsce dla dochodu operacyjnego netto

– dzisiaj niestety jedynego zalecanego dochodu dla potrzeb wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym.

Problematykę określania stóp dyskontowych w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości na podstawie rynku kapitałowego, postaram się przedstawić w następnym artykule.

Przypisy:

1. Prystupa M., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*, ALMAMER, Warszawa 2008.
2. Mączyńska E., *Wycena przedsiębiorstw. Stowarzyszenie Księgowych w Polsce*, Warszawa, 2005.
3. *Rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U. 2011 Nr 165, poz. 985.*

Recenzja: prof. Elżbieta Mączyńska.

LIST ZASTAWNY JAKO INSTRUMENT REFINANSOWANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Gabriel Główka

Potrzeby w zakresie finansowania nieruchomości i oparte na nich prognozy rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce, w pełni uzasadniają pogląd, że polski system finansowania nieruchomości mieszkaniowych musi zostać wyposażony w rozwiązania umożliwiające zdecydowanie szersze refinansowanie na rynku kapitałowym. Pozyskiwanie przez banki środków w celu refinansowania długoterminowych kredytów hipotecznych możliwe jest, jak to wskazują doświadczenia rozwiniętych rynków, poprzez emitowanie odpowiednich rodzajów papierów wartościowych. Niniejszy artykuł został poświęcony jednemu z tego rodzaju papierów wartościowych jakim jest list zastawny. Przedstawiono poniżej charakterystykę tego instrumentu finansowego, dotychczasowe jego wykorzystanie w polskim systemie finansowania nieruchomości oraz wskazano podstawowe warunki wzrostu znaczenia listów zastawnych w refinansowaniu kredytów hipotecznych w naszym kraju.

Pojęcie i istota listu zastawnego

Listy zastawne są rodzajem dłużnych papierów wartościowych¹, ze względu na swoją istotę, bardzo podobnymi do obligacji². Listy zastawne podobnie zatem jak obligacje zaliczane są do grupy papierów wartościowych mających charakter świadectwa zaciągniętego długu. W treści listu zastawnego jego emitent zobowiązuje się wobec inwestora do spełnie-

nia określonych świadczeń pieniężnych, zawartych w warunkach emisji. Zgodnie z polskimi uregulowaniami prawnymi jedynym podmiotem uprawnionym do emisji tego instrumentu są banki hipoteczne. Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych³ (zwanej dalej Ustawą) jest to papier wartościowy imienny lub na okaziciela. Wyróżniamy dwa podstawowe rodzaje polskich listów zastawnych. Pierwszy z nich to hipoteczny list zastawny, którego podstawę emisji stanowią udzielane kredyty przez bank hipoteczny zabezpieczone hipotekami na nieruchomości. Uznaje się go za klasyczny instrument wtórnego rynku finansowania nieruchomości. Jako drugi rodzaj wyróżnia się natomiast publiczny list zastawny, którego podstawę emisji stanowią:

- udzielane przez bank hipoteczny kredyty, zabezpieczone do pełnej wysokości gwarancją lub poręczeniem enumeratywnie wymienionych w Ustawie podmiotów takich jak Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski, Wspólnoty Europejskie lub państw członkowskich, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich UE oraz Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, jednostki samorządu terytorialnego.
- wierzytelności banku hipotecznego z tytułu kredytów udzielonych wyżej wymienionym podmiotom.

Konstrukcja zarówno hipotecznego listu zastawnego, jak i publicznego listu zastawnego nakłada na jego emitenta



obowiązek wypłacenia uprawnionemu inwestorowi świadczeń określonych w warunkach umowy. Należą do nich świadczenia podstawowe, w postaci nominalnej wartości listu, według której następuje wykup oraz uboczne, którym są odsetki płatne w terminach wskazanych w warunkach emisji. Odsetki mogą być wypłacane na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej według terminów zaznaczonych na tzw. kuponach odsetkowych dołączonych do listu zastawnego. W uregulowaniach prawnych znajdujemy zapis mówiący o tym, że świadczenie z tytułu listów zastawnych może być nominowane w złotych albo w walutach obcych w rozumieniu uregulowań przepisów prawo dewizowego⁴.

Ustawa przewiduje, że listy zastawne mogą występować w formie dokumentów lub w formie zdematerializowanej. W drugim przypadku pozbawione są one materialnego nośnika praw. Jednocześnie należy podkreślić, że nadanie listom zastawnym formy dokumentu oznacza konieczność zachowania wymogów, określonych w art. 6 Ustawy, co do treści dokumentu listu zastawnego. Ustawodawca wskazał wyraźnie, jakie elementy powinien zawierać list zastawny zaliczając do nich, tzw. elementy obligatoryjne i elementy fakultatywne. Wszystkie wymienione elementy obligatoryjne i fakultatywne listu zastawnego odnoszą się zarówno do hipotecznych listów zastawnych, jak i publicznych listów zastawnych. Należy podkreślić, że mimo konkretnych wskazań Ustawy, jakie elementy muszą stanowić integralną część listu zastawnego, brak jakiegokolwiek z nich nie powoduje unieważnienia tego dokumentu. Ma to natomiast taki skutek prawny, że po stronie posiadacza dokumentu powstaje prawo żądania od emitenta wydania dobrego dokumentu, nie posiadającego wad prawnych.

W przypadku, gdy list zastawny występuje w formie zdematerializowanej, a więc w postaci zapisu na nośniku elektronicznym każdorazowy nabywca listu zastawnego otrzymuje od emitenta, tzw. świadectwo depozytowe, które jest imiennym potwierdzeniem legitymacji do realizacji uprawnień wynikających z papieru wartościowego. Szczegółowo zagadnienie to reguluje Ustawa o publicznym obrocie papierami wartościowymi⁵. Zapisy tam zawarte stanowią o konstrukcji świadectwa, jego elementach obligatoryjnych oraz o trybie i warunkach jego wydawania.

Podstawowe funkcje listów zastawnych

Konstrukcja prawna listu zastawnego wynikająca z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz innych przepisów tworzy pewien zbiór funkcji, jakie list zastawny może spełniać. Pierwszą z nich, a zarazem najważniejszą jest funkcja mobilizacji kapitału przez niektórych błędnie nazywana funkcją kredytową. Wynika ona wprost z regulacji ustawowych mówiących, że „ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką (...)”⁶. Wprost oznacza to, że kapitał po-

zyskiwany z emisji listów zastawnych może być tylko i wyłącznie wykorzystany do prowadzenia działalności kredytowej przez banki hipoteczne, czyli środki zdobyte poprzez ich emisję stanowią podstawę do prowadzenia działalności kredytowej przez banki hipoteczne.

Jest oczywistym, że każdej emisji towarzyszy efekt lokowania wolnych środków pieniężnych w papiery wartościowe przez inwestorów, dzięki czemu realizuje się druga funkcja listów zastawnych, tj. funkcja lokacyjna. Dlatego też dla banków hipotecznych są one źródłem pozyskania kapitału, a dla wierzyciela, w założeniu bezpiecznym instrumentem, lokowania kapitału.

List zastawny pełni również funkcję obiegową, co oznacza, że może on być, jak każdy inny papier wartościowy, zbywany lub nabywany przez każdorazowego właściciela, zgodnie z zasadami obrotu papierami wartościowymi. Taka funkcja, pozwalająca jego właścicielowi w każdej chwili uzyskać zwrot zainwestowanego kapitału, wynika ze zdolności obrotowej, jaką posiada list zastawny. Zdolność ta natomiast przejawia się w dwóch aspektach:

- materialnym, wynikającym z istnienia określonej wierzytelności pieniężnej, która przez ścisłe zespolenie z dokumentem staje się przedmiotem obrotu,
- formalnym, nadającym listom zastawnym określoną postać, pod jaką mogą one funkcjonować w obrocie gospodarczym, tj. listów zastawnych imiennych lub na okaziciela.

Z powyższą funkcją powiązana jest funkcja wymienna. Oznacza ona możliwość wymiany listów zastawnych na kapitał wraz z upływem terminu zapadalności w momencie ich „odsprzedaży” bankowi hipoteczному.

Ostatnią funkcją listów zastawnych, którą należy wskazać jest funkcja gwarancyjna, wynikająca z odpowiedniego poziomu i zarazem specyficznego charakteru zabezpieczenia wierzytelności z listów zastawnych. Złożony katalog gwarancji bezpieczeństwa obrotu listami zastawnymi, wynikający wprost z regulacji, pozwala mieć przekonanie, że wierzytelności wynikające z listów zostaną zrealizowane przez bank hipoteczny.

Ze względu bowiem na dosyć rygorystycznie prawnie określone zasady działania banki hipoteczne należą do jednych z najbezpieczniejszych instytucji na rynku bankowym. Oznacza to, przede wszystkim duży stopień pewności, że nabywcy listów zastawnych otrzymają w pełnej wysokości i w terminie zainwestowany kapitał i należne odsetki. Listy zastawne powinny być spłacane nawet w warunkach głębokiej recesji gospodarczej. W przypadku, gdyby w rejestrze zabezpieczeń listów zastawnych pojawiła się duża liczba kredytów nieregularnych, to środki pochodzące ze spłaty kredytów oraz egzekucji zabezpieczeń (przez sprzedaż nieruchomości) wystarczyłyby, w myśl zasad funkcjonowania banków hipotecznych, na spłatę kapitału i odsetek od listów zastawnych. Tak wysoki stopień bezpieczeństwa banków hipotecznych zapewniają odpowiednie zapisy ustawy zwane popularnie normami ostrożnościowymi, które są zbiorem zasad zapewniających, między innymi pełną wypłacalność z listów zastawnych.



Bardzo ważne znaczenie ma tutaj sposób wyceny zabezpieczenia wierzytelności w banku hipotecznym. Pojęcie bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości zostało wprowadzone przez ustawodawcę w trosce o jakość zabezpieczeń wierzytelności banków hipotecznych. Jest to wartość nieruchomości wyceniona przez rzeczoznawców majątkowych banku według specjalnych procedur bankowych. Wyceńna wartości bankowo-hipotecznego bazuje na wartości rzeczowej i dochodowej z uwzględnieniem tych cech nieruchomości, które mogą mieć trwały wpływ na jej wartość. Z reguły wartość bankowo-hipotecznego jest niższa od wartości rynkowej. W przypadku określenia bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, nie chodzi o nic innego, jak o specjalną, ukierunkowaną na specyfikę kredytowania nieruchomości procedurę oceny ryzyka rynkowego.

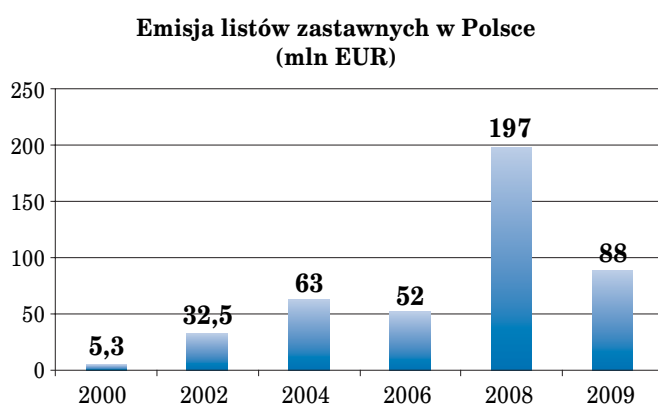
Rozwój listów zastawnych w Polsce

Obecnie w Polsce działają tylko trzy banki hipoteczne⁷, a mianowicie BRE Bank hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A. oraz ING Bank Hipoteczny S.A. Przy czym trzeba podkreślić, że tylko dwa pierwsze z nich prowadzą działalność na szerszą skalę, a ich poziom aktywów kształtował się w 2010 roku odpowiednio na poziomie 4 mld i 1,8 mld PLN. Natomiast zakres działalności trzeciego z nich jest dosyć ograniczony, gdyż pełni on przede wszystkim rolę centrum kompetencyjnego w zakresie finansowania nieruchomości komercyjnych w grupie ING. Wszystkie z banków hipotecznych obecnych na polskim rynku koncentrują się głównie na finansowaniu nieruchomości niemieszaniowych (komercyjnych). Jedynie PEKAO Bank Hipoteczny S.A. ciągle oferuje na rynku mieszkaniowe kredyty hipoteczne, natomiast BRE Bank Hipoteczny S.A. wycofał się z tego rodzaju działalności w 2005 roku, podejmując jednocześnie na szerszą skalę finansowanie samorządów terytorialnych. Kwota kredytów udzielonych przez banki hipoteczne na finansowanie nieruchomości ogółem wyniosła na koniec 2008 roku 5067 mln złotych, co stanowiło 2,04% kredytów przeznaczonych na nieruchomości w polskim sektorze bankowym⁸. Roczny przyrost wartości udzielonych był jednak znaczący i wyniósł 1260 mln złotych, czyli 33,1%. Należności z tytułu udzielonych przez banki hipoteczne kredytów w 44,7% wyrażone były na koniec 2008 roku w walutach obcych, a rok wcześniej 44,3%. Zdecydowana większość, bo aż 70,1% wartości, kredytów udzielonych przez polskie banki hipoteczne stanowiły kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych. Kwota ich należności z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wyniosła na koniec 2008 roku 1517 mln zł i stanowiła prawie jedną trzecią, gdyż 29,9% wszystkich udzielonych kredytów. Oznacza to, że rolę specjalistycznych banków hipotecznych w udzielaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych przeznaczonych dla gospodarstw domowych w polskim sektorze bankowym można określić jako marginalną. Wyraźnie to widać w porównaniu

z ogólną wartością portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielonych przez banki w naszym kraju, która wyniosła na koniec 2008 roku 192612 mln złotych.

Z uwagi na stosunkowo krótki okres funkcjonowania polskich banków hipotecznych oraz niewielki portfel udzielonych przez nie kredytów, również dokonywane na ich podstawie emisje listów zastawnych charakteryzują się niską wartością. W Polsce pierwsze listy zastawne, w ramach regulacji stworzonych przez ustawę z 1997 roku, wyemitowane zostały w 2000 roku na kwotę niewiele przekraczającą 5 mln PLN. W kolejnych latach wartość ich emisji była bardzo zróżnicowana (rys. 1).

Rysunek 1



Źródło: Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Zdecydowanie najlepszy po względem wartości wyemitowanych listów zastawnych przez banki hipoteczne działające na polskim rynku był 2008 rok, którym uplasowano na rynku listy zastawne o wartości 197 mln EURO, następnie w roku 2009 poziom emisji osiągnął wartość 88 mln EURO i pomimo znacznego spadku był wyższy niż w latach poprzedzających kryzys finansowy.

Zobowiązania banków hipotecznych z tytułu emisji listów zastawnych na koniec września 2010 roku wynosiły 2870 mln PLN. Z tego hipoteczne listy zastawne osiągnęły wartość 2300 mln PLN, natomiast publiczne listy zastawne tylko 570 mln PLN i zostały one, jak dotąd, wyemitowane tylko przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Dla porównania wartość wszystkich udzielonych w Polsce kredytów na nieruchomości wyniosła na koniec 2009 roku 248357 mln PLN, w tym mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych, które charakteryzują się najdłuższym okresem kredytowania, osiągnęła, co wskazano już wyżej, poziom 214892 mln PLN, czyli ponad 86% całego portfela. Oznacza to, że refinansowanie długich mieszkaniowych kredytów hipotecznych listami zastawnymi ma absolutnie marginalne znaczenie. Jednocześnie warto podkreślić, że tego rodzaju instrumenty odgrywają dosyć istotną rolę w refinansowaniu długoterminowych kredytów hipotecznych w wielu krajach (tabela 1).



Tabela 1
Refinansowanie kredytów hipotecznych listami zastawnymi w wybranych krajach.

Kraj	Kredyty hipoteczne w mld EUR – 1	Listy zastawne w mld EUR – 2	2/1
Francja	700,8	119,1	17,0
Hiszpania	674,4	307,5	45,6
Portugalia	105,2	15,3	14,5
Szwecja	199,1	126,4	63,5

Źródło: P. Cyburt, *Polski list zastawny – bilans po dziesięciu latach, Finansowanie Nieruchomości 2010, nr 3.*

Listy zastawne pełnią wówczas na tych rynkach rolę istotnego czynnika stabilizującego płynność sektora finansowego, poprzez poprawę struktury zapadalności aktywów i pasywów w bilansach banków udzielających długoterminowych kredytów na finansowanie nieruchomości, w tym głównie mieszkaniowych.

Oprocentowanie listów zastawnych na polskim rynku oparte jest o zmienną stawkę 6M WIBOR. Wysokość marży dodawanej do przyjętej w tej formie stawki referencyjnej znacznie wahała w ciągu dziesięcioletniej historii emisji listów zastawnych w naszym kraju, od 25 punktów bazowych przy początkowych emisjach do 250 punktów bazowych w okresie kryzysu finansowego. Przeprowadzoną w pierwszej połowie 2010 roku 5-letnią emisję BRE Bank Hipoteczny S.A. uplasował na rynku z marżą 136 punktów bazowych ponad 6 M WIBOR⁹. Pozyskanie zatem przez banki finansowania przy wykorzystaniu listów zastawnych jest zatem znacznie droższe niż finansowanie poprzez depozyty.

Z informacji uzyskanych w Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego wynika, że w Polsce zdecydowanie największym emitentem listów zastawnych jest BRE Bank Hipoteczny S.A., który posiada 68% udziału w rynku. Drugie pod tym względem miejsce zajmuje PEKAO Bank Hipoteczny S.A. z udziałem w rynku na poziomie 31%, natomiast pozycja ING Banku Hipotecznego S.A. na rynku listów zastawnych jest marginalna, na poziomie zaledwie 1%, co wynika z bardzo ograniczonego zakresu jego działalności, o czym wspomniano wyżej.

W Polsce listy zastawne najczęściej emitowane one były na okresy od dwóch do sześciu lat, z przewagą trzyletnich okresów zapadalności¹⁰. Inwestorami o największym udziale w polskim rynku listów zastawnych są banki – 88,0%, OFE – 5,2%, fundusze inwestycyjne – 3,0% oraz firmy ubezpieczeniowe – 0,5%. Warto dodać także, że inwestorzy zagraniczni nabyli 3,4% emitowanych na polskim rynku listów zastawnych¹¹. Inwestorzy z reguły trzymali nabyte na polskim rynku listy zastawne do daty ich wykupu. Transakcje na rynku wtórnym tego rodzaju papierami wartościowymi miały miejsce niezwykle rzadko. Rynek listów zastawnych w naszym kraju jest, jak dotąd, nie płynny i nie zmieniło tego wprowadzenie listów zastawnych do publicznego obrotu, w pierwszej kolejności na CETO, kilkanaście miesięcy temu na Catalyst. Główną tego

przyczyną, oprócz wielkości rynku, jest bardzo korzystne dla inwestorów oprocentowanie listów zastawnych, a ponadto prawo wymusza na ich emitentach bezpieczną działalność, co wpływa na ryzyko tego typu papierów wartościowych.

Reasumując należy jeszcze raz podkreślić, że z powyższych rozważań wyraźnie widać, że refinansowanie akcji kredytowej związanej z finansowaniem rynku nieruchomości, w tym szczególnie z udzielaniem bardzo długich mieszkaniowych kredytów hipotecznych przez listy zastawne, które jest z powodzeniem wykorzystywane jest od dawna wykorzystywane w wielu krajach europejskich, w Polsce praktycznie nie ma aktualnie prawie żadnego znaczenia. Potwierdzają to dane dotyczące relacji długu z tytułu emisji listów zastawnych do PKB w poszczególnych krajach. W 2008 roku w wielu krajach europejskich wielkość tego długu przekraczała 5% PKB, natomiast w Danii relacja ta kształtowała się na poziomie 152%, Irlandii 39%, Szwecji 37%, Niemczech 30%, Hiszpanii 29%, Szwajcarii 10%, na Węgrzech 6, a w Polsce wskaźnik ten kształtował się na poziomie 0,18%¹². Kiedy w 1997 roku tworzone regulacje prawne umożliwiające emisję listów zastawnych zakładało, że staną się one jednym z podstawowych metod pozyskiwania środków na długoterminowe kredyty hipoteczne. Tymczasem instrument ten jak dotąd absolutnie nie spełnia takiej roli. Powstaje zatem pytanie, jakie są główne tego powody.

Podstawowe warunki wzrostu znaczenia listów zastawnych w Polsce

Zasadnicze bariery dotychczasowego rozwoju banków hipotecznych i listów zastawnych w Polsce można znaleźć w kilku obszarach. Po pierwsze, podejmując próbę przedstawienia podstawowych przyczyn obecnego poziomu rozwoju w Polsce specjalistycznej bankowości hipotecznej, trzeba wyraźnie podkreślić, że przez prawie cały okres swego funkcjonowania banki hipoteczne działały w naszym kraju w warunkach znacznej nadpłynności polskiego systemu bankowego. Jeszcze w latach 2004–2005 tylko część pasywów, około 75–76% finansowała akcję kredytową banków dla sektora niefinansowego. Ponadto, jeszcze niedawno wartość portfela długoterminowych kredytów hipotecznych w naszym systemie bankowym kształtowała się na poziomie poniżej 20% wartości wszystkich aktywów bankowych, a depozyty pozostawały zdecydowanie najtańszym źródłem ich refinansowania. W tych uwarunkowaniach odczuwalny był brak motywacji do dyskusji i odpowiednich działań w celu usuwania najważniejszych ograniczeń rozwoju specjalistycznej bankowości hipotecznej w Polsce. Sytuacja w tym zakresie uległa zasadniczej zmianie po 2007 roku i refinansowanie kredytów hipotecznych prawie wyłącznie poprzez depozyty napotykało na wyraźne problemy. Począwszy bowiem od ostatniego kwartału 2007 roku wartość kredytów w polskim systemie bankowym o kilka procent przekracza wartość zgromadzonych depozytów. W 2010 roku lukę tę szacowano na poziomie ponad 10%¹³.

Po drugie, warto również zwrócić uwagę na dosyć restrykcyjną Ustawę regulującą działalność banków hipotecz-



nych. Wysoka restrykcyjność rozwiązań prawnych wzmacnia co prawda bezpieczeństwo emitowanych listów zastawnych, ale z drugiej strony wyraźnie obniża zdolności skutecznego konkurowania banków hipotecznych z dominującymi na rynku bankami uniwersalnymi.

Z analiz dotyczących funkcjonowania systemu finansowania nieruchomości w naszym kraju¹⁴ wypływa wniosek, że w aktualnych polskich uwarunkowaniach należy podjąć intensywne działania mające na celu stworzenie warunków do zdecydowanie szerszego wykorzystania listów zastawnych do refinansowania kredytów przeznaczonych na nieruchomości, niż miało to miejsce w ostatnich latach.

Istota i specyfika listu zastawnego oraz doświadczenia w zakresie posługiwania się tym instrumentem w wielu krajach, wskazują na istotną wagę, jaką przykładają się do norm bezpieczeństwa przy udzielaniu i refinansowaniu kredytów hipotecznych w modelu wykorzystującym instrument listów zastawnych. Z obserwacji wielu gospodarek europejskich wynika, że pomimo różnych wstrząsów, które miały na nie wpływ w ostatnim okresie, tamtejsze banki finansujące nieruchomości i emitowane przez nie listy nie zawodziły oczekiwań inwestorów. Generalnie listy zastawne okazały się bardzo odporne na kryzys i stanowiły w trakcie jego trwania bardzo ważny instrument utrzymywania płynności banków. Te standardy bezpieczeństwa nabierają właśnie szczególnego znaczenia w najbliższych latach przede wszystkim z uwagi na to, że skutkiem ostatniego kryzysu mogą być w nadchodzącym okresie znaczne wahania poziomu inflacji i tempa wzrostu gospodarczego, co może przekładać się na wahania stóp procentowych i dochodów, w stopniu zagrażającym zdolności gospodarstw domowych do obsługi mieszkaniowych kredytów hipotecznych.

Wydaje się jednak, że jeśli obowiązująca aktualnie w Polsce Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych miałaby być podstawą do znacznego rozszerzenia zakresu wykorzystania listów zastawnych do refinansowania kredytów hipotecznych w najbliższych latach, to wymagałaby ona takich zmian, które po pierwsze, umożliwiłyby ich emisję, pod określonymi warunkami, przez banki uniwersalne. Natomiast drugim ważnym celem takiej nowelizacji powinno być pojęcie próby stworzenia podstaw do wykorzystania działających na polskim rynku banków hipotecznych do emisji listów zastawnych w oparciu o zbudowane portfele hipoteczne w bankach uniwersalnych¹⁵. Realizacja tego drugiego celu wymagałaby jednak stworzenia znacznie szerszych, niż to miało miejsce dotąd, możliwości obrotu wierzytelnościami hipotecznymi na polskim rynku finansowym, z uwzględnieniem kosztów transferu aktywów z banków uniwersalnych do banków hipotecznych.

Listy zastawne jako papiery wartościowe wykorzystywane do refinansowania długoterminowych kredytów hipotecznych powinny posiadać jednak pewne cechy, z których najważniejsze to długi okres, wysoki poziom bezpieczeństwa, zadowalający inwestorów poziom rentowności oraz płynny obrót na rynku wtórnym. W związku z tym, poza wskazanymi powyżej warunkami, do efektywnego wykorzystania

w Polsce listów potrzebny jest zatem sprawnie funkcjonujący rynek kapitałowy, na którym takie instrumenty finansowe takie jak papiery wartościowe oparte o aktywa hipoteczne mogłyby znaleźć nabywców. Środki finansowe określające popyt na tego rodzaju instrumenty finansowe jak listy zastawne mogłyby pochodzić zarówno z oszczędności gospodarstw domowych, jak i podmiotów gospodarczych poszukujących atrakcyjnych form długoterminowego lokowania nadwyżek finansowych. Należy tylko mieć nadzieję, że pomimo generalnie nie najlepszych doświadczeń, wynikających z ostatniego kryzysu finansowego, dotyczących inwestowania w papiery wartościowe, tego rodzaju instrumenty finansowe jak listy zastawne znalazłyby na polskim rynku inwestorów zarówno instytucjonalnych, jak i wśród osób fizycznych.

Przypisy:

1. *List zastawny ma cechy dłużnego (wierzytelnościowego) papieru wartościowego z uwagi na to, że jego nabywcy przysługują z nim dług emitenta.*
2. *Zob. K. Jajuga, Instrumenty finansowe rynku nieruchomości – elementy wyceny i analizy ryzyka, Finansowanie Nieruchomości 2009, nr 2; W. Bień, Rynek papierów wartościowych, Difin, Warszawa 1996, s. 33.*
3. *Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dn. 29.08. 1997 r. (Dz U. 2003 r., nr 99, poz. 919 ze zm.).*
4. *Ustawa Prawo dewizowe z dn. 27. 07. 2002 r. Dz. U. 2002, nr 141, poz. 1178*
5. *Ustawa o publicznym obrocie papierami wartościowymi z dn. 21. 08. 1997 r. Dz. U. 1997, nr 118, poz. 754.*
6. *Art. 14 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dn. 29.08.1997 r. Dz. U. 2003 r. Nr 99, poz. 919 ze zm.*
7. *Z dniem 16.11 2008 r. zakończył swą działalność w Polsce funkcjonujący w tej formie od 2005 r. Oddział Nykredit Realkredit A/S, wcześniej począwszy od jego utworzenia w 2002 r. funkcjonował jako Nykredit Bank Hipoteczny S.A. W grupie ING od pewnego czasu toczą się dyskusje dotyczące przyszłości ING Banku Hipotecznego.*
8. *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce – stan na grudzień 2008 r., Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2009.*
- 9–10. *P. Cyburt, Polski list zastawny – bilans po 10 latach, Finansowanie Nieruchomości 2010, nr 3.*
11. *Na podstawie danych Fitch Polska – stan na koniec I kwartału 2010 r.*
12. *K. Jajuga, Instrumenty finansowe zabezpieczone hipotecznie, w: Współczesna bankowość hipoteczna, pod red. A. Szelańgowskiej, CeDeWu. pl, Warszawa 2010, s. 96.*
13. *Na podstawie danych NBP.*
14. *G. Główna, Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce, SGH, Warszawa 2010, s. 107–113.*
15. *Według szacunku ZBP ok. 25% portfela hipotecznego banków uniwersalnych mogłoby spełniać wymogi jako podstawa do emisji listów zastawnych. Zob. Rekomendacje mieszkaniowe ZBP, Finansowanie Nieruchomości 2010, nr 1.*

Dr Gabriel Główna jest pracownikiem Katedry Inwestycji i Nieruchomości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, autorem wielu publikacji, wieloletnim pracownikiem sektora bankowego.

Recenzja: prof. Mieczysław Prystupa.



PRAWNE ASPEKTY OKREŚLANIA PIONOWYCH GRANIC NIERUCHOMOŚCI

Stanisława Kalus

Definicje kodeksowe dotyczące problemu oddziaływania prawa własności gruntu w przestrzeni

Kodeksowa definicja nieruchomości zawarta jest w art. 46 k.c. Wynika z niej, że nieruchomościami są grunty, jako wydzielone części powierzchni ziemi, stanowiące odrębny przedmiot własności, a w wyjątkowych przypadkach, przewidzianych przez przepisy szczególne, nieruchomościami są budynki trwale z gruntem związane oraz lokale. Szczególnym rodzajem nieruchomości gruntowych są przewidziane w art. 46 § 1 k.c. nieruchomości rolne, których granice określone są także w przepisie w sposób poziomy, a mianowicie poprzez przyjęcie, że są to grunty rolne objęte jedną księgą wieczystą. Identyfikacja nieruchomości gruntowej następuje zatem na podstawie ewidencji gruntów i budynków (kaster gruntowy) oraz ksiąg wieczystych.

Prawo własności natomiast, jakie przysługuje właścicielowi odnośnie do nieruchomości, jest co prawda najpełniejszym, najszerszym oraz pierwotnym prawem spośród wszystkich praw rzeczowych, ale – jak to słusznie przyjął Sąd Najwyższy w jednym ze swych orzeczeń¹ – nie daje ono właścicielowi absolutnie pełni władzy nad rzeczą, nie ma charakteru *ius infinitum*. Także i Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 przewiduje ograniczenia tego prawa do rzeczy, jednak tylko poprzez przepisy ustawy i tylko o tyle, o ile nie jest naruszona przez to istota prawa własności. Zgodzić się bowiem wypada, iż wykonywanie własności nieruchomości nie polega nigdy na jej wykonywaniu w warunkach izolacji od innych osób, lecz odbywa się w pewnej przestrzeni, w której musi być uwzględniany nie tylko interes właściciela, lecz także muszą być brane pod uwagę potrzeby ogółu oraz ekonomiczny aspekt wykorzystywania nieruchomości. Wymaga to z kolei wzięcia pod uwagę wielu regulacji szczególnych, wyznaczających sposób wykonywania własności nieruchomości, takich jak przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody i środowiska oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice poziome wyznaczają tylko jeden obszar oddziaływania prawa własności, a właściwie raczej działania osoby właściciela czy innej osoby wykonującej zamiast niego prawo własności w stosunku do nieruchomości na jej powierzchni. Nie jest to wszakże ujęcie precyzyjne, gdyż korzystanie z gruntu, zwłaszcza przez jego zabudowę, wymaga najczęściej trwałego związania tej zabudowy z gruntem, czemu służą fundamenty budynku czy innego urządzenia posadowio-

nego na gruncie. Nie do przyjęcia jest także przyjmowanie w dzisiejszej rzeczywistości bez ograniczeń wynikającej z prawa rzymskiego zasady, że własność gruntu sięga w głąb ziemi, aż do jej jądra oraz wzwyż obejmuje słup powietrza nad gruntem nieograniczony co do wysokości².

Problematyka społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu a zasada *superficies solo cedit*

Współczesna literatura i orzecznictwo, nawiązując do art. 46 § 1 i 143 k.c., przewidują jednak granice pionowe wykonywania prawa własności gruntu wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego prawa. Zastosowanie tego wyznacznika granic dozwolonego działania właściciela nieruchomości gruntowej oznacza, że może on korzystać z przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu tylko w takich granicach, w jakich jest to niezbędne dla realizacji funkcji przysługującego mu prawa³. Jest to wszakże pojęcie nieostre, w związku z czym należy zanalizować wypowiedzi doktryny i orzecznictwa na ten temat.

Kwestię konstytucyjności społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa rozważał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 17 października 2000 r., w którym uznał między innymi, iż klauzula ta nie stanowi anachronicznego reliktu innego ustroju społeczno-gospodarczego, będącego przeszkodą w funkcjonowaniu społecznej gospodarki rynkowej oraz realizacji równej ochrony uczestników obrotu gospodarczego, a tym samym nie narusza zasady sprawiedliwości społecznej ani nie daje podstaw do różnicowania sytuacji prawnej podmiotów realizujących swe różnorodne prawa w obrocie prawnym⁴. Odwołuje się ona bowiem do funkcji ekonomicznej prawa⁵ oraz interesu społecznego. W stosunku do prawa własności w najbardziej ogólnym znaczeniu wskazuje, że w pewnych sytuacjach treść prawa własności przysługującego do tego samego rodzaju rzeczy może kształtować się odmiennie, przede wszystkim zależnie od ich przeznaczenia⁶. Celem omawianej klauzuli jest zrównoważenie interesu społecznego i jednostkowego⁷. Ma ona nakazywać korzystanie z rzeczy w sposób odpowiadający interesowi publicznemu, uwzględnianemu także wtedy, gdy normy ustawowe odpowiednich nakazów albo zakazów nie stanowią⁸. Bliższe więc określenie społeczno-gospodarczego przeznaczenia wynika z właściwości, cech przedmiotów będących przedmiotem własności.

Istotne znaczenie dla interpretacji tej klauzuli miał także wyrok Sądu Najwyższego z 6 stycznia 2005 r.⁹, w którym odniósł się on do tego, jak należy rozumieć użyte w art. 143 k.c.



społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Sąd Najwyższy przyjął tutaj, iż społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel dotychczas z niego korzystał, ale sposób, w jaki właściciel mógłby faktycznie i zgodnie z przepisami prawa i planem zagospodarowania przestrzennego z gruntu tego korzystać. Zdaniem Sądu Najwyższego należy tę klauzulę pojmować abstrakcyjnie jako dopuszczalność nieskrępowanego korzystania przez właściciela z nieruchomości, a więc także na wysokość i głębokość, w zakresie jemu dostępnym, czyli potencjalnie możliwym do wykorzystania w granicach wyznaczonych przez prawo.

W literaturze sporne jest, czy klauzula przeznaczenia społeczno-gospodarczego powinna zostać odniesiona tylko do prawa, którego dotyczy, czy też do obiektu tego prawa, jakim jest nieruchomość. Pozostaje problem, czy spór ten rzeczywiście stracił na znaczeniu. Co prawda zauważyć można, że zwolennicy obu tych koncepcji w istocie rzeczy decydujące znaczenie przypisują funkcji (przeznaczeniu) prawa podmiotowego przysługującego w odniesieniu do wyodrębnionej nieruchomości bądź też roli nieruchomości stanowiącej obiekt prawa podmiotowego. Wyprowadza się stąd wniosek, że gdyby uznać, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie odniesione zostało do prawa, to i tak niepodobna zaprzeczyć, iż oznaczone cechy nieruchomości nie mogą pozostawać bez wpływu na zakres, treść i wykonywanie uprawnień przez właściciela. Nie wydaje się bowiem możliwe, ażeby mogła istnieć rozbieżność pomiędzy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności tej nieruchomości¹⁰.

Pogląd ten wszakże ma pewne wady. Trzeba bowiem pamiętać, że ograniczenie korzystania z rzeczy uwarunkowane jej przeznaczeniem społeczno-gospodarczym nie dotyczy przecież tylko jej właściciela, ale wszystkich innych osób z rzeczy korzystających, także na zasadzie ograniczonych praw rzeczowych i stosunków obligacyjnych. Gdyby klauzula ta wyznaczała tylko granice wykonywania własności rzeczy, to należałoby jej odpowiednik zamieścić przy regulacji tych innych praw do rzeczy. Tymczasem klauzuli tej brak w tych przepisach, a art. 233 k.c., regulujący treść i granice prawa użytkowania wieczystego, klauzuli takiej nie zawiera, zastępując ją umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Gdyby przyjąć, iż wystarczy tutaj ogólny przepis art. 5 k.c., przewidujący niedopuszczalność czynienia użytku ze swojego prawa, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego, czyli odnoszący się do nadużycia każdego prawa podmiotowego, to zamieszczanie tej klauzuli w art. 140 k.c. byłoby także zbędne.

Współkształtowanie przez tę klauzulę, a uwidocznione w planie miejscowym lub studium uwarunkowań przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z innymi przepisami prawa treści prawa własności stanowi przewidziane w art. 140 k.c. przedmiotowe ograniczenie w sposobie wykonywania tego prawa, poddając

korzystanie z nieruchomości rygorom wynikającym z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego¹¹.

Skoro więc art. 140 k.c. regulujący treść prawa własności przewiduje jej wykonywanie w granicach przewidzianych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, należałoby się zastanowić, czy regulacja art. 143 k.c. nie jest zbędna, gdyż nie ma tu żadnej luki w prawie co do granic wykonywania tego prawa, albo też, czy nie powinna być ona przeniesiona do przepisów ogólnych definiujących pojęcie nieruchomości i określając pionowe ich granice. Wówczas przepis ten należałoby przenieść do części ogólnej i art. 46 k.c.

Zamieszczenie omawianej klauzuli w art. 143 k.c. jest na ogół powszechnie akceptowane przez doktrynę (bez względu na jego umiejscowienie w kodeksie), a to z uwagi na to, że nakazuje ona korzystanie z rzeczy w sposób odpowiadający interesowi publicznemu, uwzględnianemu jednak także wtedy, gdy normy ustawowe odpowiednich nakazów albo zakazów nie stanowią¹². Moim zdaniem jest to w pełni trafne ujęcie, gdyż nikt nie zaprzecza temu, jakoby jednym z wyznaczników przeznaczenia społeczno-gospodarczego mogły być przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego można spotkać tezę, że o ile plan miejscowy ustala dopuszczalne sposoby i warunki zagospodarowania nieruchomości, to nie przesądza on, że żaden ze sposobów jej zagospodarowania nie może kolidować z innym w tymże planie przewidzianym sposobem. Stąd też zdaniem tego Sądu plan nie przesądza, że skoro dany sposób jest nim przewidziany, to postępowanie zgodnie z nim nie może stanowić naruszenia prawa własności¹³.

Problem ten był także objęty orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z 15 października 2009 r.¹⁴ stwierdził, iż o przestrzennych granicach konkretnego gruntu przesądzają uzasadnione potrzeby jego właściciela zależne od rodzaju i przeznaczenia jego nieruchomości, z tym że społeczno-gospodarczego jej przeznaczenia nie wyznacza sposób, w jaki z nieruchomości dotąd korzystano, lecz taki, w jaki właściciel może faktycznie i potencjalnie – zgodnie ze swoją wolą – z gruntu korzystać.

Należy się zgodzić jednak z tezą, że klauzulę społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa należy traktować w praktyce jako tożsamą z klauzulą społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy, albowiem – jak wynika z przedstawionych rozważań – nieruchomość jest obiektem prawa podmiotowego, które służy w prawie cywilnym do opisanego sytuacji prawnej jednego podmiotu względem innego lub innych podmiotów prawa¹⁵.

Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości odnosi się do zobiektywizowanych kryteriów, uwzględniających interes społeczny i gospodarczy, by korzystanie z nieruchomości zostało ukształtowane z uwzględnieniem potrzeb ogółu, nie tracąc zarazem z pola widzenia ekonomicznego aspektu wykorzystania nieruchomości¹⁶. Przeznaczenie społeczno-gospodarcze możliwe jest do ustalenia



w odniesieniu do indywidualnie oznaczonej nieruchomości, co w praktyce oznacza, że decydować będą o tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy w przypadku braku planu.

Na plan pierwszy wysuwają się zatem przepisy regulujące zagospodarowanie przestrzenne. Stanowią one wprost, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości¹⁷, określając sposób, w jaki właściciel może korzystać ze swojej rzeczy, oraz – moim zdaniem – co tę nieruchomość stanowi, czyli nie tylko to, jakie są jej granice poziome, ale także jakie są granice pionowe tej rzeczy.

Oddziaływanie prawa własności gruntu na eksploatację górnictw i prawa do kopalin

Problematyka charakteru prawnego kopalin znajdujących się pod powierzchnią gruntu jest obecnie uregulowana przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 ze zm.)¹⁸, która w art. 7 przewiduje regulację poniżej omówioną. Obecnie jednak uchwalono nową ustawę Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. U. Nr 163, poz. 981)¹⁹, która zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2012 r. Przewiduje ona dosyć doniosłe zmiany dotyczące także problematyki własności złóż kopalin znajdujących się pod gruntem.

Na mocy pierwszej z tych ustaw (art. 7 p.g.g. 1) nie można było, odwołując się do konkretnego przepisu prawa, stwierdzić, gdzie leży granica między własnością właściciela gruntu bądź posiadacza innego prawa do gruntu a tym, co znajduje się w głębi ziemi. Wynika to bowiem z przedmiotu prawa, jakim jest nieruchomość. Nie stanowiły podstawy tego określenia także przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze z 1994 r.²⁰, która dzieli złoża kopalin na te, które znajdują się w granicach **przestrzennych nieruchomości** gruntowych i są ich częściami składowymi, mieszcząc się w społeczno-gospodarczym przeznaczeniu prawa własności gruntu, oraz na te, które znajdują się poza tymi granicami, a więc głębiej we wnętrzu skorupy ziemskiej poniżej granicy społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu.(art. 7 p.g.g. 1)²¹. Przepis art. 7 p.g.g. 1 dzieli złoża kopalin na te, które znajdują się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowych wyznaczonych tą przesłanką i są ich częściami składowymi, oraz na te, które znajdują się poza tymi granicami. Z dotychczasowego orzecznictwa wynika jednak, że odwołując się do konkretnego przepisu prawa, nie można stwierdzić, gdzie leży granica między tym, co mieści się w tym przeznaczeniu, a dokąd ono już nie sięga. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ustalenie tej granicy wynika z art. 140 i 143 k.c., stąd też nie jest ono proste do ustalenia. Zagadnienie to budzi szczególne implikacje, gdy chodzi o eksploatację złóż kopalin, co znalazło swój wyraz w cytowanym wyżej orzeczeniu.

Jak trafnie zauważono, w piśmiennictwie i orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego jako kryterium ustalające linię podziału przyjmuje się zatem nieco inną przesłankę,

jaką jest metoda eksploatacji złoża. Kopaliny, które mogą być wydobywane metodą odkrywkową, stanowią część składową nieruchomości i własność właściciela gruntu²², zaś te wydobywane metodą otworową i podziemną stanowią własność Skarbu Państwa. Przyjęcie metody eksploatacji jako kryterium ustalania prawa do złóż budziło jednak i nadal budzi zastrzeżenia i jest przedmiotem krytyki.

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia ma bardzo istotne znaczenie, gdyż nie przesądza tylko o zakresie korzystania z nieruchomości, ale także o własności kopalin znajdujących się pod powierzchnią gruntu oraz o ustaleniu wartości nieruchomości gruntowej, na przykład w celu określenia odszkodowania w przypadku jej wykupu czy wywłaszczenia.

Zagadnienie to leży także u podstaw innego z orzeczeń NSA, w którym znaleźć można tezę, iż przepisy przewidują kategorię kopalin stanowiących część składową nieruchomości, a co za tym idzie, dopuszczają posiadanie prawa własności tych kopalin przez osoby inne niż Skarb Państwa. Może to jednak nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy korzystanie i dysponowanie kopalinami byłoby zwykłym elementem wykorzystania nieruchomości, zgodnym z **jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem** (art. 140 i 143 k.c.). Zażalenie przesłankę pozwalających na ocenę, czy kopaliny stanowią, czy nie stanowią części składowej nieruchomości, podlega każdorazowej ocenie, z uwzględnieniem **cech nieruchomości** oraz **możliwości jej wykorzystywania** przez właściciela²³. Uwagę zwraca to, że w tych orzeczeniach nie rozważa się społeczno-gospodarczego przeznaczenia **własności** gruntu, lecz sam **jej przedmiot**, jaki stanowi grunt, w którym znajdują się kopaliny. Podkreślenia wymaga tutaj i teza 2. tego orzeczenia, z której wynika, że sam fakt, iż istnieje możliwość wydobywania danego rodzaju kopalin metodą odkrywkową, nie stanowi jeszcze dostatecznej przesłanki do uznania ich za część składową dowolnej nieruchomości, skoro w konkretnym przypadku niewielka powierzchnia nieruchomości uniemożliwia takie wydobywanie kopalin. Wynika stąd bowiem niewątpliwie, że nie prawo do gruntu, ale jego rozmiary w poziomie i w pionie będą elementem przesądzającym o tym, w jakich rozmiarach i czy w ogóle może właściciel objąć eksploatacją daną kopalinę i czy jest jej właścicielem.

Jeśli kopalina nie stanowi części składowej nieruchomości gruntowej, to w rozumieniu przepisu art. 7 p.g.g. 1 jest własnością Skarbu Państwa i z tego złoża Skarb Państwa zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy może korzystać i nim rozporządzać²⁴. Orzeczenie to przewiduje interesujące kryterium kwalifikowania kopalin do stanowiących własność Skarbu Państwa. Jest nim to, czy ich wydobywanie spowoduje zniszczenie lub istotną zmianę nieruchomości w rozumieniu art. 47 § 2 k.c., na której się znajdują. Jeżeli więc wykorzystanie złoża kopaliny nie pociągnie za sobą skutku, o jakim mowa w art. 47 § 2 k.c., tzn. eksploatacja złoża nie spowoduje uszkodzenia ani istotnej zmiany **nieruchomości**, to nie mamy tu do czynienia z częścią składową w rozumieniu tego przepisu. Jest oczywiste, że należy tu wziąć pod uwagę zmiany zachodzące nie tylko w granicach poziomych, ale i pionowych nieruchomości.



Doniosłe zmiany w tym zakresie przewidziała nowa ustawa Prawo geologiczne i górnicze (p.g.g. 2). Dotychczasowe zasady dotyczące tych złóż przewiduje się jedynie co do kopalin nieobjętych tzw. **własnością górniczą** (nie zależy ona od tego, kto jest właścicielem gruntu, pod powierzchnią którego znajduje się górotwór z kopalinami). O ile kopaliny wymienione w art. 10 ust. 1 p.g.g. 2, do których należą: węgiel kamienny, metan występujący jako kopalina towarzysząca, węgiel brunatny, rudy metali z wyjątkiem rud żelaza, metale w stanie rodzimym, rudy pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej i potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamienie szlachetne, są objęte własnością górniczą, która – zgodnie z art. 10 ust. 5 p.g.g. 2 – przysługuje wyłącznie Skarbowi Państwa, to złoża innych kopalin niż wymienione stanowią – zgodnie z art. 10 ust. 3 p.g.g. 2 – własność właściciela gruntu. Co do nich stosuje się zatem te zasady, które ogólnie zostały przedstawione na gruncie regulacji p.g.g. 1.

Prawo wodne jako wyznacznik wykonywania własności gruntu

Sytuację prawną gruntów pod wodami reguluje obecnie ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. 2005, Nr 239, poz. 2019), które w art. 1a przewiduje, iż stosuje się ją w sprawach własności wód oraz gruntów pokrytych wodami, a także że reguluje ona zasady gospodarowania tymi składnikami w odniesieniu do majątku Skarbu Państwa. Na gruncie jednak tej ustawy podnosi się wątpliwości dotyczące tego, czy grunty pokryte powierzchniowymi wodami płynącymi, z wyjątkiem rowów, które stanowiły własność prywatną, a według poprzedniej ustawy z dnia 30 maja 1962 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 34, poz. 158) zostały zaliczone do mienia stanowiącego własność Państwa, stały się z mocy prawa własnością Państwa z dniem wejścia w życie tej ustawy, oraz czy możliwe jest na podstawie art. 2 tej ustawy dokonanie wpisu do księgi wieczystej prawa własności Państwa.

Wątpliwości te rozstrzyga uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r. (III CZP 69/09), wedle której jeżeli nawet w księdze wieczystej jako właściciel figuruje osoba fizyczna, to – o ile do usunięcia powstałej niezgodności pomiędzy jej treścią a rzeczywistym stanem prawnym nie dojdzie w drodze oświadczenia tej osoby w odpowiedniej formie – konieczne jest orzeczenie sądu wydane na podstawie przepisu szczególnego, jakim jest art. 10 ust. 1 u.k.w. Tym samym grunt pod tymi wodami stanowi także własność Skarbu Państwa.

Obecna ustawa rozróżnia grunty pokryte wodami powierzchniowymi oraz wodami powierzchniowymi płynącymi, co ma wpływ na ich własność. Jeżeli bowiem chodzi o grunty pod wodami płynącymi, to stanowią one własność Skarbu Państwa i zgodnie z art. 14 a ustawy wchodzi one do zasobu nieruchomości skarbowych, jednakże nie stosuje się do nich przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Grunty te nie podlegają w zasadzie, poza przypadkami przewidzianymi w prawie wodnym, obrotowi cywilnoprawnemu, a czynności z zakresu gospodarowania nimi wykonują odpowiednio organy lub jednost-

ki, o których mowa w art. 11 pkt 1 pr. wod.²⁵. Jeżeli chodzi natomiast o powierzchniowe wody stojące, to grunty pod nimi stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być zbywane przez ministra do spraw skarbu państwa, po uzyskaniu zgody ministra właściwego ds. gospodarki wodnej (art. 14 ust. 5. pr. wod.).

Przepisem, który nawiązuje do poruszanego tematu, jest art. 36 pr. wod., przewidujący uprawnienie właściciela gruntu nie tylko do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność, ale także do korzystania z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Tym samym ma on szersze niż wynikające z art. 143 k.c. prawo do sięgania w głąb gruntu w celu uzyskania wód podziemnych.

Innych ograniczeń własności gruntów poza przepisami prawa wodnego kodeks cywilny co prawda nie wymienia, ale oczywiście one istnieją w wielu innych aktach prawnych, takich jak: prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.²⁶ czy ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁷.

Prawo budowlane ma tu szczególne znaczenie z uwagi na to, że reguluje ono sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbioru obiektów budowlanych, których nie da się prawidłowo wzniesić bez bezpośredniego lub pośredniego związku z gruntem. Stąd też przepisy tego prawa stanowią podstawę prawną wszelkiego inwestowania, ale też wyznaczają zakres ingerencji inwestora w grunt. Niezwykle istotne znaczenie ma tutaj art. 4 pr. bud. przewidujący, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli tylko wykaże swoje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Już na tym etapie zatem występuje wiązanie społeczno-gospodarczym przeznaczeniem gruntu jako klauzulą generalną dopuszczającą korzystanie z niego.

Jeżeli chodzi o prawo o ochronie zabytków, to z omawianą problematyką wiąże się regulacja odnosząca się do wykonywania robót budowlanych przy zabytku albo robót ziemnych z nim związanych. Najczęściej bowiem budynki zabytkowe były w przeszłości wznoszone na już istniejących obiektach lub ich pozostałościach. Ustawa zmieniająca ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 22 maja 2009 r.²⁸ przewiduje konieczność pokrycia przez właściciela, także czasem przy użyciu środków unijnych, kosztów robót archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków (art. 1 ustawy zmieniającej).

Zamieszczone uwagi nie wyczerpują oczywiście problematyki wskazanej tytułem, lecz podnoszą niektóre zagadnienia z nią związane. Uważam jednak, że problematyka ta jest tak skomplikowana i mająca tak doniosłą wartość ekonomiczną, że wymaga ona dalszych badań i regulacji ustawowych.

Przypisy:

1. *Z 3 grudnia 2003 r., I. CK 345/03. LEX 151628.*
2. *Por. W. Rozwadowski: Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł. Poznań 2007.*
3. *Por. orzeczenie cyt. w przyp. 1.*



4. Wyrok z dnia 17 października 2000 r., sygn. SK 5/99.
5. E. Gniewek: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2006, s. 66.
6. A. Lipiński: *Kompendium prawa cywilnego. Część ogólna i prawo rzeczowe*. Kraków 2004, s. 123.
7. A. Stelmachowski. W: *System prawa prywatnego*. Red. Z. Radwański. T. 3: *Prawo rzeczowe*. Red. T. Dybowski. Warszawa 2003, s. 233.
8. Z. Radwański: *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności*. W: *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*. Warszawa 2005, s. 231.
9. III CK 129/04. „*Prokuratura i Prawo*” 2005, nr 7–8, poz. 52.
10. R. Mikosz. W: *System prawa prywatnego*. Red. Z. Radwański. T. 3: *Prawo rzeczowe*. Red. T. Dybowski. Warszawa 2003, s. 279.
11. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 11 grudnia 2009 r., II SA/Kr 113. LEX 582995.
12. Z. Radwański: *Czy klauzula generalna...*, s. 231.
13. Por. wyrok SN cyt. w przyp. 9 – druga teza.
14. II OSK 1581/08. LEX 573581.
15. Z. Radwański: *Prawo cywilne. Część ogólna*. Warszawa 2005, s. 90.
16. R. Mikosz. W: *System prawa prywatnego...*, s. 279–280.
17. *Tamże*, s. 246.
18. *Dalej cyt. jako p.g.g. 1.*
19. *Dalej cyt. jako p.g.g. 2.*
20. Z dnia 4 lutego 1994 r. – tekst jedn. Dz. U. 2005, Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.
21. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 lipca 2009 r., I ACa 490/09). LEX 756609.
22. *Charakterystyczne jest przy tym, że Sąd Administracyjny odwołał się w tym przedmiocie nie do art. 143 k.c., lecz do art. 47 k.c.*
23. Por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2008 r., I OSK 79/07. LEX 45337.
24. Por. Wyrok NSA w Warszawie z dnia 22 maja 2007 r., I OSK 959/06. LEX 346405.
25. *Należą do nich minister właściwy do spraw gospodarki morskiej, Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, dyrektor parku narodowego, marszałek województwa.*
26. *Tekst jedn. Dz. U. 2010, Nr 32, poz. 159.*
27. *Dz. U. Nr 162, poz. 1568.*
28. *Dz. U. Nr 97, poz. 804.*



prof. dr hab. Stanisława Kalus – Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, członek korespondent PAN i World Society of Mixed Jurisdiction Jurist (UK). Autorka kilkunastu książek i kilkudziesięciu artykułów naukowych.

ZASADNOŚĆ WYRÓŻNIANIA WŁASNOŚCI PUBLICZNEJ W GOSPODARCE RYNKOWEJ

Magdalena Habdas

Własność nieruchomości ma dla każdego państwa zasadnicze znaczenie. Przekształcenia ustrojowe, które Polska przechodziła po II wojnie światowej zdeterminowały treść obecnie obowiązujących przepisów o własności, w tym własności nieruchomości. Oczywiście jest, że gospodarka Polski od dawna nie ma charakteru nakazowo-rozdzielczego, lecz oparta jest na funkcjonowaniu wolnego rynku, a co za tym idzie, rolę wiodącą przypisuje się własności prywatnej. Należy jednak zastanowić się, czy w dość stabilnej już gospodarce rynkowej Polski istnieją przyczyny, dla których należałoby odróżniać własność prywatną od publicznej, szczególnie na obszarze nieruchomości.

Nie powinno budzić wątpliwości stwierdzenie, iż po ponad 20 latach od wprowadzenia w Polsce gospodarki rynkowej istnieją warunki do tego, by ponownie zastanowić się nad rolą prawa własności w odniesieniu do nieruchomości. Na początku lat 90. ubiegłego stulecia jednym z głównych celów polskie-

go ustawodawcy było niedopuszczenie do ponownego przejścia własności środków produkcji w ręce państwa i do wyeksponowania roli własności społecznej¹. Natomiast obecnie, gdy nie występuje już ryzyko powrotu do marksistowskiej koncepcji własności społecznej środków produkcji i do gospodarki nakazowo-rozdzielczej, można w sposób bardziej obiektywny ocenić rolę i przydatność szeroko rozumianej własności publicznej.

Własność publiczna a własność prywatna

Zagadnieniem budzącym najwięcej wątpliwości jest możliwość, a także potrzeba różnicowania prawa własności poprzez wskazywanie form lub rodzajów własności. Wydaje się, iż własność jako najpełniejsze (choć nie nieograniczone), skuteczne *erga omnes* prawo do władania rzeczą, z którego można „wycinać” inne, pochodne prawa rzeczowe, jest tylko jedno². Jest to prawo podstawowe w tym sensie, że na jego tle wyrastają inne, mniejsze prawa i rozwijają się różne kategorie prawne³,



a co za tym idzie, większość instytucji prawa cywilnego jest w sposób mniej lub bardziej bezpośredni związana z własnością, która jest ważną kategorią także w obrębie innych gałęzi prawa⁴. Własność jako prawna forma apropiacji jest więc pierwotna w stosunku do innych form władania rzeczami, które z niej się wywodzą. Jest ona zatem najprostszą, najszerszą i najbardziej bezpośrednią prawną formą władania rzeczą⁵. W tym rozumieniu własność funkcjonuje w świadomości członków społeczeństwa, którzy pojmują ją intuicyjnie, bez konieczności odwoływania się do definicji doktrynalnych czy też ustawowych⁶. W ten sposób własność pojmowano w prawie rzymskim, w którym było ono prawem jednolitym i dawało właścicielowi władzę nad rzeczą o charakterze absolutnym, wyłącznym i nieograniczonym⁷. Dla prawników rzymskich własność była pojęciem wręcz intuicyjnym i oznaczała najpełniejsze, wyłączne i nieograniczone władztwo nad rzeczą. Własność pojmowali oni jako prawo jednolite, a późniejszy, przyjęty w średniowieczu model własności podzielonej na *dominium directum* i *dominium utile*, byłby dla Rzymian niezrozumiały, gdyż *dominium utile* oznaczało dla nich wyłącznie prawo na rzeczy cudzej, a nie rodzaj własności⁸.

W czasach nowożytnych, tuż po Rewolucji Francuskiej, właśnie do takiego uniwersalnego, jednolitego, świętego i nienaruszalnego prawa własności nawiązywały powstające wówczas kodyfikacje prawa cywilnego, odcinając się tym samym od feudalnej własności podzielonej i podkreślając nienaruszalność własności prywatnej⁹. Własność jest bowiem kategorią historyczną, której treść i kształt są ściśle związane z ustrojem społeczno-gospodarczym państwa. Podlega ona różnorodnym przemianom, które z jednej strony są warunkowane, a z drugiej – warunkują kształt stosunków społeczno-ekonomicznych¹⁰.

Wspomniana powyżej „jedność” własności nie oznacza, że prawo to można prawidłowo opisywać wyłącznie jako kategorię abstrakcyjną, bez powiązania jej z określonymi podmiotami, przedmiotami, funkcjami czy ustrojami społeczno-gospodarczymi. Przeciwnie, dostrzeganie różnych „odmian” własności pozwala na precyzyjne opisanie jej treści oraz funkcjonujących w określonym państwie stosunków społeczno-gospodarczych. Uniwersalny model własności, który był jedną z najcenniejszych zdobyczy Rewolucji Francuskiej, miał być przede wszystkim zaprzeczeniem stosunków feudalnych, a nie zaprzeczeniem tego, że własność jako najpełniejsze prawo rzeczowe jest zróżnicowana w zależności od rozmaitych, wymagających uwzględnienia czynników. We Francji po 1789 r. oprócz własności prywatnej dostrzeżono konieczność stworzenia szczególnej kategorii, a mianowicie *domaine public*, która znajdowała zastosowanie wszędzie tam, gdzie własność prywatna nie mogła w sposób właściwy zabezpieczać i zaspokajać interesów państwa i obywateli.

Potrzebna do prawidłowego funkcjonowania państwa jednolitość przyjętych instytucji prawnych nie może mieć charakteru bezwzględnej, co jest szczególnie istotne w odniesieniu do stosunków własnościowych. Twierdzenie, że bez

własności prywatnej nie istnieje wolność i godność jednostki, jest równie prawdziwe, jak to, że sama własność prywatna tej wolności nie gwarantuje. Nie ma jednak konieczności dostrzegania tylko dwóch, skrajnie odmiennych alternatyw, a mianowicie nieograniczonej własności prywatnej i jej skrajnej komunistycznej negacji¹¹. Własność prywatna nie musi w państwie być jedynym rodzajem własności. Powinna ją uzupełniać własność publiczna, pozwalająca zaspokajać interesy w wymiarze społecznym, a nie wyłącznie jednostkowym. Stanowi ona niezbędny element przełamujący skrajną jednolitość, która nigdy nie daje zadowalających i sprawiedliwych rezultatów niezależnie od tego, czy wybierze się model oparty w całości na własności prywatnej, czy też publicznej.

Własność inna niż prywatna

Odwoływanie się do różnych rodzajów własności wywołuje zazwyczaj, ze względu na doświadczenia z okresu PRL, pejoratywne skojarzenia. Pomijając szczegółowe rozważania dotyczące wyróżnianych w tamtym okresie typów i form własności¹², należy wskazać, iż wbrew wysuwanym wtedy twierdzeniom¹³, w ustawodawstwie krajów kapitalistycznych wcale nie zrezygnowano z różnicowania prawa własności i nie postrzegano go jako instytucji jednolitej, abstrakcyjnej i uniwersalnej, niewykazującej różnic ze względu na podmiot i przedmiot tego prawa. Można to też ująć inaczej, a mianowicie: jeżeli przyjąć, że własność w krajach kapitalistycznych była postrzegana jako kategoria abstrakcyjna i jednolita, to nie stało to na przeszkodzie temu, by wskazywać na jej różne rodzaje. Jako jeden z nielicznych W. Pańko wskazywał w ówczesnej doktrynie, że w cywilistyce państw kapitalistycznych zróżnicowanie prawa własności jest obecne, chociaż nie następuje ono zazwyczaj ze względu na kryterium wyłącznie podmiotowe i nie ma celu automatycznego przypisania preferencji określonym rodzajom własności¹⁴. Skoro w systemach kapitalistycznych gospodarkę oparto na własności prywatnej, to w sposób naturalny musiało powstać pytanie, czy oprócz tej własności występuje inny rodzaj własności, np. własność publiczna.

Zagadnienie to było i jest przedmiotem zainteresowania zwłaszcza doktryny anglosaskiej, w szczególności amerykańskiej, pomimo że – mogłoby się wydawać – w amerykańskim społeczeństwie silnie związanym z wolnym rynkiem i własnością prywatną¹⁵ nie ma miejsca na rozważania o innych rodzajach własności. Tymczasem spory doktrynalne dotyczące własności prywatnej i publicznej są od dawna obecne w amerykańskiej literaturze. W latach 50. ubiegłego stulecia wskazywano, że własność prywatna i własność publiczna, utożsamiana często z własnością państwową lub nazywana własnością społeczną, występują we wszystkich ustrojach gospodarczych. Istnienie własności publicznej w gospodarkach rynkowych nie było postrzegane jako sprzeczne z kapitalizmem. Interesowano się natomiast osiaganiem właściwych proporcji pomiędzy własnością publiczną a prywatną. Podnoszono także, że warto zastanowić się nad tym, czy można wskazać przedmioty własności prywatnej, które nale-



żałoby uspołecnić oraz czy występują takie kategorie przedmiotów własności publicznej, w odniesieniu do których własność prywatna pozwalałaby na ich lepsze wykorzystanie¹⁶.

Silnym impulsem do wzmożonej dyskusji na ten temat stał się artykuł G. Hardina wymownie zatytułowany: *The Tragedy of Commons*¹⁷. W publikacji tej przedstawiono koncepcję mikroekonomiczną, nazywaną tragedią wspólnego pastwiska, zgodnie z którą wolny dostęp do dóbr wspólnych lub publicznych prowadzi do ich całkowitego zniszczenia. Przyczyną tego ma być fakt, iż poszczególne jednostki korzystają z dobra wspólnego niezależnie od innych użytkowników w celu zaspokojenia wyłącznie własnych interesów. Prowadzi to w perspektywie długookresowej do zużycia dobra, pomimo że nie leży to w interesie żadnej z korzystających z niego osób. Wolność w ramach wspólnoty (*commons*) skutkować ma nieuchronnym zrujnowaniem tej wspólnoty, ponieważ każdy jej członek w sposób racjonalny dąży do nieograniczonego zwiększania swoich korzyści kosztem ograniczonego dobra wspólnego¹⁸. Proponowanym sposobem uniknięcia wspomnianej tragedii, szczególnie w odniesieniu do nieruchomości i dóbr materialnych, ma być zastąpienie własności kolektywnej, wspólnej lub publicznej własnością prywatną. Ta ostatnia nie jest zdaniem G. Hardina rozwiązaniem doskonałym, ale alternatywa w postaci tragedii wspólnego pastwiska jest tak przerażająca, że lepiej jest wybrać mniejsze zło¹⁹.

Przedstawiona koncepcja ekonomiczna do dnia dzisiejszego spotyka się zarówno z aprobatą, jak i z krytyką²⁰, natomiast interesujący jest fakt, że do dyskusji zapoczątkowanej przez rozważania o charakterze głównie ekonomicznym włączyła się również doktryna prawnicza, sprzeciwiając się zastępowaniu różnych form własności kolektywnej i społecznej własnością prywatną, która rzekomo ma stanowić najlepszą odpowiedź na zagrożenia płynące z tragedii wspólnego pastwiska. Nawiązując do rzeczy publicznych w prawie rzymskim, C. Rose wskazała, że własność publiczna ma uzasadnienie ekonomiczne, społeczne i prawne. W sposób ironiczny stwierdziła także, że skoro własność prywatna ze swej natury obejmuje uprawnienie właściciela do korzystania z jej przedmiotu z wyłączeniem innych osób, to termin „własność publiczna” jest błędny z punktu widzenia logiki. „Publiczność” oznacza bowiem brak wykluczenia możliwości korzystania z rzeczy przez osoby inne niż właściciel²¹. Przeciwno automatycznemu przyjmowaniu argumentacji dotyczącej tragedii wspólnego pastwiska opowiedział się także R. C. Ellickson, wskazując, iż własność publiczna, a w szczególności państwowa, sprawdza się lepiej w odniesieniu do określonych rodzajów nieruchomości (np. dróg, parków itp.) aniżeli rozmaite przejawy własności prywatnej²².

Zauważono również, że zdefiniowanie własności prywatnej jest problematyczne i postulowano, by postrzegać ją nie tylko jako rodzaj własności, lecz także jako rodzaj systemu prawnego, w którym każdy przedmiot jest przypisany do zindywidualizowanego podmiotu. Oprócz własności prywatnej, rozumianej jako rodzaj systemu prawnego, J. Waldron wyróżnił także system własności kolektywnej (*system of collective*

property) oraz system własności wspólnej (*system of common property*). W pierwszym systemie alokacja dóbr ma przebiegać w taki sposób, by uwzględnić potrzeby określonej społeczności jako całości, a nie interesy poszczególnych osób, które to interesy nie zawsze będą zgodne z potrzebami społeczności. W drugim systemie nie przypisuje się szczególnego znaczenia interesowi określonej społeczności, lecz zezwala jej na nieskrępowane korzystanie z określonych zasobów, np. parków i rezerwatów przyrody, przy czym dopuszcza się możliwość wprowadzenia regulacji ograniczających, jeżeli zbyt wiele osób chce jednocześnie korzystać z danego dobra²³.

Autor ten zaznacza, że odróżnienie własności kolektywnej od wspólnej może być w praktyce trudne, jednak oba te rodzaje własności w sposób oczywisty różnią się od własności prywatnej. Przeciwstawia się on także ujmowaniu własności kolektywnej jako szczególnej odmiany własności prywatnej i zakładaniu, że nie jest istotne, czy właścicielem jest państwo, czy też inna, prywatna osoba prawna. Twierdzi bowiem, że gdy podmiotem własności jest państwo lub podmiot publicznoprawny, funkcje tej własności są inne, aniżeli gdy właścicielem jest prywatny podmiot prawa²⁴.

Charakterystyczne jest jednak to, że wyróżnione przez J. Waldrona „systemy własności” nigdy nie występują w czystej postaci, lecz zawsze współistnieją, chociaż natężenie poszczególnych rodzajów własności jest różne w zależności od argumentów i celów politycznych określonego państwa. Z tego powodu nawet w gospodarkach opartych na własności prywatnej funkcjonuje własność kolektywna lub społeczna i *vice versa*. Ponadto, niezależnie od systemu gospodarczego państwa istnieją kategorie dóbr, które są wykorzystywane efektywniej, będąc przedmiotem określonego rodzaju własności (np. drogi funkcjonują najlepiej, gdy są przedmiotem własności wspólnej). W konsekwencji, spory dotyczące własności nie powinny dotyczyć tego, czy istnieje własność inna niż prywatna, lecz tego, jak osiągnąć właściwą równowagę pomiędzy własnością prywatną, kolektywną i wspólną²⁵.

Wskazane wypowiedzi przedstawicieli doktryny państw kapitalistycznych sformułowane w okresie, w którym W. Pańko zauważył, iż w ustrojach tych dostrzega się, poza własnością prywatną, także inne rodzaje własności, przy czym uwzględnia się nie tylko podmiot, ale także przedmiot tego prawa. Rozważania w tym zakresie są obecne także w nowszej literaturze. R. A. Epstein odwołuje się do prawa rzymskiego, wskazując, że nie wszystkie rzeczy, ze względu na swoje właściwości i funkcje, powinny stanowić własność prywatną²⁶. Ta ostatnia pociąga za sobą koszty skutecznego „wykluczania” osób trzecich, natomiast różne postaci własności wspólnej wiążą się z kosztami koordynowania i zarządzania taką własnością. W konsekwencji konieczne jest ustalenie, które koszty w odniesieniu do określonego dobra są wyższe: koszty wykluczania osób trzecich, czy też koszty koordynacji. Odpowiedź na to pytanie jest różna w zależności od rozważanego przedmiotu własności, jego przydatności społecznej, sposobu wykorzystywania oraz dostępnych technologii²⁷. Pomimo że własność pry-



watna jest dziś podstawą gospodarki rynkowej, to nie ulega wątpliwości, że od zawsze współlistnieje ona z własnością wspólną, publiczną. Ważną rolę odgrywa własność państwa, która jest niezbędna w odniesieniu do nieruchomości mających znaczenie dla obronności lub zabezpieczenia podstawowych interesów gospodarczych państwa²⁸.

Zadając pytanie, czy w ogóle celowe jest odróżnianie własności prywatnej od publicznej, J. McLean stwierdza, że jest to uzasadnione szczególną funkcją, jaką ma pełnić własność publiczna, a także obowiązkami, które można nałożyć na podmiot takiej własności. Przestaje on być bowiem rzecznikiem interesu prywatnego, jednostkowego, a staje się podmiotem mającym obowiązki wobec określonego społeczeństwa. Zdaniem autorki, nie wszystkie przejawy własności państwowej należy zaliczać do własności publicznej, ponieważ część mienia państwowego swoim przeznaczeniem i funkcją w istocie odpowiada własności prywatnej. Własność publiczną należy wyróżniać nie tylko ze względu na jej podmiot, ale przede wszystkim ze względu na funkcję przedmiotu takiej własności²⁹.

Wskazuje się także, że wyróżnianie własności prywatnej i publicznej pełni ważną funkcję porządkującą, gdyż ułatwia ocenę sytuacji prawnej i zastosowanie odpowiednich przepisów prawa, przy czym w praktyce najbardziej doniosłą własnością publiczną jest własność państwowa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Należy wspomnieć, że obecnie coraz trudniej jest dokonywać ostrego podziału pomiędzy tym co prywatne, a tym co publiczne. Wynika to z różnego rodzaju współpracy podmiotów publicznych i prywatnych, finansowania tych ostatnich ze środków publicznych czy też wykonywania zadań użyteczności publicznej przez podmioty prywatne³⁰. W praktyce zawsze występować będą sytuacje, które trudno będzie jednoznacznie sklasyfikować, co nie oznacza, że podział na własność publiczną i prywatną traci rację bytu. Przeciwnie, uzmysławia on, iż w przypadkach „mieszanych” należy uwzględnić zarówno „publiczną”, jak i „prywatną” stronę zagadnienia po to, by odpowiednio konstruować i stosować regulacje prawne dotyczące własności publicznej oraz prywatnej.

W odniesieniu do nieruchomości podkreśla się, że w niektórych sytuacjach lepiej jest, jeżeli ich własność przysługuje państwu lub jednostce samorządu terytorialnego³¹. Dotyczy to przede wszystkim nieruchomości mających charakter przestrzeni publicznej. Publiczny charakter takiej własności wynikałby więc zarówno z faktu, iż przysługuje ona podmiotowi publicznemu, jak i z faktu, że dotyczy szczególnej rzeczy publicznej. Publiczna własność wspomnianych nieruchomości ma, zdaniem A. Lehavi, trzy podstawowe zalety.

Pierwszą z nich są pozytywne efekty zewnętrzne (*externalities*), które powstają dzięki otwartym przestrzeniom publicznym. Miejsca te przynoszą korzyści dla społeczeństwa, przejawiające się w możliwości korzystania z nich w celach towarzyskich i rekreacyjnych. W sytuacji, gdy nieruchomości te są dobrze zaprojektowane i utrzymane, powodują wzrost wartości nieruchomości znajdujących się w ich sąsiedztwie, co często podnosi aktywność gospodarczą na danym obszarze.

Podczas gdy właściciel prywatny zazwyczaj pobierałby opłaty za korzystanie z takich nieruchomości, właściciel publiczny najczęściej tego nie robi. W sposób pośredni otrzymuje jednak część korzyści zewnętrznych generowanych przez nieruchomości. Wzrost wartości i aktywności gospodarczej przekłada się na większe wpływy podatkowe do budżetu podmiotu publicznego, a także na lepsze funkcjonowanie danej społeczności, co może obniżyć koszty związane z pomocą społeczną czy też interwencjami służb porządkowych. Ponadto, jeżeli nieruchomość ma szczególne walory środowiskowe lub zabytkowe, generowane korzyści zewnętrzne mają szerszy zasięg i przyciągają podmioty spoza lokalnych społeczności, zaspokajając także potrzeby kulturowe i estetyczne obywateli³².

Drugą korzyścią jest możliwość promowania idei egalitaryzmu oraz stymulowanie członków społeczeństwa do wspólnych interakcji, które zwiększają znajomość i zrozumienie dla odmiennych wartości i obyczajów. Przykładowo, publiczne parki stanowią sposób na zaspokojenie najbardziej podstawowych potrzeb rekreacyjnych, towarzyskich oraz estetycznych. Potrzeby te należy uznać za podstawowe w odniesieniu do wszystkich grup społecznych, a ich zaspokajanie winno stanowić jeden z głównych celów polityki społecznej. Wprawdzie organizowanie przestrzeni publicznej przez podmioty prywatne nie jest rzadkością, jednak okazuje się, że prywatna własność takich nieruchomości przesądza o ich lokalizowaniu wyłącznie w sąsiedztwie budowanych przez deweloperów osiedli, biurowców lub centrów handlowo-usługowych. Na przykładzie Nowego Jorku A. Lehavi pokazuje, że na 503 stanowiących własność prywatną parków/skwerów 496 zlokalizowanych jest w dzielnicy Manhattan, a tylko siedem w pozostałych dzielnicach miasta³³. Okazuje się więc, że prywatna własność jest przede wszystkim związana z zaspokajaniem indywidualnych interesów właściciela i generowaniem dochodów, dlatego też aktywności podmiotu publicznego nie da się zastąpić w lokalizacjach, które nie mają większego potencjału dla inwestorów na rynku nieruchomości. W kontekście omawianych nieruchomości publicznych własność publiczna wypełnia więc lukę, którą pozostawia własność prywatna.

Trzecią zaletą publicznej własności nieruchomości mających charakter przestrzeni publicznej jest możliwość ich wykorzystywania do publicznej debaty, wymiany poglądów, także politycznych, kwestowania na rzecz różnych celów, organizowania akcji społecznych i happeningów, animowania spotkań kulturalnych itp. Wprawdzie część tej aktywności odbywa się obecnie w obrębie nieruchomości prywatnych, zazwyczaj centrów handlowych, to nie można zapominać, że właściciel prywatny tolerować będzie tylko takie akcje, które są spójne z aktualnym wykorzystaniem nieruchomości, zwiększają jego dochody i nie budzą kontrowersji wśród użytkowników nieruchomości³⁴. Wszelkie wydarzenia dotyczące zagadnień spornych lub które w jakikolwiek sposób zakłócają funkcjonowanie nieruchomości z pewnością nie będą mile widziane przez właściciela prywatnego, który może zakazać organizowania takich akcji i w sposób w zasadzie do-



wolny decydować, jakie imprezy mogą odbywać się w obrębie nieruchomości będącej jego prywatną własnością.

Pomimo iż powyższe uwagi zostały sformułowane w kontekście obcego systemu prawnego, to trudno zaprzeczyć, iż są one doniosłe także w polskiej rzeczywistości prawnej. Zjawiska, które kiedyś można było obserwować wyłącznie w silnie rozwiniętych gospodarkach państw obcych, stanowią obecnie integralną część polskiej rzeczywistości. Obecność deweloperów, rozwój nowych sposobów zagospodarowywania nieruchomości budynkami o różnych funkcjach i przeznaczeniu, silny rozwój prywatnej własności nieruchomości spowodowały, że zaspokajanie potrzeb w wymiarze społecznym, a nie jednostkowym, musi ponownie stać się ważną częścią debaty polityczno-gospodarczej. Jednocześnie wzrost świadomości prawnej obywateli, dostrzeganie konieczności respektowania praw człowieka i obywatela, lecz także istniejące napięcia polityczne czy różnice światopoglądowe powodują, że własność prywatna, pomimo iż stanowi podstawę ustroju gospodarczego Polski, nie może prawidłowo funkcjonować bez właściwie ukształtowanej własności publicznej. Opisywana w literaturze anglosaskiej konieczność ciągłego pracowania nad właściwą równowagą pomiędzy własnością prywatną a publiczną, wyraźnie widoczna w odniesieniu do nieruchomości, odnosi się także do polskich warunków gospodarki wolnorynkowej.

Stanowisko to znajduje odzwierciedlenie w polskiej doktrynie, w której zwraca się uwagę na potrzebę wyróżniania własności publicznej także w nowym ustroju gospodarczym. W okresie gospodarki nakazowo-rozdzielczej uwypuklanie różnych form własności było bardzo powszechne, a szczególnie rola własności ogólnonarodowej oraz społecznej własności grupowej znajdowała uzasadnienie w założeniach państwa socjalistycznego, w którym władza należeć miała do ludu pracującego, a układ socjalistyczny (uspołeczniony) miał dominować stosunki gospodarcze³⁵. Przeprowadzana nacjonalizacja miała na celu nie tylko zmianę podmiotu własności, ale także stworzenie nowego typu własności, zwanego socjalistyczną własnością państwową³⁶. Własność społeczna, obejmująca własność ogólnonarodową, spółdzielczą i innych organizacji społecznych, miała służyć umacnianiu władzy państwa socjalistycznego, które w swoich założeniach miało być odporne na kryzysy i bezrobocie, likwidować przyczyny wyzysku, a obywatelom dostarczać dostatnie i kulturalne życie³⁷. W okresie tym w zasadzie nie posługiwano się terminem „własność publiczna,” lecz „własność społeczna”, w obrębie której wyróżniano wspomniane powyżej formy własności.

Po przywróceniu w Polsce ustroju demokratycznego oraz gospodarki rynkowej na przełomie lat 1989/1990 zniesiono funkcjonujący w PRL podział własności na typy i formy. Wprawdzie w znowelizowanej w 1992 r. Konstytucji PRL z 1952 r. zachowano podział na własność osobistą i własność, to w doktrynie podnoszono, iż utrzymywanie konstytucyjnego wyodrębnienia własności osobistej jest bezzasadne i ma znaczenie jedynie formalne, gdyż w praktyce nie znajduje zastosowania³⁸. A. Łabno-Jabłońska dodatkowo podkreślała, że

w konstytucji nie należy typizować własności ze względu na podmiot, natomiast intensywność ochrony własności należy uzależnić od jej przedmiotu i funkcji, jaką on spełnia. Nie ma bowiem racjonalnych względów, dla których fabrykę państwową należałoby chronić bardziej aniżeli prywatny grunt orny³⁹. Wprawdzie po 1989 r. różnicowanie własności według kryteriów właściwych dla ustroju socjalistycznego straciło rację bytu, to powstało pytanie, czy przejście na gospodarkę wolnorynkową powoduje, iż automatycznie powraca się do tzw. własności kapitalistycznej, będącej rzekomo pojęciem abstrakcyjnym i jednolitym.

Zagadnienie to rozważał A. Stelmachowski, wskazując, że zmiana ustroju wymusza dokonanie przewartościowania w zakresie własności. Zwrócił uwagę na fakt, że w ustroju socjalistycznym negowano możliwość podziału prawa na prawo publiczne i prywatne, twierdząc, że skoro w państwie socjalistycznym interesy osobiste są zbieżne ze społecznymi, to podział taki jest zbędny i nieuzasadniony⁴⁰. Tymczasem powrót do gospodarki rynkowej spowodował wyraźne odrodzenie się podziału prawa na publiczne i prywatne, co powinno, zdaniem autora, zostać uwzględnione przy próbach charakteryzowania własności w nowych warunkach funkcjonowania państwa. Własność ta przybiera bowiem dwa podstawowe wymiary, a mianowicie jest własnością prywatną lub własnością publiczną, co w żadnym przypadku nie oznacza, że pierwsza z wymienionych własności jest prawem ukształtowanym przez prawo prywatne, a druga – przez prawo publiczne i w konsekwencji są dwie zupełnie odmienne instytucje prawne. Podział ten dokonywany ma być przede wszystkim ze względu na kryterium przedmiotowe i funkcjonalne, choć niewątpliwie jest to, że czynnik podmiotowy nie może być całkowicie pomijany, skoro realizacja różnorodnych zadań publicznych zazwyczaj powierzona jest podmiotom publicznoprawnym⁴¹.

Przeciwko powrotowi do prób stratyfikacji lub typizacji własności na podstawie znowelizowanej Konstytucji PRL z 1952 r. wypowiedział się T. Dybowski, twierdząc, iż w gospodarce wolnorynkowej i upodmiotowionym społeczeństwie może występować tylko jedna własność, będąca własnością „bezzprzymiotnikową.” Wyróżnianie własności państwowej, komunalnej, rolnej itp. dokonywane jest ze względu na różnice w granicach treści tego prawa, a nie dlatego, że są to „ustrojowo” różne prawa własności. Jednocześnie jednak autor ten zauważył, iż podział własności na własność publiczną i własność niepubliczną, czyli prywatną, jest wart zainteresowania, pomimo że w przepisach konstytucyjnych nie dokonano takiego właśnie podziału. Niemniej jednak niewątpliwie można wyróżnić dobra o charakterze publicznym, do których społeczeństwo powinno mieć dostęp i z których mogłoby korzystać. Własność tych dóbr najczęściej wymaga dodatkowych regulacji prawnych, które pozwolą na skuteczną ich ochronę oraz zapewnią właściwe korzystanie z nich. Regulacje te można umieścić w konstytucji, chociaż wystarczające może być także stworzenie odpowiednich ustaw, które w sposób spójny odnosiłyby się do własności publicznej i jej przedmiotów⁴².



Już w początkowym okresie dostosowywania polskiego systemu prawnego do wymogów gospodarki rynkowej było oczywiste, że nie jest możliwe dalsze, instytucjonalne wyodrębnianie własności społecznej, indywidualnej i osobistej, ponieważ przyjęto model, w którym każda postać własności jest chroniona w takim samym stopniu⁴³. Klasyfikacje własności oparte na założeniu, iż najniższym (ustrojowo dyskredytowanym) rodzajem własności jest własność prywatna, a najwyższym własność społeczna, nie są przydatne dla gospodarki wolnorynkowej i są wręcz szkodliwe w kontekście jej budowania i rozwoju, co nie oznacza, że w państwach kapitalistycznych nie ma miejsca na funkcjonowanie własności publicznej⁴⁴. Własność prywatna została wybrana jako podstawa gospodarki wolnorynkowej, lecz nie miało to być powodem, dla którego należałoby zrezygnować z dostrzegania różnic we własności określonych przedmiotów, przysługującej określonym podmiotom. Dlatego też nawet bezpośrednio po przemianach ustrojowych istniały podstawy do wyróżnienia, obok własności prywatnej, także własności państwowej i komunalnej. Własność ta, ze względu na swoje cele, a także jej podmioty wymagała specjalnej regulacji, która zapewniłaby jej właściwą ochronę oraz stworzyła podstawy do prawidłowego gospodarowania jej przedmiotami. Wadą socjalistycznego systemu prawnego nie było zatem różnicowanie własności, ale pojmowanie jej wyłącznie w kategoriach ideologii politycznej, odewanej od rzeczywistości ekonomicznej oraz faktycznych zjawisk gospodarczych i stanu gospodarki kraju⁴⁵.

Przesunięcie punktu ciężkości z własności społecznej na własność prywatną nie może być jednak postrzegane jako panaceum na wszelkie problemy. Prywatyzacja i upowszechnienie własności prywatnej nie wystarczą do zbudowania i utrzymania nowoczesnego systemu gospodarki kapitalistycznej, jeżeli ich rola zredukowana zostanie do ideologii politycznej, odewanej od zjawisk zarówno gospodarczych, jak i społecznych. Prosta przemiana własności społecznej na prywatną poprzez zmianę podmiotu właściciela nie gwarantuje zwiększenia efektywności gospodarowania i nie musi prowadzić do pożądanego, ściślejszego powiązania kapitału z pracą⁴⁶. Ponadto własność prywatna nie została przez ustawodawcę zdefiniowana, choć aktualnie została normatywnie wyróżniona w art. 20 Konstytucji RP⁴⁷. Wprawdzie intuicyjnie można ją określić jako własność środków produkcji oraz dóbr konsumpcyjnych należących do poszczególnych obywateli, którzy mają wyłączone prawo do korzyści generowanych przez przedmiot własności⁴⁸, to zaproponowanie definicji tej własności nie jest proste. O ile nie budzi większych wątpliwości stwierdzenie, że własność osób fizycznych jest co do zasady własnością prywatną, to własność osób prawnych jest już trudniejsza do takiej jednoznacznej kwalifikacji. Wynika to z faktu, że osoby prawne przyjmują różne formy i tworzone są do realizacji różnych celów⁴⁹. Nieuniknione jest więc stwierdzenie, że własność prywatna, nawet jeżeli stanowi podstawę ustroju społeczno-gospodarczego, nie jest jedynym rodzajem funkcjonującej własności, przy czym granice pomiędzy własnością prywatną a publiczną nie zawsze są ostre⁵⁰.

Wyraźne stanowisko w tym zakresie zajmuje E. Gniewek, który wskazuje, iż aktualnie widoczne jest rozwarstwienie (zgodnie z terminologią zaprezentowaną przez W. Pańko – dekompozycja)⁵¹ prawa własności na podstawie kryteriów przedmiotowych (własność rolnicza, górnicza, nieruchomości zurbanizowanych) lub podmiotowych (własność państwowa, komunalna, prywatna itp.). W konsekwencji typowe lub potencjalne uprawnienia właściciela nawet w świetle klasycznej triady jego uprawnień podlegają dalszemu różnicowaniu. Powoduje to, iż nieścisłe są wszystkie te stwierdzenia, które po przemianach ustrojowych Polski nie dopuszczają możliwości dostrzegania własności innej aniżeli prywatna⁵². Klasyfikowanie wszelkich przejawów własności jako prywatnej jest sprzeczne z realiami prawnymi i ekonomicznymi, a także zaskakujące w kontekście prawnoporównawczym.

Własność publiczna w Polsce po transformacji ustrojowej

Pomimo że w Konstytucji RP wyraźnie wymienia się i nazywa jedynie własność prywatną, to nie można twierdzić, iż brak jest podstaw prawnych do dokonania dalszego rozróżnienia własności. Wniosek, że poza własnością prywatną istnieje zapewne własność publiczna, wydaje się przede wszystkim wynikać z faktu, że gdyby brak było różnych rodzajów własności, to przymiotnik „prywatna” nie byłby potrzebny. Słuszna jest przy tym uwaga P. Wagnera, że o ile Konstytucja RP pozwala wyróżnić własność prywatną i publiczną, to niestety nie umożliwia zdefiniowania tych kategorii. Na podstawie przepisów konstytucyjnych można wnioskować *a contrario*, że własność publiczna to taka własność, która nie jest własnością prywatną. Jednak własność prywatna nie została zdefiniowana, a zatem nie jest możliwe wyciągnięcie poprawnych wniosków *a contrario* co do definicji własności publicznej. W szczególności nie można twierdzić, że – w przeciwieństwie do własności prywatnej – własność publiczna nie stanowi żadnego oparcia dla społecznej gospodarki rynkowej⁵³. Ustawodawca w art. 20 Konstytucji RP stwierdza jedynie, że własność prywatna jest podstawą społecznej gospodarki rynkowej, co nie oznacza, że w gospodarce tej inne rodzaje własności nie odgrywają żadnej roli. Z pewnością nie pełnią one roli wiodącej, gdyż ta przypada własności prywatnej, ale nie można uznać, że ich rola jest znikoma lub nieistotna.

W rozwijającym się ustroju opartym na gospodarce rynkowej okazało się, że mienie publiczne (obejmujące prawo własności) nie jest pojęciem mającym znaczenie wyłącznie w sferze doktrynalnej. Już pod koniec lat 90. ubiegłego stulecia Trybunał Konstytucyjny (TK) jednoznacznie stwierdził, że mienie komunalne jest obok mienia Skarbu Państwa rodzajem mienia publicznego i nie należy utożsamiać go z mieniem prywatnym. Wprawdzie mienie publiczne konstruowane jest na podstawie kategorii mienia prywatnego, jednak to pierwsze jest modyfikowane ze względu na interes publiczny praw majątkowych wchodzących w skład mienia komunalnego. Skutkuje to możliwością wprowadzania ograniczeń uprawnień właścicielskich przez ustawodawcę ze względu na po-



trzebę racjonalnego kształtowania mienia komunalnego⁵⁴. P. Wagner zauważa, że pomimo tak jednoznacznego stanowiska TK ustawodawca nie uznał za konieczne nadanie terminowi „mienie publiczne” treści normatywnej. Słusznie też nadmienia, że wyróżnienie przez TK mienia publicznego i dostrzeżenie jego cech szczególnych nie upoważnia ustawodawcy do różnicowania ochrony mienia publicznego i prywatnego, gdyż byłoby to sprzeczne z obowiązującą Konstytucją RP, w której zniesiono podział na formy i typy własności. Istotne jest jednak to, że szczególny charakter mienia publicznego nie wynika tylko z podmiotu, któremu mienie to przysługuje, ale także z przydatności do zaspokajania potrzeb określonej społeczności, w przypadku gminy – jej mieszkańców⁵⁵. Dlatego też idea własności publicznej pozostaje aktualna nie tylko jako przeciwstawienie własności prywatnej, ale także w kontekście roli i zadań jednostek samorządu terytorialnego oraz funkcji i przeznaczenia określonych dóbr⁵⁶. Ważne jest również to, że wyróżnienie kategorii mienia lub własności publicznej nie powinno mieć na celu automatycznego stwierdzenia, iż podlegają one wyłącznie regulacji publicznoprawnej. Przeciwnie, jednostki samorządu terytorialnego jako właściciele składników mienia wchodzi w cały szereg stosunków cywilnoprawnych i winny być wtedy postrzegane nie jako jednostki administracji publicznej, lecz jako osoby prawne⁵⁷.

Znalazło to odzwierciedlenie w wyroku TK z dnia 12 kwietnia 2000 r.⁵⁸, w którym stwierdzono, iż prawo własności przysługujące gminie jest prawem podmiotowym, a jego treść wynika z art. 140 k. c. Podkreślono również, iż wprawdzie zrezygnowano w prawie polskim z różnicowania typów i form własności ze względu na podmiot uprawniony, to jednak w przypadku gmin widoczne jest zróżnicowanie składników ich mienia w zależności od funkcji, jakie mają one pełnić. Trybunał przeprowadził linię podziału pomiędzy mieniem publicznym obejmującym składniki służące funkcjonowaniu organów administracji lub bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb zbiorowych (np. drogi, budynki urzędów, szkół itp.) a mieniem gospodarczym (np. nieruchomości, hale targowe). Własność zaliczana do pierwszej grupy, zwana własnością publiczną, podlega szczególnym ograniczeniom o charakterze publicznoprawnym, natomiast pozostała własność gminy podlega w całości regułom prawa cywilnego, co nie oznacza, że może być wykorzystywana w sposób dowolny. Mienie gminy ma bowiem umożliwiać temu podmiotowi, któremu powierzono wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 6 i 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym – u.s.g.)⁵⁹. W zdaniu odrębnym do omawianego wyroku L. Garlicki własność gminną w sposób wyraźny zaliczył do własności publicznej.

Warto zaznaczyć, iż A. Agopszowicz w odniesieniu do mienia komunalnego sprzeciwiał się próbom charakteryzowania go jako mienia wyłącznie publicznoprawnego lub wyłącznie prywatnoprawnego, gdyż nie widział podstaw do przeprowadzania takiego podziału w obowiązującym pra-

wie, tym bardziej że sam podział na prawo publiczne i prawo prywatne także budzi wiele kontrowersji. Nie zgadzał się także z dzieleniem majątku gminy na jej majątek publiczny i prywatny w zależności od tego, czy są zaspokajane zbiorowe czy też jednostkowe potrzeby społeczności lokalnej⁶⁰. Ze stanowiskiem tym należy się zgodzić, skoro gmina jako podmiot publiczny powołany do zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej zawsze zaspokaja potrzeby w wymiarze społecznym⁶¹, a ponadto każdy składnik mienia gminy podlega z jednej strony regulacjom prywatnoprawnym, a z drugiej strony – publicznoprawnym. Gmina jest bowiem publiczną osobą prawną, a zatem jej funkcjonowanie, także w odniesieniu do dysponowania jej mieniem, będzie zawsze w mniejszym lub większym stopniu podlegało regulacjom publicznoprawnym.

Nie jest jednak jasne, czy wspomniany autor sprzeciwiłby się także podziałowi zaproponowanemu przez TK we wskazanym wyroku (K 8/98), w którym wyróżniono mienie publiczne i gospodarcze gminy. Podział ten jest uzasadniony tym, że mienie publiczne w dużo szerszym zakresie aniżeli mienie gospodarcze gminy podlega regulacjom szczególnym, najczęściej administracyjno-prawnym. Nie do końca precyzyjne jest twierdzenie TK, iż mienie gospodarcze podlega w całości regulacji cywilnoprawnej, ponieważ żaden składnik mienia gminy nie może być wykorzystywany w sposób dowolny, a to ze względu na funkcje i zadania, jakie powierzono jednostkom samorządu terytorialnego. Jednak A. Agopszowicz widzi sens dokonania podziału zadań jednostek samorządu terytorialnego na zadania publiczne i gospodarcze, przy czym te pierwsze stanowią obowiązków wspomnianych jednostek, a te drugie mogą, lecz nie muszą być podejmowane. Wskazuje nawet, że ze względu na to, iż dochody gmin, a także subwencje i dotacje często są niewystarczające na pokrycie ich wydatków, to podjęcie przez jednostkę samorządu terytorialnego działalności gospodarczej w dopuszczalnych przez prawo granicach należy uznać za pożądane⁶². Należałoby więc wnioskować, że skoro zadania gmin można dzielić na publiczne i gospodarcze, to również składniki jej mienia można by poddać analogicznemu podziałowi, który odzwierciedlałby nie tylko fakt, że mienie publiczne podlega szerszej regulacji administracyjno-prawnej, ale także to, że jest ono przeznaczone do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty.

Ponadto, jak podkreślał A. Agopszowicz, prawa i obowiązki majątkowe gminy wynikają zarówno ze stosunków administracyjno-prawnych, jak i cywilnoprawnych, a zatem ich wykonywanie/realizacja następuje za pomocą instrumentów zarówno prawa administracyjnego, jak i cywilnego. Istotne jest także to, że mienie samorządowe ma wytyczone *ex ante* funkcje, a mianowicie ma służyć zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych. Wskazał również, że wprawdzie własność komunalna jest szczególnym rodzajem własności, innym od własności prywatnej, to nie uważał, by traktowanie jej wspólnie z własnością państwową jako przejawu własności publicznej było uzasadnione. Uznał bowiem, że różnice pomiędzy własnością komunalną a państwową są tak duże, że należałoby zamiast własności publicznej wyróżniać własność państwową



i komunalną (jednostek samorządu terytorialnego), a wspólna regulacja tych rodzajów własności w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest zabiegiem niewłaściwym⁶³.

Niezależnie od przedstawionych wątpliwości dotyczących specyfiki mienia samorządowego w porównaniu z mieniem państwowym obie kategorie mienia zostały skontrastowane z mieniem bądź też własnością prywatną. Przeciwwstawienie to widoczne jest także w uzasadnieniu do wyroku TK z 15 marca 2005 r.⁶⁴, w którym zwrócono uwagę, iż art. 179 k.c. w brzmieniu nadanym przez nowelizację kodeksu cywilnego z dnia 14 lutego 2003 r.⁶⁵ wskazywał na dążenie ustawodawcy do wzmocnienia pozycji własności prywatnej kosztem własności publicznej. Wzmocnienie to prowadziło do głębokiej ingerencji ustawodawcy w samodzielność gmin, która to ingerencja nie była, w ocenie TK, uzasadniona ochroną innego, ważniejszego dobra. Ponadto ustawodawca, nowelizując art. 179 k.c., gorzej potraktował gminy aniżeli dotychczas traktował Skarb Państwa. W konsekwencji instytucja zrzczenia się własności nieruchomości po wspomnianej nowelizacji kodeksu cywilnego została przez TK oceniona jako narzędzie mogące być wykorzystywane do poważnych nadużyć gospodarczych i służące do ukrywania działań szkodzących mieniu komunalnemu, zaliczanemu do mienia publicznego.

Wyraźne oddzielenie mienia prywatnego od publicznego widoczne jest także w innych orzeczeniach TK. Stwierdza się w nich, że państwo i jednostki samorządu terytorialnego są właścicielami odrębnego mienia, lecz zarówno mienie komunalne, jak i państwowe są rodzajem mienia publicznego, którego nie można utożsamiać z mieniem prywatnym. Najważniejsza różnica pomiędzy tymi dwiema kategoriami jest taka, że mienie publiczne, będąc mieniem w rozumieniu prawa cywilnego, może podlegać różnym modyfikacjom (np. ograniczenie uprawnień właścicielskich wynikające z prawa publicznego), co znajduje uzasadnienie w funkcji tego mienia oraz roli podmiotu publicznego, jakim jest jednostka samorządu terytorialnego czy Skarb Państwa⁶⁶. Stanowisko to zostało podtrzymane m.in. w orzeczeniu TK z 20 listopada 1996 r.⁶⁷, natomiast w wyroku z 25 listopada 2003 r.⁶⁸ TK zauważył, że własność komunalna stanowi przede wszystkim instrument realizacji zadań publicznych i ochrony interesów zbiorowych społeczności lokalnej. Od własności prywatnej różni się tym, że ścisłe rozgraniczenie sfery imperium i dominium nie jest możliwe, gdyż obie te sfery się przenikają. Wpływa to na kształt granic własności komunalnej oraz dowodzi, że pozycja jednostki samorządu terytorialnego jako podmiotu własności istotnie różni się od sytuacji podmiotów prywatnoprawnych. Uwagi te sformułowano w odniesieniu do mienia komunalnego, lecz są one równie prawdziwe w odniesieniu do mienia państwowego, które podobnie jak mienie komunalne jest przejawem mienia publicznego.

Warto także podkreślić, że wprawdzie własność publiczna może podlegać i podlega najróżniejszym ograniczeniom wynikającym z przepisów szczególnych⁶⁹, to nie można zapominać, że przepisy te nie mogą w sposób dowolny ograniczać uprawnień właścicielskich. Z istoty własności publicznej wyni-

ka, że chodzi o zapewnienie jej właściwego funkcjonowania w celu zaspokajania potrzeb ponadjednostkowych, a więc w celu zaspokajania potrzeb ostatecznego beneficjenta, którym jest społeczeństwo. Za niedopuszczalne należy uznać wszelkie ingerencje ustawodawcy, które własność publiczną traktują jako kategorię przypominającą gorszy rodzaj własności i powodują, że jest ona poddawana dowolnym, nieuzasadnionym modyfikacjom, które nie są zbieżne z jej funkcją, a jedynie realizują partykularne interesy określonych opcji politycznych. Własność publiczna nie oznacza własności niczyjej. Jako przykład można wskazać, że własności publicznej jednostek samorządu terytorialnego nie można poddawać ograniczeniom, które spowodują, iż jednostki te nie będą mogły wykonywać swoich zadań lub wykonywanie tych zadań będzie bardzo utrudnione. Takie postępowanie doprowadziłoby do tego, że ustawodawca zamiast dbać o interesy społeczeństwa, poprzez nadmierne, niespójne lub niewłaściwe modyfikacje i ograniczenie własności publicznej w istocie uniemożliwiłby zaspokajanie jego potrzeb.

Uwagi końcowe

Wyróżnianie oprócz własności prywatnej także własności publicznej jest uzasadnione i celowe. Własność prywatna, pomimo że jest podstawą gospodarki wolnorynkowej i państwa demokratycznego, nie może zastąpić innych form własności, a w szczególności własności publicznej. Jednolity charakter własności oznacza przede wszystkim odejście od występującej w czasach feudalnych własności podzielonej, lecz nie obejmuje supozycji, iż własność ma obecnie wyłącznie jedną formę lub rodzaj. Wprawdzie własność prywatna może i powinna obejmować zarówno funkcję indywidualną, jak i społeczną, to jednak nie zawsze jest odpowiednia do tego, by zaspokajać interesy w większym wymiarze społecznym.

Podział własności na prywatną i publiczną jest poniekąd intuicyjny i opiera się na założeniu, że o ile własność prywatna ma na celu zaspokojenie interesów indywidualnego podmiotu, o tyle własność publiczna ma na celu zaspokojenie interesów nie w wymiarze jednostkowym, lecz społecznym. W tym ujęciu istotna jest funkcja własności, a więc odpowiedź na pytanie, czyje interesy ma ona zaspokajać. Okazuje się jednak, że funkcja ta jest zazwyczaj zdeterminowana przez rodzaj podmiotu, któremu własność przysługuje, a także przez właściwości przedmiotu tego prawa.

Konieczne jest przy tym odejście od dawnego podziału na własność społeczną oraz indywidualną i przejście do modelu własności publicznej i prywatnej. Podziały te nie pokrywają się ze sobą, gdyż aktualnie z założeń ustrojowych wynika, że przedmiotem własności publicznej nie są, jak to było w okresie gospodarki nakazowo-rozdzielczej, w przeważającej mierze środki produkcji, lecz także inne dobra przeznaczone przede wszystkim do zaspokajania potrzeb społecznych⁷⁰. Przejście od własności społecznej do własności publicznej nie jest zatem proste i nie następuje w sposób automatyczny. Niezbędna jest bowiem zmiana mentalności społeczeństwa oraz świadoma i posiadająca zidentyfikowane cele przebudowa



systemu prawnego, co jest łatwiejsze do osiągnięcia w warstwie teoretycznej, a nawet legislacyjnej, aniżeli w praktyce⁷¹.

Warto zauważyć, iż własność zyskuje dla ludzi wartość dopiero wtedy, gdy jej nabycie wynika z poniesionych kosztów i wyrzeczeń oraz gdy system prawny państwa stymuluje kształtowanie kultury „bycia właścicielem.” Do własności trzeba bowiem dojrzeć, nauczyć się być właścicielem i rozumieć implikacje takiego stanu rzeczy. Zarówno indywidualne podmioty, jak i społeczności, które nigdy nie były właścicielami wartościowych dóbr, nie potrafią wykształcić odpowiedniej relacji względem nich, co powoduje, iż dobra te nie są szanowane, ulegają zniszczeniu, nie są wykorzystywane w sposób umożliwiający generowanie korzyści (majątkowych, estetycznych) dla swojego właściciela⁷². Zjawisko to było bardzo widoczne w państwie socjalistycznym, w którym silnie zredukowano własność prywatną i zmarginalizowano ją w stosunku do własności społecznej. Spowodowało to, iż obywatele mający nikle doświadczenia z własnością prywatną bardziej wartościowych dóbr (w szczególności znacjonalizowano olbrzymią liczbę nieruchomości)⁷³, własność społeczną traktowali jako bezpodmiotową, a więc niczyją⁷⁴. Widoczna jest więc współzależność pomiędzy własnością prywatną a publiczną. Brak odpowiednich doświadczeń z własnością prywatną uniemożliwia prawidłowy rozwój kultury bycia właścicielem, co z kolei prowadzi do braku pojmowania i szacunku dla własności innej niż prywatna.

Przypisy:

1. A. Stelmachowski: *Modele własności i ich uwarunkowania społeczno-ustrojowe*. W: *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*. T. 3. Red. T. Dybowski. Warszawa 2007, s. 123–125.
2. W. Rozwadowski: *Definicja prawa własności w rozwoju dziejowym* „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1984, z. 2, s. 5.
3. J. Rodkowski: *Prawo rzeczowe z uwzględnieniem prawa hipotecznego*. Lwów [b. r. w.], s. 14.
4. A. Chelmoński: *Książka o prawie rzeczowym*. PiP 1958, nr 5–6, s. 852.
5. J. Wasilkowski: *Pojęcie prawa własności*. W: *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*. T. II. Red. J. Ignatowicz. Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 37.
6. T. Dybowski: *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*. Warszawa 1969, s. 27.
7. W. Rozwadowski: *Definicja...*, s. 11, przy czym autor zwraca uwagę, że to co aktualnie traktowane jest jako ograniczenie prawa własności, przez Rzymian nie było w ten sposób ujmowane, a ponadto rozwój stosunków społeczno-gospodarczych wymusza wprowadzanie ograniczeń własności, które w starożytności nie były potrzebne (s. 19–20).
8. A. Pikulska-Robaszkiewicz: *Własność w prawie rzymskim*. W: *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*. Red. K. Skotnicki i K. Winiarski. Częstochowa 2004, s. 10–11.
9. K. Sójka-Zielińska: *Państwo a własność u progu powszechnej industrializacji*. „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1984, z. 2, s. 59 oraz *Kodeks Napoleona. Historia i współczesność*. Warszawa 2008, s. 100–101.
10. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2009, s. 44.
11. L. Halbin: *Własność podstawą wolności*. Lwów 1939, s. 11–14, 28.
12. Wyróżniano dwa typy własności, których przedmiotem były środki produkcji, a mianowicie własność społeczną oraz własność indywidualną, w ich ramach wyodrębniając cztery formy własności: 1) własność państwową (mienie ogólnonarodowe), 2) własność spółdzielczą (lub własność innych organizacji społecznych ludu pracującego), 3) własność drobnotowarową, 4) własność kapitalistyczną. Pochodną dwóch ostatnich kategorii była własność osobista, która nie stanowiła osobnej formy własności i dotyczyła uzyskiwanych dzięki środkom produkcji przedmiotów spożycia (konsumpcyjnych). Dwie pierwsze formy własności zaliczano do własności społecznej, a dwie pozostałe formy własności – do własności indywidualnej. Najintensywniejszą ochroną objęto własność państwową, choć szczególną ochronę przyznawano też własności spółdzielczej. Własność indywidualna środków produkcji miała docelowo zostać zlikwidowana. Zob. szerzej Z. K. Nowakowski: *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*. Warszawa 1980, s. 27 i S. Grzybowski: *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*. Warszawa 1989, s. 14 i nn.; J. Wasilkowski: *Pojęcie własności we współczesnym prawie polskim*. Warszawa 1972, s. 44.
13. Por. np. J. Wasilkowski: *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*. Warszawa 1969, s. 23; Tenże: *Pojęcie...*, s. 40; Z. K. Nowakowski: *Prawo...*, s. 26; S. Grzybowski: *Prawo...*, s. 13.
14. W. Pańko: *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*. Katowice 1984, s. 100.
15. G. S. Alexander: *Constitutionalising Property: Two Experiences, Two Dilemmas*. W: *Property and the Constitution*. Ed. J. McLean. Oxford–Portland Oregon 1999, s. 88.
16. F. S. Cohen: *Dialogue on Private Property*. „*Rutgers Law Review*” 1954, No. 2, Vol. IX, winter, s. 358, 379.
17. G. Hardin: *The Tragedy of the Commons*. „*Science*” 1968, Vol. 162, s. 1243–1248.
18. Tamże, s. 1244–1245.
19. Tamże, s. 1227.
20. Zob. E. Ostrom: *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge 1990; J. M. Acheson: *The Lobster Gangs of Maine*. New Hampshire 1988; B. H. Thompson, Jr.: *Tragically Difficult: The Obstacles to Governing the Commons*. „*Environmental Law*” 2000, Vol. 30, s. 241 i nn.
21. C. Rose: *The Comedy of the Commons: Custom, Commerce, and Inherently Public Property*. „*The University of Chicago Law Review*” 1986, Vol. 53, No 3, s. 716–717.
22. R. C. Ellickson: *Property in Land*. „*The Yale Law Journal*” 1993, Vol. 102, s. 1381–1385.
23. J. Waldron: *The Right to Private Property*. Oxford 1990, s. 38–42.
24. Tamże, s. 40–41.
25. Tamże, s. 44–46.
26. R. A. Epstein: *Supreme Neglect. How to Revive Constitutional Protection for Private Property*. Oxford 2008, s. 16–17.
27. R. E. Epstein: *On the Optimal Mix of Private and Common Property*. W: *Private and Common Property*. Ed. R. A. Epstein. New York–London 2000, s. 360.
28. Tamże, s. 371–372, 381.
29. J. McLean: *Property as Power and Resistance*. W: *Property and the Constitution*. Ed. J. McLean. Oxford–Portland Oregon 1999, s. 5–9.



30. P. M. Schoenhard: *A Three-Dimensional Approach to the Public-Private Distinction*. „Utah Law Review” 2008, No. 2, s. 638–639, 642.
31. Zob. także P. Jaffey: *Private Law and Property Claims*. Oxford–Portland–Oregon 2007, s. 76–82.
32. A. Lehari: *Mixing Property*. „Seton Hall Law Review” 2008, Vol. 38: 137, s. 175–176.
33. Tamże, s. 177–178.
34. Tamże, s. 180–181.
35. J. Wasilkowski: *Pojęcie własności...*, s. 42–43.
36. J. Wasilkowski: *Prawo...*, s. 27–28.
37. K. Czajkowski: *Własność społeczna w PRL i powszechny obowiązek jej ochrony*. Katowice 1972, s. 8–11.
38. A. Łabno-Jabłońska: *Nowa konstytucyjna regulacja prawa własności w Polsce*. W: *Zagadnienia prawa cywilnego, samorządowego i rolnego. Pamięci Profesora Waleriana Pañki*. Red. A. Agopszowicz, T. Kurowskiej, M. Pazdan. Katowice 1993, s. 36–38; T. Dybowski: *Własność w przepisach konstytucyjnych wedle stanu obowiązywania w 1996 roku*. W: *Własność i gwarancje jej przetrwania*. Księga Pamiątkowa ku czci Prof. Janiny Zakrzewskiej. Warszawa 1996, s. 306, gdzie autor wskazuje, iż zwrot o całkowitym poręczeniu własności osobistej został dodany do art. 7 Konstytucji z 1952 r. (po jej nowelizacji w 1992 r.) na szybko, wręcz został „dopisany [...] na kolanie”, stwarzając kłopot z jego interpretacją na kolejne kilkanaście lat; J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 1994, gdzie autor stwierdza, iż nie są jasne powody, dla których w art. 7 Konstytucji z 1952 r. (po jej nowelizacji w 1992 r.) wyeksponowano tylko jedną formę własności i to dotyczącą środków konsumpcyjnych (s. 40); A. Stelmachowski: *Modele...*, s. 124, gdzie autor podkreśla, iż zwrot o całkowitym poręczeniu własności osobistej był zbędnym superfluum, przyjętym tylko dla ułatwienia przyjęcia zmian konstytucyjnych; odmiennie M. Bednarek: *Koncepcja własności w dobie transformacji ustrojowej w Polsce*. KPP 1993, z. 4, s. 464 i nn., gdzie autorka wskazuje, iż utrzymanie kategorii własności osobistej było celowe, a jej uprzywilejowanie miało wynikać z faktu, iż obywatel w zetknięciu z państwem lub podmiotami gospodarczymi zawsze zajmuje pozycję słabszą (s. 468).
39. A. Łabno-Jabłońska: *Nowa...*, s. 39.
40. Zob. szerzej K. Opałek: *Problemy metodologiczne nauki prawa*. Warszawa 1962, s. 180 i nn.; J. Nowacki: *Prawo publiczne – prawo prywatne*. Katowice 1992, s. 39 i nn.
41. A. Stelmachowski: *Zarys teorii prawa cywilnego*. Warszawa 1998, s. 187.
42. T. Dybowski: *Własność...*, s. 306, 311, 313–314.
43. J. Ignatowicz: *Prawo...*, s. 54.
44. W. Seiffert: *Przemiany własnościowe we wschodnich Niemczech i Europie Wschodniej*. W: *Postępy prywatyzacji w krajach Europy Centralnej i Wschodniej. II Międzynarodowe Sympozjum Prywatyzacyjne*. Katowice–Kielce 1994, s. 112.
45. M. Bednarek: *Przemiany własności w Polsce. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*. Warszawa 1994, s. 96.
46. S. Kalus: *Ochrona własności społecznej w procesie prywatyzacji*. W: *Postępy prywatyzacji w krajach Europy Centralnej i Wschodniej. II Międzynarodowe Sympozjum Prywatyzacyjne*. Katowice–Kielce 1994, s. 13.
47. Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997, Dz. U. 1997, Nr 78, poz. 321 z późn. zm.
48. J. Ignatowicz: *Prawo...*, s. 52; J. Waldron: *The Right...*, s. 38; P. Jaffey: *Private...*, s. 76–77.
49. S. Wójcik: *Problem pojęcia „własność prywatna” w III Rzeczypospolitej*. „Rejent” 1991, nr 7–8, s. 17.
50. A. Stelmachowski: *Zarys...*, s. 189.
51. W. Pańko: *O prawie...*, s. 97 i nn.
52. E. Gniewek: *Prawo...*, s. 63.
53. P. Wagner: *Własność komunalna, a pojęcie własności publicznej*. W: *Prawo administracyjne w okresie transformacji ustrojowej*. Red. E. Knosala, A. Matan, G. Łaszczycyca. Kraków 1999, s. 266.
54. Orzeczenie z 13 maja 1997 r., K 20/96. OTK 1997, nr 2, poz. 18; orzeczenie TK z 9 stycznia 1996 r., K 18/95. OTK ZU 1996, nr 1, poz. 1.
55. P. Wagner: *Własność ...*, s. 266–267.
56. M. Bednarek: *Koncepcja ...*, s. 469–470.
57. J. Jagoda. W: *Ustawa o samorządzie powiatowym*. Komentarz. Red. B. Dolnicki. Warszawa 2007, s. 382–383.
58. K 8/98. OTK 2000, nr 3, poz. 87.
59. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r., tekst jednolity Dz. U. 2001, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.
60. A. Agopszowicz: *Mienie komunalne*. W: *Ustawa o samorządzie terytorialnym*. Komentarz. Red. A. Agopszowicz. Warszawa 1999, s. 291–292.
61. Zob. także uchwałę TK z 27 września 1994 r., W 10/93. OTK 1994, nr 2, poz. 46.
62. A. Agopszowicz. W: A. Agopszowicz, Z. Gilowska, M. Taniowska-Peszek: *Prawo samorządu terytorialnego w zarysie*. Katowice 2001, s. 111.
63. A. Agopszowicz: *Mienie...*, s. 292–293.
64. K 9/04. OTK 2005, nr 3, poz. 24.
65. Dz. U. 2003, Nr 49, poz. 408; nowelizacja weszła w życie z dniem 25 września 2003 r.
66. W 10/93.
67. K. 27/95. Z. U. 1996 / 6 / 50.
68. K 37/02. Z. U. 2003 / 9A / 96.
69. Zob. także W. J. Katner: *Istota prawa własności, a sprawa reprivatyzacji znacjonalizowanego mienia*. W: *W kręgu teoretycznych i praktycznych aspektów prawoznawstwa*. Księga jubileuszowa Profesora Bronisława Ziemiannina. Red. M. Zieliński. *Facultas Iuris et Administrationis Universitatis Stetinensis*. Szczecin 2005, s. 232–233.
70. T. Dybowski: *Własność...*, s. 311.
71. J. Szachułowicz: *Własność publiczna*. Warszawa 2002, s. 10.
72. R. Antonów: *Społeczne funkcje własności*. W: *Problemy własności w ujęciu historyczno-prawnym*. Red. E. Kozerska, P. Sadowski, A. Szymański. Opole 2008, s. 92–93.
73. Zob. T. Dybowski: *Przemiany stosunków własnościowych w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*. W: *Prace cywilistyczne*. Red. S. Wójcik. Warszawa 1990, s. 25–28.
74. Zob. T. Domińczyk: *Regulacja prawa własności w Polsce przed i po 1989 r.* W: *Problemy własności w ujęciu historyczno-prawnym*. Red. E. Kozerska, P. Sadowski, A. Szymański. Opole 2008, s. 155–160; T. Dybowski: *Własność...*, s. 307.

Dr Magdalena Habdas jest pracownikiem naukowym Katedry Prawa Cywilnego i Prawa Międzynarodowego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, rzeczoznawcą majątkowym.

Recenzja: prof. Stanisława Kalus.



CENNOŚĆ PRZESTRZENI – POTENCJAŁ WYKORZYSTANIA PRZESTRZENI I JEJ WARTOŚCIOWANIE

Jerzy Adamiczka

Ile warta jest przestrzeń? Przede wszystkim trzeba zadać pytanie, co rozumiemy pod pojęciem przestrzeni. Przestrzeń, którą będziemy się zajmować została ujęta w ramy prawne poprzez pojęcie nieruchomości. Zostawiając szczegóły materii prawnej do wyjaśnienia specjalistom z dziedziny prawa nieruchomościowego, gdyż nic nie jest tak proste, jak można sądzić na pierwszy rzut oka, przyjmijmy w uproszczeniu, że przestrzeń, którą się będziemy dalej zajmować to grunt w ramach działki lub działek oraz to, co nad nim lub pod nim zostało lub może zostać wybudowane.

Jak cenna jest przestrzeń? To pytanie w nawiązaniu do pierwszego akapitu można w pewnym uproszczeniu sprowadzić do pytania – ile warta jest więc nieruchomość – grunt, grunt wraz z rozpoczętą na nim inwestycją czy w końcu grunt wraz z istniejącą na nim, funkcjonującą zabudową?

Nieruchomość warta jest tyle, ile rynek, czyli uczestnicy tego rynku są w stanie za tę nieruchomość zapłacić – czyli tyle ile wart jest potencjał tkwiący w nieruchomości. To jest podstawowa teza tego referatu, a przy okazji jest to podstawowy paradygmat teorii i praktyki wyceny. Pierwsza część zdania przed myślnikiem wydaje się trywialna i oczywista, gdy jednak zaczynamy się zastanawiać nad kwestią potencjału tkwiącego w przestrzeni i jego wartościowania, to już odpowiedź na to pytanie nie jest taka prosta. Jeśli nauczymy się w prawidłowy sposób określać potencjał tkwiący w nieruchomościach i właściwie go wartościować, to rynek stanie się bardziej transparentny, będzie mniej bankructw, mniej nadmiernych nagłych wzbogaceń, mniej afer z tym związanych i kryzysy, które i tak wystąpią, będą jednak mniej dotkliwe i będą przebiegać łagodniej.

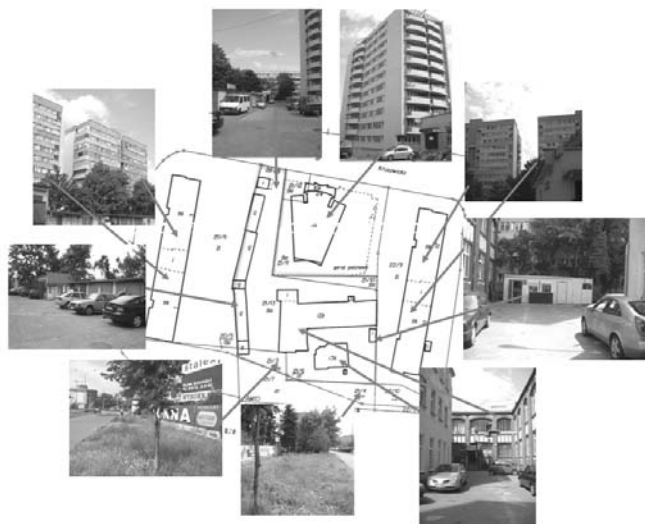
Zacznijmy jednak od prostszego pytania: ile warta jest rzecz na rynku. Jak zrobimy ankietę i zapytamy o to respondentów, to zdecydowana większość odpowie, że rzecz wystawiona na sprzedaż na rynku warta jest tyle ile chcą zapłacić i zapłacą za nią zainteresowani kupujący. W tym prostym stwierdzeniu realizowana jest cała teoria ceny i wartości. Rynek w tak genialnie prosty sposób odzwierciedla zasadę wartości rynkowej. Jeśli chętny sprzedający wystawia coś na sprzedaż i znajduje się chętny kupujący, to nie zapłaci on za tę rzecz więcej niż płacą inni chętni kupujący za rzeczy takie same lub bardzo podobne, oferowane na rynku.

O ile nie mamy problemów ze zrozumieniem powyższej zasady (rozumienia wartości rynkowej) pokazywanej na przykładach prostych przedmiotów lub np. samochodów osobowych, to już, jeśli chodzi o bardziej skomplikowane

przedmioty sprzedaży, zaczynamy mieć z tym kłopot. Im bardziej skomplikowana jest rzecz podlegająca sprzedaży, a wcześniej wycenie, tym trudniej jest określić jej wartość, czyli znaleźć najbardziej prawdopodobną cenę jej sprzedaży.

Czemu tak się dzieje? – Ponieważ trudne staje się porównanie naszej sprzedawanej rzeczy do podobnych sprzedanych wcześniej na rynku. Im lepiej umiemy rozpoznać cechy sprzedawanych przedmiotów, szczególnie te cechy, które na rynku odpowiedzialne są właśnie za powstanie takiej, a nie innej ceny, tym łatwiej jest nam określić wartość rzeczy przeznaczoną do sprzedaży, a więc znaleźć tę najbardziej prawdopodobną cenę przy której linia podaży przetnie się z linią popytu, wyznaczając cenę transakcyjną. Jeśli mówimy o porównywaniu cen i cech to narzucająca się, jakby samoistnie, metodą jest któraś z metod podejścia porównawczego. Takim też tokiem myślenia idzie kupujący, a więc i wyceniający musi tą ścieżką podążać. W miarę łatwo wycenić w podejściu porównawczym nieruchomości typowe, których transakcje często się zdarzają na rynku i których cechy mające wpływ na ceny są dość łatwe do zidentyfikowania i skwantyfikowania. Można to zrobić intuicyjnie – tak jak robią to kupujący lub użyć aparatu opisanego w teorii wyceny stosując metodę korygowania ceny średniej lub porównywania parami. Co się jednak dzieje w przypadku, gdy inwestor ma do czynienia z nieruchomościami bardziej skomplikowanymi, takimi jak grunty inwestycyjne, nieruchomości w trakcie rozwoju (budowy, przebudowy, modernizacji itp.) lub mające potencjał rozwojowy, na który istnieje popyt na rynku. Klasykne podejście porównawcze jest oczywiście nadal możliwe, ale próbując porównać nieruchomość wycenianą, do nieruchomości sprzedanych na rynku – po pierwsze nie może najczęściej znaleźć odpowiedniej ilości nieruchomości podobnych, a poza tym trudno jest wyodrębnić cechy, które miały w takim, a nie innym stopniu wpływ na uzyskane ceny. Kupując np. teren inwestycyjny inwestor przede wszystkim bierze pod uwagę jego produktywność. Jego przydatność dla własnych potrzeb lub dla osiągnięcia korzyści ekonomicznej związanej z rozwojem tej nieruchomości i następnie sprzedażą lub wynajmem gotowych produktów takich jak 1 PUM (powierzchnia użytkowa mieszkań) lub 1 m² powierzchni komercyjnej. Najczęściej nie mamy na rynku dostępu do wiedzy i danych, które pozwoliłyby na ustalenie ekonomicznej produktywności gruntów inwestycyjnych, których ceny zanotowano na rynku. Rzadko nawet, w procesie wyceny próbujemy określić produktywność naszego, wycenianego gruntu. W 95 procentach wycen pominięta jest cecha stanowiąca o produktywności ekono-

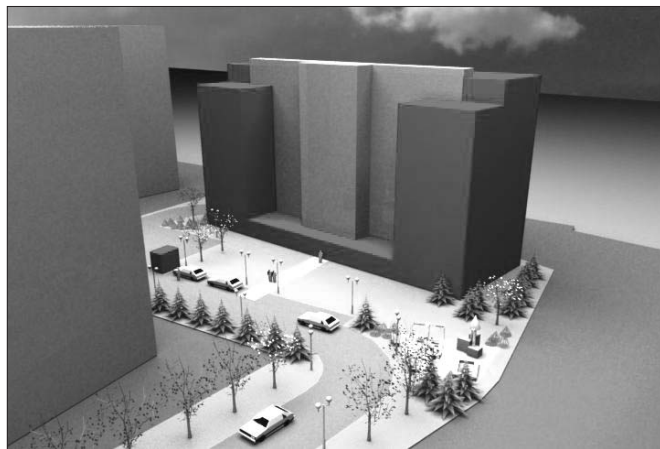
micznej nieruchomości inwestycyjnej, a przecież właśnie ta cecha ma największy wpływ na ceny płacone przez kupujących. Jeśli kupujemy grunt pod inwestycję mieszkaniową, to kluczową jest informacja o tym ile PUM-ów uda się wybudować na tej nieruchomości. Może być tak – i tak często jest – że nieruchomości o podobnej wielkości, podobnie położone, posiadające podobne wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej i o pozostałych cechach fizycznych i prawnych podobnych na pierwszy rzut oka, z takich czy innych, ukrytych głębiej, powodów mogą posiadać znacznie różniący się od siebie potencjał inwestycyjny. Ilość PUM-ów możliwych do wybudowania na nich może się znacznie różnić. Może to wynikać np. z prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki. Jako przykład można tu przytoczyć konkretną analizę wykonaną dla irlandzkiego inwestora przymierzającego się do zakupu nieruchomości w dużym mieście wojewódzkim. Dopiero szczegółowa analiza i projekt koncepcyjny pozwoliły na ustalenie, że tzw. „linijka słońca” wycięta z budynku projektowanego na nieruchomości wycenianej ok. 30% powierzchni mieszkalnej. Sprzedane nieruchomości „podobne” wolne były od takiego „mankamentu” i dlatego uzyskały odpowiednio wyższą cenę transakcyjną. Analiza pozostałościowa pozwoliła po pierwsze uniknąć błędu pozornego podobieństwa do nieruchomości wyglądających na podobne, a faktycznie podobnymi nie będących, a po drugie pozwoliła ustalić optymalny (najkorzystniejszy) i najbardziej prawdopodobny sposób użytkowania nieruchomości. Nieruchomość była bowiem zabudowana obiektami pozwalającymi z jednej strony na ich wyburzenie i postawienie w ich miejsce wysokiego budynku mieszkalnego, a z drugiej strony na adaptację, istniejącego budynku o charakterze przemysłowym, na lofty mieszkalne. Tylko szczegółowa analiza pozostałościowa uwzględniająca wszystkie zalety i wady poszczególnych rozwiązań poprzedzona analizą HABU (Highest and Best Use) jest w stanie dać odpowiedź na pytanie o optymalny sposób użytkowania konkretnej nieruchomości, posiadającej potencjał rozwojowy.



Powyżej – stan istniejący w dniu wyceny

Przy czym, kluczowym jest, szczegółowa analiza rynku zarówno w zakresie kwot możliwych do uzyskania za produkt końcowy planowanego rozwoju, jak i analiza rynku w zakresie wszystkich kosztów, które będą konieczne do poniesienia przy realizacji planowanego rozwoju z uwzględnieniem zarówno rynkowego zysku inwestora, jak i kosztów kapitału niezbędnych do poniesienia wg aktualnego ich poziomu na rynku.

Efekt wycięcia części budynku przez „linijkę słońca”



Przeprowadzona analiza pozwoliła na określenie wartości wg jej stanu obecnego:

1. Dla przyszłej funkcji mieszkalnej i **projektu budynku wielokondygnacyjnego** na poziomie **10.300.000,- zł**
2. Dla przyszłej funkcji mieszkalnej i **projektu adaptacji istniejącego obiektu na lofty** na poziomie **17.300.000,- zł**

Niezależnie od tego czy jest to nieruchomość, czy coś innego – kupujący patrzą na ceny rzeczy podobnych, ale patrzą też na przydatność dla nich rzeczy kupowanej. Jeśli kupujemy jakiś środek produkcji, to tak jak w przypadku nieruchomości opisanej wyżej, też najważniejszy jest dla kupującego **potencjał ekonomiczny** tego urządzenia, maszyny – środka produkcji. Więcej jesteśmy skłonni zapłacić za maszynę, która produkuje więcej jednostek towaru w określonym czasie, tak jak więcej zapłacimy za działkę, na której można wybudować więcej PUM-ów. Zawsze zaczniemy od próby najprostszego porównania potencjału rzeczy kupowanej do innych sprzedawanych na rynku. Potencjał ekonomiczny rzeczy kupowanej jest zwykle odzwierciedlony w cenie zakupu o ile kupujący i sprzedający zawarli transakcję przy spełnieniu zasad wartości rynkowej – uczestnicy transakcji byli chętni, ale nie przymuszeni szczególną sytuacją do sprzedaży lub zakupu, byli rozważni, podejmowali decyzję świadomie i mieli czas na analizę rynku. Jeśli przy prostszych przedmiotach zakupu i prostszych nieruchomościach potencjał został prawidłowo rozpoznany najlepszym będzie podejście porównawcze. Jednak w przypadku analizy nieruchomości „trudniejszych” (przypadek opisany wyżej) rzadko mamy szansę na zdobycie wiarygodnych informacji z rynku, dotyczących tego, jakie cechy były tymi decydującymi o cenie i w jakim stopniu nieruchomość sprzedana by-



ła w te cechy wyposażona, bo tylko wtedy moglibyśmy wycenić naszą „podobną” nieruchomość porównując cechy i ceny – tak aby można było dokonać wiarygodnych korekt i prawidłowo, zgodnie z przepisami prawa, sumieniem i stanem rozwoju rynku wycenić przedmiot sprzedaży.

Jednym z najbardziej skomplikowanych „przedmiotów sprzedaży” na rynku jest nieruchomość. Nie ma dwóch takich samych nieruchomości na rynku, a immanentną cechą nieruchomości jest jej rzadkość i niepowtarzalność. Właśnie z tego powodu tak trudno jest porównywać do siebie nieruchomości – i to tym trudniej, im bardziej „skomplikowana” jest nieruchomość.

Mówiąc więc o cenności przestrzeni musimy zdawać sobie sprawę, że kluczowym jest określenie przydatności tej nieruchomości do osiągania dochodu lub zaspokajania potrzeb inwestora. Porównywanie do nieruchomości podobnych zawsze obarczone jest w przypadku nieruchomości ułomnością. Szukamy podobieństw i różnic i próbujemy nadać im jakieś wartości liczbowe wiedząc z góry, że nie ma dwóch takich samych nieruchomości i nie ma idealnego sposobu na wycenę istniejących między nieruchomościami różnic. Dodatkowo problemem jest zawsze dostęp do informacji o naszej wycenianej nieruchomości i tych „podobnych” sprzedanych wcześniej na rynku. Teoria jest prosta – trzeba znać ceny nieruchomości sprzedanych i te z ich cech, które miały wpływ na ceny oraz cechy naszej wycenianej nieruchomości, następnie cechom, które mają wpływ na ceny nadajemy odpowiednio zakresy kwotowe i korygujemy ceny nieruchomości sprzedanych w stosunku do cech naszej nieruchomości wycenianej. Ten kto wycenia wie jednak, że realizacja tej prostej zasady, w praktyce jest trudna, żeby nie powiedzieć, prawie niemożliwa do wykonania w taki sposób, żeby dwóch rzeczoznawców wyceniło nieruchomość na tym samym poziomie – w szczególności, gdy mamy do czynienia z nieruchomością nietypową. Nieruchomości, jak i inne przedmioty – niektóre są łatwiejsze do oceny w zakresie cech mających wpływ na ceny na rynku, a niektóre są trudne lub prawie niemożliwe do takiej oceny. W szczególności przy ograniczonym dostępie do informacji o tych sprzedanych wcześniej nieruchomościach. Nieruchomością nietypową – nietypową w zakresie pewnych unikatowych jej cech zawsze będzie nieruchomość inwestycyjna w trakcie rozwoju lub w miarę duży grunt inwestycyjny. Każdy teren inwestycyjny posiada jakiś – mniejszy lub większy potencjał. Niezależnie od tego czy mamy do czynienia z terenem przeznaczonym pod inwestycję mieszkaniową czy dowolną komercyjną. Świętym obowiązkiem rzeczoznawcy, niezależnie od tego, czy jest to rzeczoznawca polski, brytyjski, niemiecki, francuski czy rumuński, jest znalezienie tego potencjału w taki sposób, jak robią to inwestorzy zainteresowani kupnem tej nieruchomości. Rzeczoznawca musi wejść w buty inwestora. Musi prześledzić tryb zachowania typowego inwestora na rynku, który zamierzałby kupić wycenianą nieruchomość.

Jak powinno się więc wyceniać grunt inwestycyjny? Stosując podejście porównawcze? Podejście mieszane metodę kosztów likwidacji, metodę pozostałościową?

Jakie podejście, jaka metoda będzie najlepsza dla gruntów inwestycyjnych lub innych nieruchomości będących w trakcie rozwoju?

Zastanówmy się po co inwestor kupuje grunt lub inną nieruchomość mającą podlegać rozwojowi:

Odpowiedź jest prosta i wydawałoby się trywialna – po to żeby zaspokoić swoje potrzeby lub po to, żeby na tym gruncie, na tej inwestycji zarobić. W przypadku, w którym mamy do czynienia z sytuacją, w której grunt kupowany jest dla zaspokojenia swoich potrzeb, niezależnie od tego, że każdy inwestor chce kupić grunt jak najtaniej, jest on w stanie zapłacić często cenę amatorską po to, żeby osiągnąć grunt, na którym będzie realizował swoje cele. Nie ma znaczenia czy zapłacił za grunt, gdyż wymarzył sobie, że na tym gruncie zbuduje dom swoich marzeń czy też, że kupuje ten grunt płacąc cenę amatorską ponieważ potrzebny jest mu on do rozwoju swojego biznesu. Jeśli nie kupi tego gruntu, to albo rozwój jego firmy będzie zahamowany, albo będzie musiał szukać innego gruntu, na który przeniesie cały swój biznes, którego nie może rozwijać bez dodatkowej powierzchni. Przy określaniu wartości rynkowej pomijamy przypadki podobne do powyżej opisanych. Takie bowiem zachowania generują ceny amatorskie, wyższe od rynkowych.

Spójrzmy co możemy przeczytać na temat nieruchomości inwestycyjnych w standardach międzynarodowych IVSC:

„2. Definicja

2.1. *Nieruchomość inwestycyjna.*

Nieruchomość (grunt i/lub budynek, w całości lub w części) zakupiona lub wzięta w leasing finansowy **w celu** osiągnięcia korzyści w postaci czynszu i/lub z tytułu wzrostu jej wartości, raczej niż:

2.1.1. użytkowana na własne cele produkcyjne, handlowe, usługowe lub administracyjne lub

2.1.2. sprzedawana w toku zwykłej działalności gospodarczej.”

My zajmiemy się przypadkami, w których inwestor rozważa bez specjalnego – szczególnego imperatywu zakup gruntu lub innej nieruchomości inwestycyjnej (a więc nie będziemy mieli do czynienia z ceną amatorską), – jest zdecydowany ją kupić, ale nie za wszelką cenę, lecz za cenę rynkową. Chodzi nam o rynkową sytuację, w której kupujemy nieruchomość, żeby dokonać jej rozwoju, planując na niej konkretną **inwestycję zgodną z prawem, fizycznie i technicznie możliwą do wykonania i dającą najwyższą ekonomiczną opłacalność tej inwestycji. Tak robi racjonalnie postępujący inwestor, a my „wchodząc w buty” typowego racjonalnie postępującego inwestora staramy się odzwierciedlić jego zachowania rynkowe. Z naciskiem na zachowania rynkowe, czyli w pierwszej kolejności rozważamy i badamy rynek szukając popytu na tym rynku na konkretne dopuszczone prawem przeznaczenie determinujące rodzaj inwestycji możliwej do realizacji. Analizujemy chłon-**



ność tego rynku, potrzebny czas do realizacji tej inwestycji oraz wszelkie koszty związane z planowanym rozwojem nieruchomości.

Wycena rzeczoznawcy to zawsze (a przynajmniej powinien to być) kluczowy element doradztwa w zakresie decyzji majątkowych związanych z nieruchomością. Analiza, którą wykona rzeczoznawca w ramach procesu szacowania powinna dać odpowiedź klientowi na wiele pytań – nie tylko na pytanie ile warta jest nieruchomość.

Za ile kupić, za ile ją sprzedać, jak zarządzać wartością i samą nieruchomością, jak doradzić klientowi za ile ma kupić i za ile ma sprzedać grunt lub inną nieruchomość podlegającą rozwojowi. Rzeczoznawca ma wiedzę, i może doradzać w zakresie skutecznej sprzedaży nieruchomości, która jest wystawiona na rynku na sprzedaż i nikt się nią nie interesuje. Jak w końcu – a raczej na początku – **odkryć i pokazać potencjał tkwiący w nieruchomości** i przekonać inwestora do jego kupienia.

Kluczem do tak rozumianego doradztwa jest wspomniana na początku tego referatu analiza pozostałościowa we wszystkich jej odmianach: klasyczna konwencjonalna metoda pozostałościowa opisana w nocie interpretacyjnej wchodzącej w skład Polskich Standardów Wyceny, którą można by nazwać modelem **niejawnego wzrostu**, który korzysta z bieżących kosztów oraz wartości czy bardziej dynamiczne techniki wyceny przedsięwzięć inwestycyjnych przy zastosowaniu wszelkiego rodzaju **metod cash-flow** z zawierającą się w ich ramach **techniką DCF**, czyli modeli, które moglibyśmy nazwać **modelami jawnego wzrostu**, które do obliczeń biorą szacunkowe przyszłe koszty i wartości. Takie modele poszerzone o inne instrumenty pomagające zarządzać wartością, takie jak **analiza wrażli-**

każdym etapie jej realizacji. Tylko takie podejście pozwoli na elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki rynkowe, w sposób ograniczający ryzyko, które jest nieodłącznie związane z każdym procesem inwestycyjnym i każdą próbą wydobycia potencjału tkwiącego w nieruchomościach.

Wykonany został eksperyment. Na konkretnym, realnym rynku nieruchomości poszukiwana była wartość rynkowa nieruchomości. Rzeczoznawca dokonujący wyceny uznał, postępując zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, że w tym konkretnym przypadku nie ma możliwości wykonania **wyceny wartości rynkowej** w podejściu dochodowym lub w podejściu porównawczym. Dokonał wyceny w podejściu mieszanym metodą pozostałościową. Oczywiście wycena poprzedzona była szczegółową analizą rynku i analizą transakcji na rynku lokalnym. Rzeczoznawca doszedł do wniosku, że wiedza o nieruchomościach sprzedanych, które można byłoby uznać za podobne do wycenianej, nie gwarantuje możliwości wykonania w prawidłowy sposób wyceny w podejściu porównawczym. I tu zaczyna się właściwy eksperyment. Do współpracy zaproszono jednego z najlepszych specjalistów w Polsce z zakresu podejścia porównawczego. Dokonał on raz jeszcze analizy rynku i analizy transakcji i przeprowadził proces wyceny w podejściu porównawczym, nie znając absolutnie wyniku jaki otrzymano wcześniej w metodzie pozostałościowej. Wszyscy spodziewali się, że wartość określona metodą pozostałościową będzie wyższa zgodnie z obiegowym poglądem, że metodą pozostałościową określa się wartość maksymalną.

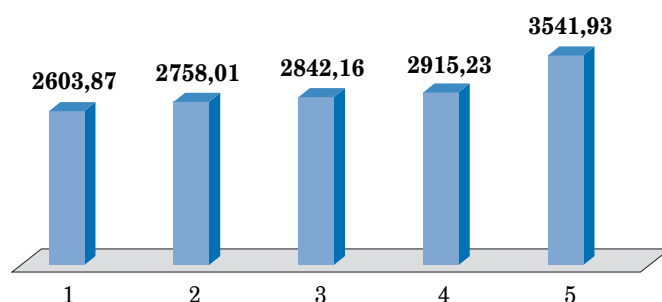
Po przeprowadzeniu wycen metodami: pozostałościową, korygowania ceny średniej oraz metody porównywania parami otrzymano następujące wyniki:

	Wartość określona metodą pozostałościową	Wartość określona metodą korygowania ceny średniej z ekstrapolacją rynku	Wartość określona klasyczną metodą korygowania ceny średniej	Wartość określona metodą porównywania parami	Wartość określona metodą korygowania przy uwzgl. wszystkich transakcji zanotowanych na rynku
	1	2	3	4	5
Wartość całej nieruchomości	34 043 000	36 058 223	37 158 400	38 113 717	46 307 193
Wartość w przeliczeniu na 1m ² gruntu	2603,87	2758,01	2842,16	2915,23	3541,93
Procent różnicy w stosunku do wartości określonej metodą pozostałościową		5,9%	9,2%	12,0%	28,4%

wości, analiza SWAT, czy w model analizy niepewności – w pełni pokazujący inwestorowi przedziały wartości z podaniem prawdopodobieństwa otrzymania konkretnego wyniku w zależności od danych wejściowych do wyceny przy zaakceptowanych przez rynek przedziałach poszczególnych zmiennych mających wpływ na końcowy wynik.

Przy użyciu takich metod inwestor, przy pomocy rzeczoznawcy, może analizować opłacalność inwestycji. Inwestor musi dokonywać takiej analizy nie tylko na początku – przy nabywaniu nieruchomości, lecz na

Wartość w przeliczeniu na 1m² gruntu





Metoda pozostałościowa nie zawsze zwraca wartość maksymalną pomimo, że pokazuje maksymalną kwotę możliwą do zapłacenia przy konkretnych warunkach rynkowych. Oznacza to, że wycena w podejściu porównawczym, pomimo, że wykonana zgodnie z przepisami prawa i zgodnie ze sztuką wyceny dała, w tym przypadku wartość zawyżoną, ponad maksymalną, możliwą do zapłacenia przez inwestora kwotę. Jest to wynikiem albo braku możliwości wystarczającego rozpoznania cech, które wpłynęły na ceny nieruchomości zapłacone przez inwestorów za nieruchomości wyglądające na pierwszy rzut oka na podobne i co za tym idzie chybiające porównanie tych cech z cechami nieruchomości wycenianej. Związane to może być również z faktem przepłacenia za nieruchomości podobne przez kupujących. Mieliśmy bardzo często do czynienia z taką sytuacją w okresach rozrastania się bańki cenowej, gdy inwestorzy za wszelką cenę chcieli kupić nieruchomość – żeby nie uciekła im „okazja”. Każdy chce wtedy urwać dla siebie kawałek tortu. Sprzedaje się wtedy prawie wszystko, za prawie każdą cenę. Jest to faza cyklu koniunkturalnego, w której za chwilę nastąpi przesilenie i ceny zaczną spadać, po tym, jak pęknie bańka cenowa. W rzeczywistości ceny nie spadają jednak od razu tylko kupujący przestają kupować i mamy do czynienia z fazą, którą moglibyśmy nazwać **fazą próby sił**, w której kupujący przestali już kupować za wygórowane ceny, a sprzedający nie chcą tych cen obniżyć i następuje wzajemne oczekiwanie na to, która strona pierwsza ustąpi.

Tak więc podejście porównawcze jest idealne pod warunkiem, że znamy wszystkie cechy nieruchomości wpływające na ich ceny i wiemy z jakiego miejsca w fazie cyklu bierzemy ceny sprzedaży nieruchomości do porównania.

Analizując operaty, z którymi mamy do czynienia na rynku widzimy, że nie ma w nich zazwyczaj cechy, która pokazywałaby potencjał nieruchomości wycenianej i potencjał nieruchomości przyjętych do porównania z dat transakcji dotyczących tych nieruchomości.

W przypadku typowych nieruchomości, sprawa jest prosta, ale jeśli wyceniamy nietypową nieruchomość inwestycyjną – np. duży obszar inwestycyjny, to rzadko dysponujemy informacjami, ile PUMów albo powierzchni użytkowej usług można było wybudować w momencie transakcji dotyczącej nieruchomości podobnej. Sporadycznie niestety dokonujemy również analizy potencjału dla nieruchomości wycenianej, a co dopiero dla nieruchomości przyjmowanych do porównania. **Informacje takie są kluczowe dla inwestora, który ma nieruchomość kupić. Są też kluczowe dla sprzedającego, i pozwalają mu na ustalenie jakiej maksymalnej ceny może zażądać, żeby nieruchomość była jeszcze „sprzedawalna”.** Jeśli istnieją jakieś ograniczenia dotyczące rozwoju nieruchomości wycenianej lub nieruchomości przyjmowanych do porównania w zakresie możliwości zagospodarowania tych nieruchomości, to w podejściu porównawczym rzadko elementy te znajdują odzwierciedlenie w procesie wyceny. **Natomiast w metodzie pozostałościowej**

okażemy wszystkie zalety wycenianej nieruchomości, ale pokażemy również wszystkie wady obniżające wartość nieruchomości.

Wspomniane rozporządzenie pozwala wyceniać metodą pozostałościową wyłącznie jeśli „*istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego*”; – zapis ten pochodzi z okresu tworzenia się podstaw polskiej szkoły wyceny i jest dzisiaj zapisem wysoce szkodliwym dla gospodarki i rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. W krajach rozwiniętych, do których niewątpliwie Polska się zalicza obecnie, nieruchomości inwestycyjne w tym, w szczególności nieruchomości w trakcie rozwoju i grunty inwestycyjne z potencjałem, wycenia się prawie wyłącznie przy użyciu metody pozostałościowej i wspomnianych modeli jawnego wzrostu (CF i DCF). Oczywiście zawsze należy zbadać rynek nieruchomości mogących stanowić bazę do porównania i zawsze taka analiza jest punktem odniesienia dla metody pozostałościowej. Prawie zawsze jednak o poziomie wartości rynkowej, konkretnej nieruchomości, przesądza metoda pozostałościowa.

Metoda pozostałościowa reaguje bowiem szybciej na zmiany na rynku. W stosunku do podejścia porównawczego koryguje wartość w górę, gdy rynek znajduje się w fazie rosnącej cyklu koniunkturalnego, a w fazie spadkowej cyklu koryguje wartości w dół w sytuacji, gdy w podejściu porównawczym, siłą rzeczy, korzystamy z transakcji jeszcze z okresu buma gospodarczego. Na załamującym się rynku mamy resztkowe transakcje zawyżone lub brak jest w ogóle transakcji i korzystamy z tych, z minionego okresu.

Kluczowymi są dwa elementy:

1. Prawidłowe zastosowanie metody pozostałościowej poprzedzone analizą transakcji.
2. Szczegółowa, wielowarstwowa analiza rynku pozwalająca na rozpoznanie i określenie popytu oraz znalezienie właściwej wielkości elementów wejściowych do modelu wyceny.

Jeśli nie zmienimy dotychczasowej, często jeszcze stosowanej w Polsce, praktyki i będziemy udawać, że wycena wartości dla aktualnego sposobu użytkowania pozwala zawsze otrzymać wartość rynkową – oznaczać to będzie zgodę na sankcjonowanie i firmowanie przez uprawnionych rzeczoznawców wyprzedawania mienia za bezcen, a poważni inwestorzy śmiejąc się z polskich rzeczoznawców będą korzystać ze swoich ekspertów od wyceny wykorzystując naszą niewiedzę, nasz oportunizm i uporczywą próbę nieprzyjmowania do wiadomości faktów oczywistych. O ile bowiem aktualny sposób użytkowania w ok. 80% przypadków jest tożsamy z optymalnym, najkorzystniejszym sposobem użytkowania, to jednak w tych 20% przypadków, gdy optymalny (najkorzystniejszy) i najbardziej prawdopodobny sposób użytkowania jest inny niż aktualny – wartość rynkowa przenoszona jest przez optymalny sposób użytkowania. Wartość dla aktualnego sposobu użytkowania jest w takich przypadkach kategorią wartości nierynkowej. Żeby zrozumieć tę, wydawałoby się, prostą zasadę przyjrzyjmy się kilku przykładom, w któ-

rych analizowana jest wartość rynkowa i wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Przykład 1

Wycenie podlegała nieruchomość położona na rynku dużego miasta wojewódzkiego.

Dotychczasowy – aktualny sposób użytkowania – hotel o standardzie poniżej średniego (stan techniczny pogorszony). Nieruchomość posiadała szeroki zakres przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania: mieszkalnictwa,
- dopuszcza się realizację tylko funkcji: kultury, hotelarskich, administracji publicznej i organizacji wyższej użyteczności, handlu, gastronomii, biur i rzemiosła usługowego;



Przeprowadzono analizę HABU optymalnego, najkorzystniejszego, zgodnego z prawem wykorzystania:

- Hotel (rozważano różny standard hotelu)
- Biura
- Handel
- Mieszkania / apartamenty

Wynik analizy najlepszego sposobu użytkowania:

- Piwnice i 2 kondygnacje nadziemne – handel
- Pozostałe kondygnacje – biura

Dokonując analizy HABU i określając wartość nieruchomości wzięto pod uwagę: aktualną sytuację rynkową, popyt, podaż, jak również możliwe prawne i fizyczne wykorzystanie nieruchomości. W procesie szacowania uzyskano następujące wyniki:

Wartość dla aktualnego sposobu użytkowania wyliczona w:

- podejściu dochodowym, metodą zysków: **9.000.000 PLN**
- podejściu mieszanym, metodą pozostałościową: **16.000.000 PLN**

Przykład 2

Drugi przykład pokaże, że czasem sytuacja, w której wydaje się na pierwszy rzut oka, że wydana decyzja o warunkach zabudowy określa optymalny sposób użytkowania, to

jednak aktualny sposób użytkowania przenosi większą wartość w konkretnych warunkach rynkowych i aktualny sposób użytkowania pozostaje najkorzystniejszym sposobem, a wartość rynkowa jest jednocześnie wartością dla aktualnego sposobu użytkowania.

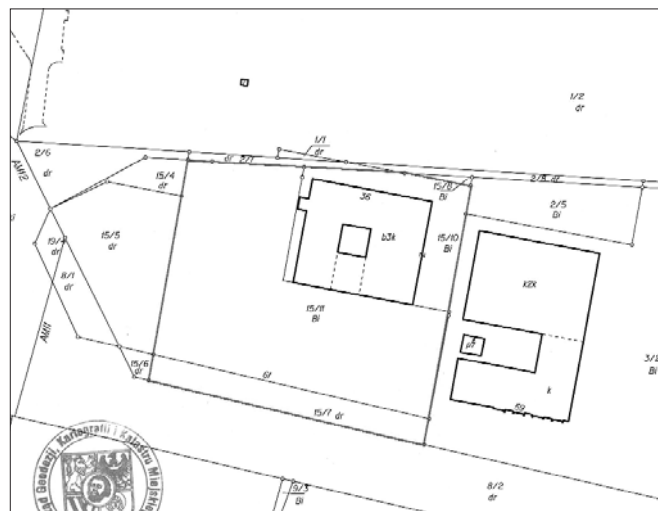
Wycenie podlegały dwie nieruchomości oznaczone jako działki 15/10 i 15/11 należące do jednego właściciela, objęte dwoma księgami wieczystymi, ale z wydaną dla nich decyzją o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowo-usługowego z drogami dojazdowymi, miejscami parkingowymi i małą architekturą. Decyzja szczegółowo precyzowała parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzono więc analizę i dokonano sprawdzenia, który sposób użytkowania i zagospodarowania terenu przenosi większą wartość i jest optymalnym sposobem zagospodarowania nieruchomości.

- Metodą pozostałościową określono wartość wynikającą z parametrów określonych w decyzji o warunkach zabudowy.
- Równolegle określono wartość wg aktualnego sposobu użytkowania wyceniając nieruchomość oznaczoną jako działka 15/10 zabudowaną budynkiem biurowym w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną techniką kapitalizacją prostej oraz nieruchomość oznaczoną jako działka 15/11 w podejściu porównawczym.

Przeprowadzono więc analizę HABU i dokonano dwóch szacunków szukając optymalnego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

- Metodą pozostałościową określono wartość wynikającą z parametrów określonych w decyzji o warunkach zabudowy.
- Równolegle określono wartość wg aktualnego sposobu użytkowania wyceniając nieruchomość oznaczoną jako działka 15/10 zabudowaną budynkiem biurowym w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną techniką kapitalizacją prostej oraz nieruchomość oznaczoną jako działka 15/11 w podejściu porównawczym.





Wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania (w tym przypadku jednocześnie dla aktualnego sposobu użytkowania):

- Dla nieruchomości zabudowanej: **20.000.000 PLN**
- Dla gruntu niezabudowanego: **6.200.000 PLN**

Wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania wyliczona w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową:

- podejściu mieszanym, metodą pozostałościową: **22.000.000 PLN**

Przykłady te pokazują, że analiza najkorzystniejszego, optymalnego i najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania musi być przeprowadzona bardzo szeroko i skrupulatnie. W drugim bowiem przykładzie pozornie potencjał był większy gdy uwzględniona została decyzja o warunkach zabudowy. Analiza pozostałościowa oraz wycena w podejściu dochodowym i porównawczym dla aktualnego sposobu użytkowania wykazały, że przy konkretnym stanie rynku – w zakresie stawek czynszów możliwych do uzyskania na tym rynku za powierzchnię do wynajęcia i kosztów rozwoju niezbędnych do poniesienia wykazały, że ta konkretna decyzja o warunkach zabudowy daje nieruchomości mniejszy potencjał niż aktualny stan zagospodarowania na datę wyceny. Oczywiście należy sobie zdawać sprawę z tego, że taki stan może ulec zmianie, gdy zmienią się warunki rynkowe – w skali makro i w skali mikro – stopy zwrotu na rynkach alternatywnych, koszty kredytu, koszty budowy i stawki najmu. Monitorowanie tego można przeprowadzić przy pomocy analizy wrażliwości, która pomoże wskazać graniczne wielkości danych wejściowych, przy których **potencjał** poszczególnych alternatywnych sposobów użytkowania wzrasta na tyle, że alternatywny sposób użytkowania staje się optymalnym – najkorzystniejszym sposobem użytkowania i przesądza o wartości rynkowej nieruchomości mającej lub mogącej podlegać rozwojowi.

Taki sposób patrzenia na rynek i na nieruchomości mają inwestorzy i taki powinni mieć rzeczoznawcy, a przepisy prawa nie powinny im w tym przeszkadzać.

To właśnie wartość rynkowa, rozumiana jako wartość dla optymalnego – najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania, pokazuje cenność przestrzeni i pozwala tę cenność skwantyfikować.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych często metodą najbardziej adekwatną do określenia wartości rynkowej i pokazania z jednej strony potencjału wykorzystania przestrzeni, a z drugiej strony pozwalająca uchronić inwestora przed ryzykiem przeinwestowaniem podczas tworzenia się „bańki cenowej” jest analiza pozostałościowa.

Bibliografia

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651) wg stanu aktualnego na dzień 08.03.2011 r.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) PFSRM, w tym Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 „Wartość rynkowa i odtworzeniowa”.
4. Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSW3) „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności” (standard uzgodniony w dniu 4.01.2010 r. przez MI)
5. Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
6. Nota interpretacyjna nr 2 (NI 2) „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”
7. Nota interpretacyjna nr 4 (NI 4) „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”
8. GUIDANCE NOTE 17, *The Valuation of Investment Property under Construction*, published February 2010, International Valuation Standards Council
9. *Property Development*, Dawid Cadman and Rosalin Topping
10. *An investigation into the expression of uncertainty in property valuations* Joslin, Alexander; 2005
11. *Uncertainty in property valuation – The nature and relevance of uncertainty and how it might be measured and reported* Mallinson, Michael; French, Nick; 2000
12. *The uncertainty of valuation* French, Nick; Gabrielli, Laura; 2004
13. *Carsberg Report RICS*, 2002/2005
14. *Decision theory and real estate investment* French, Nick; French, Simon; 1997
15. *Uncertainty of Valuation in the Emerging Markets. The Polish Case* Prof. E. Kucharska-Stasiak, University of Łódź, ERES Conference 2005,
16. *Metoda pozostałościowa w praktyce oraz elementy metody korygowania ceny średniej* Jerzy Adamiczka, Mirosław Chumek, AiM Property Małecy Adamiczka Sp. j. Materiały szkoleniowe 6–8.06.2011 r.



Jerzy Adamiczka jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym z 20-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości, członkiem RICS, posiada także tytuł REV. Ma licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz tytuł Doradcy Rynku Nieruchomości. Jest byłym wiceprezydentem PFSRM.

Recenzja: prof. Ryszard Cymerman.



DEFINICJA PODOBIENSTWA NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB ICH WYCENY

Jacek Zyga

Definicja pojęcia „podobieństwo”

Matematycznie „podobieństwo” stanowi przekształcenie geometryczne, przy którym odległości między punktami zmieniają się w tym samym stosunku, (zwanym skalą podobieństwa). Przez określenie „podobny” Słownik współczesnego języka polskiego określa z kolei tyle co: „mający pewne cechy zgodne z cechami innego obiektu; przypominający kogoś, coś (...); **prawie** jednakowy”, a także „tego samego typu, rodzaju”. Poza definicją geometryczną „podobieństwo” charakteryzuje zatem zestawione rzeczy lub pojęcia poprzez listy wybranych cech (przez pryzmat których dostrzegane są analogie pomiędzy zestawionymi elementami). Z formalnego punktu widzenia podobieństwo jest wielkością, która odzwierciedla więc ilość owych analogii i siłę relacji zachodzących pomiędzy przedmiotami oraz przedmiotami i ich cechami. Matematycznie „podobieństwo” może być opisane dowolną liczbą z zakresu wartości od -1 do $+1$ albo do 0 do 1 i może być mierzone kilkoma sposobami, zależnie od obranej skali pomiaru i posiadanych danych.

W praktyce zamiast „podobieństwa” S_{AB} między obiektem A oraz obiektem B oceniane jest zazwyczaj „niepodobieństwo” tych obiektów czyli ich „odmienność”, rozumiana jako przeciwieństwo „podobieństwa”, opisane w poniższych wzorach symbolem d :

$$d_{AB} = 1 - S_{AB} \text{ przy } S_{AB} \in <0,1> \quad (1a)$$

lub

$$2 d_{AB} = 1 - S_{AB} \text{ przy } S_{AB} \in <-1,1> \quad (1b)$$

Sposobem na wyznaczenie odmienności d jest badanie rozbieżności poszczególnych ocen porównywanych obiektów (rzeczy, pojęć, zjawisk), do wyznaczenia których niezbędne jest z kolei:

- określenie samych cech, poprzez które ma być formułowany warunek podobieństwa lub niepodobieństwa,
- dobranie charakteru dokonywania ocen (ciągły, skokowy lub binarny)
- ustalenie zespołów rang lub zakresów liczbowych ocen,
- oraz uszeregowanie tych rang lub ocen liczbowych.

W ten sposób tworzona jest pewna wielowymiarowa przestrzeń, w której każdemu z porównywanych obiektów przypisana jest konkretna (pozycja). „Odległość” d wyznaczona w tak rozumianej przestrzeni może być rozumiana jako niepodobieństwo zestawianych obiektów, wynikające z rozbież-

ności ich ocen. Zerowa „odległość” pomiędzy pozycjami przypisanymi porównywanym obiektom może z kolei stanowić informację o identyczności tych obiektów w zakresie wybranych cech. Ostatecznie „podobieństwo” czy „odmienność” dwóch różnych obiektów, opisanych zbiorami ocen pewnych wybranych cech, może być przedstawiane poprzez jedną zagregowaną wielkość matematyczną, będącą funkcją ocen poszczególnych cech obu zestawionych obiektów.

Takie przeprowadzenie procesu porównywania stwarza warunki zobiektywizowania jego wyniku.

Pojęcie podobieństwa w odniesieniu do nieruchomości

Do pojęcia podobieństwa odwołują się zarówno przepisy prawa cywilnego jak i administracyjnego. Jest ono bowiem ważnym czynnikiem logicznym w całym szeregu procedur. Szczególną uwagę poświęca mu natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami (ugn) i stosowne rozporządzenie wykonawcze tworzące opis procedur wyceny nieruchomości. Jak istotne jest pojęcie „podobieństwa” w tych procedurach wyceny w zasadzie można w ogóle nie pisać. Nakaz poszukiwania podobieństwa pomiędzy przedmiotowym obiektem (przedmiot spadku, zbycia, innych czynności poddanych opodatkowaniu) a innymi, jakie wystąpiły na rynku, (np. jako przedmioty transakcji), jest przecież obecny w polskim systemie prawnym od dawna, jakkolwiek postulat ten wobec braku niezbędnych kryteriów formułowany był dość ogólnie.

Z punktu widzenia potrzeb warsztatowych rzeczoznawcy majątkowego, podobieństwo obiektów jest zasadniczą przesłanką pozwalającą na właściwe grupowanie obiektów i tworzenie prawidłowej reprezentacji rynku lokalnego a także na prawidłowy dobór danych do obliczeń. W dalszej kolejności umożliwia segmentowanie rynku, jego dookreślenie rodzajowe i terytorialne ale przede wszystkim umożliwia sprecyzowanie cech będących identyfikatorami jednorodnych wewnętrznie grup obiektów rynkowych. Bazując na ocenie podobieństwa każdą nieruchomość można przyporządkować do danego segmentu i poddawać porównaniom a jej cenę dalszym konsekwentnym korektom. Jakkolwiek nie jest to wyrażone wprost, to podobieństwo odgrywa ważną rolę nawet w procedurach podejścia kosztowego. Określenie kosztu wytworzenia, wartości odtworzeniowej jakiegokolwiek elementu wymaga przecież doboru właściwych wskaźników cenowych. Właściwość owych wskaźników jest z kolei wprost proporcjonalna do podobieństwa elementu wycenianego do stosownego elementu z cennika.



Pomimo tak istotnej roli podobieństwa w zasadzie całe polskie prawo opiera się na potocznej definicji tego pojęcia. Jediną definicją z tego zakresu, wyrażoną w miarę jednoznacznie, jest definicja „nieruchomości podobnej” zawarta w art. 4 ugn, określająca to pojęcie na potrzeby gospodarki nieruchomościami oraz ich wyceny. Według treści powołanego przepisu przez nieruchomość podobną „*należy (...) rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”. Technicznie opis ten mało wyjaśnia, bowiem w przepisie przymiotnik „podobna” zostaje zamieniony jedynie przymiotnikiem „porównywalna”. Odwołanie się do definicji słownikowej (Słownik współczesnego języka polskiego) dla przymiotnika „porównywalny” jak i czasownika „porównywać” („porównywalny” to taki, który może być z czymś porównywany; „porównywać” to „zestawiając jakieś zjawiska, rzeczy, osoby zwracać uwagę na cechy wspólne i cechy różne”) odsłania tautologię definicji ustawowej. Poprzez przyzmat wykładni językowej „nieruchomość podobna” opisana może być jako „nieruchomość, która może być zestawiona z nieruchomością wycenianą (przyporównaną do niej) ze zwróceniem uwagi na ich cechy wspólne (podobieństwa) i cechy różne (odmienności)”. Takiemu zestawieniu może podlegać natomiast nieruchomość przedmiotowa (wyceniana) i **dowolna inna**. Z samego zestawienia dwóch nieruchomości nie wypływa natomiast wniosek o ich wza-

jemnym podobieństwie. W definicji ustawowej brakuje bowiem kryteriów co zrobić z wynikami takiego zestawienia.

Odpowiedzią na dostrzeżone braki logiczne definicji ustawowej może być definicja „nieruchomości podobnej” wywieziona bezpośrednio z definicji przymiotnika „podobny” ze Słownika współczesnego języka polskiego. Poszukiwaną definicję można wyrazić następująco: „**„nieruchomość podobna» to nieruchomość mająca pewne cechy zgodne z cechami nieruchomości wycenianej; przypominająca tę nieruchomość pod pewnymi względami, tego samego typu lub rodzaju, prawie z nią jednakowa**”. Warto zwrócić uwagę, iż sformułowana wyżej definicja znajduje odzwierciedlenie w samej ugn.

Interpretacja pojęcia podobieństwa poprzez przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami

Ustawowa definicja „podobieństwa” budzi w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych duże emocje, ma ona bowiem zagorzałych zwolenników jak też zdeklarowanych przeciwników. Istota sporu pozostaje jednak niedoprecyzowana. Specyficzny język tej definicji dopuszcza bowiem możliwość z pozoru przeciwnych a jednak nie wykluczających się interpretacji. Zachodzi zatem potrzeba jednoznacznego określenia jak rozumieć a następnie wykorzystywać pojęcie podobieństwa i cech jakie je definiują.

Każdy praktyk wyceny (rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami, prawnik stosownej specjalizacji) ale także każdy odbiorca ich opinii, w mniej czy bardziej świadomy sposób, stosuje kryteria opisane poniżej. Im konsekwentniej to robią, tym bardziej podnosi poziom zgodności wyników realizowanych szacunków. Właśnie przydarzające się czasami rozbieżności równoległych oszacowań lub brak powtarzalności wyników, skłania do ciągłej dyskusji czym jest tak naprawdę „podobieństwo” – główny element podejścia porównawczego.

Jak wykazano wyżej, definicja „nieruchomości podobnej” sama w sobie jest niepełna. Na szczęście twórcy ustawy i aktów wykonawczych podpowiadają jak uniknąć jej niedostatecznej interpretacji. Ustawa (w artykule 153) wyraźnie wskazuje, by przy szacowaniu wartości nieruchomości dokonywać korygowania cen „ze względu na **cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej**”. Na marginesie warto też zauważyć, że treść § 4.4 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...) także zwraca uwagę na różnice w ocenach cech nieruchomości „*Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nie-*





ruchomości”. Jednocześnie (w ustępie 1 tego paragrafu) przepis wskazuje, iż dla potrzeb jak wyżej konieczna jest „znajomość (...) cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen”. Treść § 4.1 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...) rozszerza pojęcie zbioru cech, według których zidentyfikowane powinny być nieruchomości w procesie wyceny. Może się wydawać, że niejednorodność wskazań powołanych przepisów czyni je niespójnymi. Jednak przy łącznym interpretowaniu owych treści pojawia się wniosek, iż przepisy te stanowią własne uzupełnienie. Powołane przepisy opisują zbiór nieruchomości o pewnej skończonej liczbie cech („cechy nieruchomości wpływających na poziom ich cen”). Spośród tych cech wybrany może być podzbiór („cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej”), stanowiący podstawę wykonywanych później korekt. Pozostała grupa cech nieruchomości w zbiorze „cechy nieruchomości wpływających na poziom ich cen” to **cechy definiujące podobieństwo zgromadzonych obiektów**.

W ten sposób dowiedziona została słuszność proponowanej, alternatywnej definicji „nieruchomości podobnej”. Jak zdefiniowano to wcześniej, musi ona (owa nieruchomość podobna) **posiadać pewne cechy zgodne z cechami nieruchomości wycenianej; musi przypominać tę nieruchomość pod pewnymi względami, musi być tego samego typu lub rodzaju, prawie z nią jednakowa**. Z przytoczonej, łącznej interpretacji przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia w sprawie wyceny (...) wynika bowiem dokładnie to samo.

Zasadnym jest zatem postulat poprawienia definicji z punktu 16 artykułu 4 ugn. Zamialem prawodawcy najwyraźniej było bowiem aby wraz ze stworzeniem zasad wyceny nieruchomości stworzyć także zasady rozpoznawania podobieństwa elementów rynku nieruchomości, poprzez definiowanie ich cech wspólnych. Niejednoznaczność istniejącej definicji działa przeciwko tej zasadzie. Należy zatem postulować by wyeliminowana została swoboda interpretacyjna definicji nieruchomości podobnej.

Zamiast zakończenia

Kwestia potrzeby jawnej oceny podobieństwa elementów rynku nieruchomości w procedurach ich wyceny potrafi rozgrzać dyskutantów do białości. Autor artykułu ma świadomość tego stanu rzeczy. Jako czynny rzeczoznawca majątkowy nie potrafi on jednak zaakceptować „medycznego punktu widzenia” (jak dowodzi praktyka lekarz często nie ma zamiaru i nawet na wezwanie nie jest skłonny wyjaśnić przesłanek swojej diagnozy). Stąd stanowcze przekonanie, iż istnieje potrzeba umiejętności budowy matematycznego dowodu dla tez stawianych w operacie szacunkowym. I nie dotyczy to wcale omówienia sposobu liczenia średniej arytmetycznej. Podstawą wyceny jest oparcie jej na transakcjach lub umowach najmu dotyczących nieruchomości podobnych, ewentualnie na wyborze podobnych elementów cennikowych. Zatem dużo ważniejsze jest udowodnienie, że zadekla-

rowane podobieństwo miało miejsce. Tu jednak w operatach często występują białe plamy. Autorzy niektórych z nich, nawet na wezwanie, nie potrafią przekonać zainteresowanego, że deklarowane przez nich podobieństwo wybranych elementów rynku ma miejsce. Nie przesądza to oczywiście o jego braku. By jednak wygrać bitwę na argumenty, indagowany rzeczoznawca winien umieć to podobieństwo stwierdzić, uprawdopodobnić a nie tylko zadeklarować. Oczywiście można z dumną miną nie dopuścić do dyskusji lub ją zamknąć i rozmówcom nie wyjaśniać tajników swojej wiedzy. Wcześniej niż później każdemu przyjdzie się jednak zmierzyć z dyskutantem nie gorszym od niego lub z takim, któremu nie odpowiedzieć się nie da.

Orzecznictwo Sądów Administracyjnych jest pełne krytycznych uwag pod adresem rzeczoznawców majątkowych. Poniżej przytoczę tylko dwie z nich:

- „brak wskazania w operacie cech podobnych działki wycenianej i działek porównywanych” (II SA/Gd 825/10 – Wyrok WSA w Gdańsku).
- „Co prawda dobór cech mających wpływ na wartość nieruchomości oraz ocena tych cech pozostawione są rzeczoznawcy majątkowemu, którego pozycja prawna zbliżona jest do statusu osoby zaufania publicznego, niemniej powyższe nie zwalnia rzeczoznawcy majątkowego z obowiązku uzasadnienia swojego stanowiska”. (I SA/Wa 1091/10 – Wyrok WSA w Warszawie).

To w interesie środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych leży, by takie oceny nie były deklarowane wobec jego członków.

Literatura

1. Zyga J. 2010. *Podobieństwo w wycenie nieruchomości. Budownictwo i Architektura*. Vol. 5 (4) 2009, pp. 61–76.
2. Zyga J. 2011. *Identyfikacja podobieństwa nieruchomości. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*. Vol. 19 nr 4, 2011, pp. 141–158.
3. *Mały słownik matematyczny*. 1970. Wiedza powszechna, Warszawa.
4. *Słownik współczesnego języka polskiego*. 1996. WILGA, Warszawa.
5. *Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. nr 207 poz. 2109, ze zm.).
6. *Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).



Dr inż. Jacek Zyga jest pracownikiem naukowym w Katedrze Geotechniki Politechniki Lubelskiej, rzeczoznawcą majątkowym oraz biegłym sądowym.



KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 września 2011 r. w sprawie zeznania podatkowego składanego przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 216, poz. 1276).

Weszło w życie z dniem 23 października 2011 r.

2. Ustawa z dnia 18 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 224, poz. 1337).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012 r., z wyjątkiem art. 4, który wszedł w życie z dniem 19 października 2011 r.

3. Ustawa z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224, poz. 1342).

Weszła w życie z dniem 16 listopada 2011 r.

4. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

Wejdzie w życie z dniem 28 kwietnia 2012 r.

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 września 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. Nr 231, poz. 1376).

6. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Wejdzie w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r.

7. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o redukcji niektórych obowiązków obywateli i przedsiębiorców (Dz. U. Nr 232, poz. 1378).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012 r., z wyjątkiem: 1) art. 21 pkt 1 lit. a–c i pkt 6 oraz art. 28, które weszły w życie z dniem 28 października 2011 r.;

2) art. 21 pkt 3–5, 7, 8 i 10–13, które wejdą w życie z dniem 2 stycznia 2012 r.;

3) art. 4 pkt 1–6, art. 5 pkt 2, art. 6, art. 7 pkt 2, art. 12–14, art. 17, art. 18, art. 20 oraz art. 23, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

8. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381).

Wejdzie w życie z dniem 3 maja 2012 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 24, który wszedł w życie z dniem 17 listopada 2011 r.

9. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skar-

bu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382).

Weszła w życie z dniem 3 grudnia 2011 r.

10. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. Nr 234, poz. 1385).

Weszła w życie z dniem 18 listopada 2011 r.

11. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 26 września 2011 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2012 (M. P. Nr 94, poz. 958).

12. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 19 października 2011 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r. (M. P. Nr 95, poz. 961).

13. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 13 października 2011 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2012 (M. P. Nr 95, poz. 963).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2011 r. (M. P. Nr 95, poz. 965).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2011 r. (M. P. Nr 95, poz. 966).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2011 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2011 r. w stosunku do września 2005 r. (M. P. Nr 95, poz. 967).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2011 r. (M. P. Nr 95, poz. 968).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2011 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2011 r. (M. P. Nr 95, poz. 969).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2011 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2011 r. (M. P. Nr 95, poz. 970).



20. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi (Dz. U. Nr 246, poz. 1468).

Weszło w życie z dniem 17 listopada 2011 r.

21. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. Nr 248, poz. 1494).

Weszło w życie z dniem 18 listopada 2011 r.

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2011 r. w sprawie zniesienia Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Ministerstwa Infrastruktury (Dz. U. Nr 250, poz. 1500).

Weszło w życie z dniem 21 listopada 2011 r., z mocą od dnia 18 listopada 2011 r.

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2011 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. Nr 250, poz. 1503).

Weszło w życie z dniem 21 listopada 2011 r., z mocą od dnia 18 listopada 2011 r.

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 4 listopada 2011 r. w sprawie określenia wzoru deklaracji obowiązującej w zakresie zryczałtowanego podatku od przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych (Dz. U. Nr 251, poz. 1504).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

25. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie wzoru oświadczenia o wysokości wydatków związanych z inwestycją służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych (Dz. U. Nr 252, poz. 1516).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

26. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie norm szacunkowych docho-

du z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 252, poz. 1517).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

27. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie wzoru informacji sporządzanej przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz banki prowadzące kasy mieszkaniowe (Dz. U. Nr 257, poz. 1539).

Weszło w życie z dniem 14 grudnia 2011 r.

28. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 listopada 2011 r. w sprawie operatu ewidencyjnego oraz wzorów informacji o zmianach zasobów złoża kopaliny (Dz. U. Nr 262, poz. 1568).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

29. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. Nr 263, poz. 1572).

Weszło w życie z dniem 22 grudnia 2011 r.

30. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 105, poz. 1060).

31. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 105, poz. 1062).

32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2011 r. (M. P. Nr 108, poz. 1100).

33. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 98 z dnia 14 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (M. P. Nr 111, poz. 1133).

Weszło w życie z dniem 14 grudnia 2011 r.

PISMO Z 17 LISTOPADA 2011 R. OD WICEMINISTRA PIOTRA STYCZNIĄ Z MI DO PREZYDENTA PFSRM KRZYSZTOFA URBAŃCZYKA

W związku z przyjęciem przez Radę Ministrów w dniu 14 lipca rozporządzenia zmieniającego *rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu sza-*

cunkowego, które weszło w życie w dniu 26 sierpnia 2011 r. uprzejmie przedstawiam stanowisko odnośnie postępowania w zakresie sposobów określania wartości nieruchomości



na potrzeby ustalenia odszkodowań za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa w celu realizacji inwestycji drogowych.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010, nr 102, poz. 651 z późn. zm.), dalej: ustawa, wyłączenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego, następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wyłączonej odpowiadającym wartości tych praw.

Rozwinięcie tej zasady w odniesieniu do wyceny nieruchomości zawarte jest w artykule 134 ust. 1 ustawy, w którym jako podstawę ustalenia wysokości odszkodowania ustawodawca wskazał, co do zasady, wartość rynkową nieruchomości. Jedynie w wyjątkowych przypadkach, gdy uwarunkowania rynkowe nie pozwalają na określenie wartości rynkowej nieruchomości, dopuszczalne jest ustalenie wysokości odszkodowania na podstawie wartości odtworzeniowej (art. 135, ust. 1 ustawy).

Stosownie do art. 134 ust. 4 ustawy, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania rzeczoznawca majątkowy powinien określić według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z tego przeznaczenia. W pozostałych przypadkach określenie wartości nieruchomości następuje na podstawie aktualnego sposobu użytkowania (art. 134, ust. 3 ustawy).

W świetle art. 134 ust. 3 i ust. 4 ustawy jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania, jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wyłączenia. W przepisach tych ustawodawca wprowadził do porządku prawnego tzw. zasadę korzyści, wychodząc z założenia, że odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny. Tym samym, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wyłączona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania (art. 134 ust. 3 ustawy), lecz wartość nieruchomości określona dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny (art. 134 ust. 4 ustawy).

Zgodnie z § 36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U nr 207 poz. 2109 z późn. zm.), dalej: rozporządzenie, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) dalej: specustawa, określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez

uwzględniania ustaleń decyzji. Cytowany przepis realizuje zatem zasadę wyrażoną w art. 134 ust. 3 ustawy, pozwalając rzeczoznawcy majątkowemu określić wartość rynkową zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Dodatkowo w § 36 ust. 4 rozporządzenia prawodawca wskazał na szczególnie przypadek, z punktu widzenia specustawy, gdy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia będzie tożsame z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

Natomiast dla potrzeb określenia wartości nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania, o którym mowa w art. 134 ust. 4, konieczne jest przyjęcie iż przedmiotem wyceny będzie nieruchomość przeznaczona pod inwestycję drogową. Znajdzie tutaj odpowiednie zastosowanie sposób wyceny określony w przywołanym już § 36 ust. 4 rozporządzenia. Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu, określenie wartości nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję drogową powinno nastąpić na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. W przypadku braku takich transakcji określenie wartości nieruchomości powinno nastąpić przy założeniu, iż przeznaczenie nieruchomości wycenianej odpowiada przeznaczeniu nieruchomości przeważającemu wśród gruntów przyległych. W takim przypadku konieczne jest dodatkowe przeprowadzenie przez rzeczoznawcę majątkowego badania rynku nieruchomości, o którym mowa w § 36 ust. 3 rozporządzenia i ewentualnie powiększenie określonej wartości nie więcej niż o 50 %.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że przystępując do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania w związku z wyłączeniem, podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest zbadanie czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej zgodnie z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości. Od wyniku tego badania zależeć bowiem będzie zastosowanie odpowiedniego sposobu wyceny, wynikającego z przepisów ustawy skonkretyzowanych w § 36 ust. 1 lub ust. 4 rozporządzenia, pozwalającego określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem ww. zwiększenia (zasada korzyści). Informacja na temat procesu dochodzenia do wyboru sposobu wyceny, tj. przeprowadzonego badania, powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści operatu szacunkowego.

Przykładowo, w przypadku nieruchomości rolnych lub leśnych, opisana powyżej zasada korzyści nakazuje określić wartość tych nieruchomości z uwzględnieniem wpływu, jaki na ich wartość ma przeznaczenie na cel publiczny. W mojej ocenie tak określona wartość nieruchomości nie będzie odbiegać od wartości nieruchomości rolnych i leśnych określonych na podstawie dotychczasowego brzmienia § 36 rozporządzenia.

Przedstawiając powyższe informacje wyrażam nadzieję, że pozwolą one w sposób prawidłowy określać wartość nieruchomości wyłączonych bądź przejętych z mocy prawa w celu realizacji dróg publicznych.



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie

zapraszają do udziału w

XI KONFERENCJI RZECZONAWCÓW MAJĄTKOWYCH ANALIZA RYNKU W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

MIĘDZYDROJE, 12–14 WRZEŚNIA 2012 R.

Analiza rynku w wycenie jest zadaniem, z którym przy sporządzaniu operatu szacunkowego zmierza się każdy rzeczoznawca. Trudność tego zadania wynika ze specyfiki rynku nieruchomości. Jest kwestią oczywistą, że wszelkie analizy są znacznie łatwiejsze przy dużej liczbie obiektów, dlatego że daje ona możliwość zastosowania metod statystycznych. Ograniczona liczba obiektów z właściwego rynku lub ich brak, wymaga poszukiwania dodatkowych metod analizy. Dyskusyjne, a w praktyce często karkołomne, jest posługiwanie się danymi z „rynku równoległego” w przypadku braku informacji z rynku lokalnego.

Wyceny nieruchomości najczęściej sporządzane są przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Wówczas analizą obejmuje się ceny transakcyjne na rynku nieruchomości. Samo pojęcie cena niesie ze sobą wiele pułapek, gdyż ceny podlegają subiektywnej ocenie dokonywanej przez rzeczoznawców pod kątem ich przydatności do sporządzenia operatu szacunkowego, a ponadto spotykamy różne jej ujęcia w aktach notarialnych (np. netto i brutto).



*Hotel Aurora
– miejsce obrad Konferencji*

Niepowtarzalność nieruchomości i trudne do zrozumienia zachowania uczestników rynku nieruchomości, odzwierciedlone w cenach transakcyjnych nieruchomości, nie ułatwiają prowadzenia analiz.

Wycena w podejściu dochodowym wymaga analizy rynku stawek dzierżawy (najmu) nieruchomości i cen transakcyjnych, a także rynków finansowych, stóp dyskontowych, kapitalizacji i innych parametrów ekonomicznych. Biorąc



Molo w Międzyzdrojach

pod uwagę, że wycena w tym podejściu bazuje na informacjach historycznych, w odniesieniu do mających mieć miejsce dochodów i zdarzeń przyszłych, trudność przeprowadzenia wyceny nieruchomości ujawnia się już na etapie formułowania założeń do wyceny.

Wycena obiektów budowlanych w podejściu kosztowym powinna być poprzedzona analizą rynku inwestycyjnego. Ceny katalogowe dotyczą cen przeciętnych. Dostosowywanie ich poprzez proste współczynniki przybliża je do rzeczywistych kosztów na rynku lokalnym. Zwykle nie są to przybliżenia wystarczająco dokładne, gdyż na koszt składają się obok podstawowych składników takich jak robocizna, materiały, sprzęt, także takie czynniki jak warunki w jakich prowadzone są prace, np. zmienność pracy czy wymuszony termin ich zakończenia.

We wszystkich omówionych podejściach problemem o fundamentalnym znaczeniu jest zapewnienie dostępu do odpowiednich danych. Dostępność do nich rzeczoznawcy majątkowego ograniczona została ustawą o ochronie danych osobowych, obawą inwestorów przed konkurencyjnością lub niejasnymi przepisami dotyczącymi zasad dostępu do danych i odpłatności za nie. Kolejną trudnością jest niejednorodność i niekompletność danych w aktach notarialnych i rejestrach cen nieruchomości tworzonych przez starostwa powiatowe. Rejestry stawek czynszowych i cen transakcyjnych prowadzone przez urzędy skarbowe nie są udostępniane rzeczoznawcom. Bazy danych cen i stawek czynszów tworzone przez rzeczoznawców majątkowych mają charakter wybiórczy i niepełny, najczęściej nie są na bieżąco aktualizowane, najczęściej nie dają pełnej informacji o warunkach zawarcia umowy i o ce-



chach nieruchomości wpływających na poziom cen.

Wśród cech nieruchomości występują cechy znane i obiektywne (np. powierzchnia, kształt działki, przeznaczenie, sposób użytkowania, stan prawny), cechy znane ale subiektywne (np. atrakcyjność lokalizacji, atrakcyjność otoczenia), ale także cechy, które w praktyce są najczęściej domniemane i subiektywne (np. standard wykończenia, funkcjonalność). Tymczasem przeprowadzenie rzetelnej analizy rynku wymaga danych wiarygodnych, pełnych i aktualnych.

Dobra analiza rynku prowadzi do właściwych wniosków, a w efekcie do prawidłowo określonej wartości nieruchomości. W praktyce nie jest to łatwe przy ograniczonym dostępie do danych i złożoności zachowań uczestników rynku nieruchomości. Pytaniem bez jednoznacznej odpowiedzi jest: W jakim zakresie należy analizować rynek nieruchomości? Jakie kroki kolejno podejmować? Czy uprzedzając analizę założyć podobieństwo i ograniczyć się do nieruchomości „podobnych”, czy też na podstawie analizy danego rodzaju rynku, obszaru i okresu czasu, dopiero sprecyzować „podobieństwo”?

Pojęcie rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości nie jest jednoznacznie. Zazwyczaj uważa się że chodzi o rynek właściwy co najmniej ze względu na sposób użytkowania nieruchomości, a nie rozumiany jako

rynek nieruchomości mający wszystkie cechy „podobne” do nieruchomości wycenianej.

Nie wszystkie mechanizmy funkcjonowania polskiego rynku nieruchomości są dogłębnie zbadane. Wątpliwości budzi również świadomość uczestników tego rynku, co znajduje odzwierciedlenie w dużej rozpiętości cen. Ponadto jest to rynek który podlega wahaniom okresowym, jest silnie skorelowany z gospodarką i zmianami demograficznymi i reagują na czynniki ekonomiczne.

Zamiarem konferencji jest rozpoczęcie szerokiej dyskusji na temat bliski rzeczoznawcom majątkowym: jak zapewnić rzeczoznawcy dostęp do aktualnych, pełnych i wiarygodnych danych oraz jak będąc w ich posiadaniu przeprowadzać prawidłową analizę rynku prowadzącą do nie budzącej wątpliwości wyceny.

Zapraszamy przedstawicieli instytucji i urzędów państwowych i samorządowych, rzeczoznawców majątkowych, praktyków, naukowców i przedstawicieli innych profesji, których działalność jest związana z rynkiem nieruchomości, do zgłaszania propozycji referatów.

Halina Stankowska
prezes ZSRM w Szczecinie
kontakt: zsrn@zsrn.szczecin.pl

SPRAWOZDANIE Z POSIEDZENIA TEGOVA I REV CLUJ, 5–9 PAŹDZIERNIKA 2011 R.

Jerzy Adamiczka

W ramach Walnego Zgromadzenia w Cluj miało miejsce również kilka spotkań poszczególnych zespołów działających w ramach TEGoVA. Jako pierwsze odbyło się spotkanie w ramach programu DEFAS. Z ramienia Federacji w roboczym spotkaniu prowadzonym przez Davida Magor (IRRV) wzięli udział Krzysztof Grzesik i Jerzy Adamiczka. Dzięki społecznej pracy Davida i kilku innych osób, w tym wymienionych wyżej, udało się sfinalizować prowadzony przez TEGoVA projekt LEONARDO, który pozwolił wykorzystać pół miliona EUR z czego Federacji przyznano w sumie około 50 tys. DEFAS dotyczy rozwoju Europejskich Standardów Wyceny i ich rozpropagowania wśród rzeczoznawców i ich klientów w ramach organizacji członkowskich TEGoVA i pozostałych krajów europejskich.

W kolejnym dniu w trakcie kiedy piszący te słowa wzięli udział w spotkaniu Komisji REV, Krzysztof Grzesik przedstawiciel PFSRM w Zarządzie TEGoVA (jako wiceprezydent tej organizacji) uczestniczył w konferencji zorganizowanej przez ANAVAR pt. „Standardy Wyceny i Praktyka na Globalnym Rynku”.

W trakcie czterodniowego spotkania odbywały się posiedzenia Komisji REV, posiedzenia Zarządu TEGoVA oraz EVSB (Zarządu Europejskich Standardów Wyceny). W ramach obrad ogólnych odbyło się spotkanie robocze (Working Party) dotyczące projektu EVS 2012 (Europejskie Standardy Wyceny 2012) prowadzone przez Jeremy’ego Moody, wiceprzewodniczącego Zarządu EVSB. Odbyła się gorąca dyskusja dotycząca zawartości EVS, które po wydaniu 2009, wydawało się, że będą bardzo oszczędne w swojej treści, ale aktualny projekt ma ponad 130 stron. Kolejny raz okazało się, że w ramach członkowskich organizacji TEGoVA różnie rozumiane są poszczególne zapisy w EVS i konieczne jest uszczegółowienie i bardzo precyzyjne wyjaśnienie niektórych pojęć, w tym pojęcia wartości rynkowej i możliwych sposobów dochodzenia do niej. Przy takich samych definicjach w poszczególnych standardach: EVS, IVS, Red Book, poszczególne organizacje i poszczególne kraje różnią się co do interpretacji pewnych pojęć i zapisów.



Na posiedzeniach Komisji REV, Zarządu TEGoVA i w końcu na Walnym Zgromadzeniu TEGoVA podkreślano rosnącą rangę i wagę marki REV wśród państw członkowskich UE, klientów instytucjonalnych, a przede wszystkim banków europejskich, w tym w szczególności niemieckich. REV pozwala klientowi rozpoznać rzeczoznawców spełniających wymagania profesjonalnego wykonywania zawodu na terenie Europy i poza nią. Korzystając z usług rzeczoznawcy z tytułem REV klient (m. in. bank) ma pewność, że zostaną zastosowane standardy wyceny pozwalające porównywać wartości niezależnie od tego w jakim kraju i przez jakiej narodowości rzeczoznawcę wycena została wykonana. Jest to szczególnie ważne dla firm, instytucji finansowych i korporacji międzynarodowych. Porównywalność wycen, a przede wszystkim porównywalność wartości, daje bezpieczeństwo zabezpieczeń wszelkiego rodzaju wiarytelności, pozwala oszacować wartości środków trwałych firm działających trans granicznie, daje możliwość podejmowania świadomych decyzji majątkowych i zarządzania ryzykiem inwestycyjnym i szeroko rozumianym ryzykiem wartości, co w dzisiejszych czasach kolejnego kryzysu, który nam zagraża, jest nie do przecenienia.

Dotychczas jedyną marką rynkową dającą klientom poczucie bezpieczeństwa w zakresie wyceny o wskazanej przez rzeczoznawcę wartości była przynależność rzeczoznawcy do RICS. Dzisiaj TEGoVA stworzyła nową markę – REV. W porównaniu ze zdobyciem skrótu MRICS za nazwiskiem świadczącym o przynależności do tej organizacji, podobnie jakościowo postrzegany przez klientów skrót REV dla polskiego rzeczoznawcy jest łatwiejszy do zdobycia i, co tu dużo mówić, znacznie, znacznie tańszy. Żeby zostać członkiem RICS trzeba skończyć studia podyplomowe na jednej z akredytowanych przez RICS uczelni. Poza egzaminami, studia kończą się napisaniem pracy magisterskiej dającej tytuł MSc (Master of Science). Następnie trzeba złożyć dokumenty aplikacyjne do RICS i odbyć kolejną (dla polskiego rzeczoznawcy) praktykę (tu są udogodnienia dla praktykujących rzeczoznawców). Aplikując na członka RICS trzeba napisać jedną lub trzy prace, w zależności od ścieżki aplikacyjnej, a na koniec zdać egzamin przed egzaminatorami RICS. Czasem po polsku, a czasem po angielsku (nie zawsze możliwy jest wybór języka). Za egzamin płacimy, za przyjęcie do RICS płacimy i wnosimy co roku opłatę odnawiającą nasze członkostwo. W sumie parę tysięcy złotych.

Za REV płacimy raz na 5 lat tylko kilkaset złotych, ponadto każdy polski, praktykujący rzeczoznawca z automatu spełnia prawie wszystkie wymagania REV. Jedyne musi dodatkowo założyć repertorium swoich opracowań, co nie stanowi aż tak dużego obciążenia, a wręcz dla każdego rzeczoznawcy może stać się bardzo przydatnym narzędziem w przyszłości. Tak łatwe zdobycie skrótu REV za nazwiskiem dla polskiego rzeczoznawcy jest wyjątkiem w Europie, tak łatwo jak my mają jeszcze Anglicy będący członkami RICS. Z taką wyjątkową sytuacją mamy do czynienia dzięki temu, że aby zdobyć uprawnienia zawodowe w Polsce i w Anglii trzeba spełnić wymaga-

jące kryteria narzucone w Polsce przez przepisy prawa, a w Angli przez RICS., a poza tym to Polska właśnie wraz z Francją prowadziła program pilotażowy REV i miała wpływ na tworzenie zasad i reguł, którym muszą się podporządkować rzeczoznawcy w Europie, żeby otrzymać ten tytuł. Ostre kryteria, których spełnienie jest wymagane przy otrzymywaniu uprawnień państwowych w tym przypadku opłaciły się, niejako dodatkowo dając nam przewagę nad rzeczoznawcami z pozostałych krajów europejskich. Rzeczoznawcy z wszystkich innych krajów muszą solidnie się namęczyć, żeby otrzymać REV. Np. w Rumunii na ok. 6000 rzeczoznawców tylko 60 spełniło do tej pory warunki umożliwiające otrzymanie REV-a. A polscy, rzeczoznawcy, czegoś co jest na wyciągnięcie ręki i można otrzymać bez żadnego wysiłku, widocznie nie cenią, co jest o tyle dziwne, że może otworzyć im drogę do zleceń międzynarodowych banków i korporacji.

Znamiennym jest, że w najbliższej przyszłości ok. 800 rzeczoznawców z Niemiec certyfikowanych wcześniej przez Hypzert otrzyma tytuł REV. Tym samym przestaniemy być liderem w ilości członków REV w Europie. Niemcy starają się otrzymać tytuł REV nie dla kolejnego skrótu po nazwisku. Oni już wiedzą, że zarówno banki w Niemczech, jak również różne ciała europejskie zaczynają wymagać stosowania jednolitych standardów wyceny i standardów postępowania przy szacowaniu nieruchomości w ramach UE. Takim gwarantem ujednolicenia standardów wyceny i standardów postępowania jest TEGoVA a narzędziem do osiągnięcia unifikacji wycen (w dobrym tego słowa znaczeniu) jest właśnie system REV.

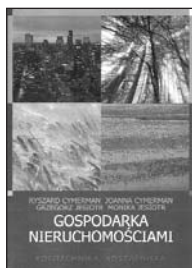
Biorąc pod uwagę fakt, że kluczowymi dla TEGoVA zagadnieniami są właśnie Standardy EVS i system REV, polski rzeczoznawca ma, być może, niepowtarzalną szansę, niejako przy okazji, zdobyć tytuł uznania zawodowego REV, dający mu przewagę nad innymi rzeczoznawcami w Europie a w Polsce nad tymi, którzy jeszcze nie rozumieją, że za parę złotych, bez wysiłku można otrzymać markę o znaczeniu EUROPEJSKIM, która może być pomocna przy zdobywaniu zleceń krajowych, szczególnie zamawianych przez instytucje finansowe, korporacje, zagranicznych klientów i firmy konsultingowe zatrudniające polskich rzeczoznawców w ramach swoich „dużych” kontraktów.

Wystarczy prześledzić listę dotychczas wydanych zaświadczeń REV. Poza zwolennikami systemu, na liście tej znajdują polscy rzeczoznawcy kolegów, którzy byli przeciwni systemowi, jak system jednak powstał – pierwsi się do niego zapisali. Działają tu zwykle prawa konkurencji i walki o byt z posmakiem prowadzonej własnej polityki – najpierw jestem przeciw i wszystkich zniechęcam, a potem po cichu wchodzę do systemu, który daje mi przewagę nad innymi, a im mniej tam będzie konkurentów tym lepiej. Jeden nazwie takie postępowanie konkurencją na rynku inni powiedzą wprost, że jest to hipokryzja. Tak czy inaczej każdy musi spokojnie przeanalizować sytuację i podjąć decyzję, czy chce stać z boku i kontestować, czy wsiada do pociągu, który być może, choć nie na pewno, pojedzie w kierunku ciekawych klientów.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Gospodarka nieruchomościami”

**Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman,
Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr**

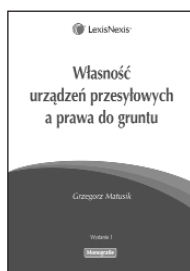
Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej
Olsztyn 2011, wydanie III

Niniejsza książka stanowi III wydanie publikacji z 2008 roku, poprawione i zaktualizowane, między innymi w istotne nowelizacje ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W wydaniu uwzględniono uwagi czytelników i dostosowano do stanu prawnego na czerwiec 2011 roku. Publikacja przeznaczona jest dla studentów kierunku geodezja i kartografia Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska Politechniki Koszalińskiej. Zakres tematyczny opracowania dostosowano do programu przedmiotu Gospodarka nieruchomościami realizowanego na II, III i IV roku studiów stacjonarnych i niestacjonarnych. W zamierzeniu autorów, ma na celu przybliżenie problematyki gospodarowania nieruchomościami, będącej podstawą zdobywania wiedzy z innych przedmiotów dotyczących nieruchomości, w tym: wyceny nieruchomości, planowania przestrzennego oraz katastru nieruchomości.

Publikacja nie tylko stanowi materiał dydaktyczny dla studentów, ale również może być przydatna dla słuchaczy studiów podyplomowych Gospodarka nieruchomościami, osób odbywających praktyki zawodowe, ubiegających się o nadanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości,

licencji zawodowych w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Odbiorcami książki są również studenci pozostałych kierunków studiów o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami.



„Własność urzędów przesyłowych a prawa do gruntu”

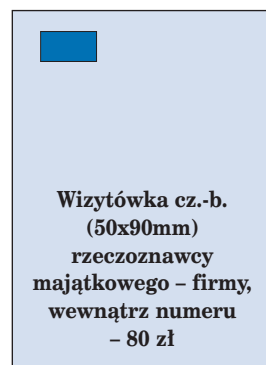
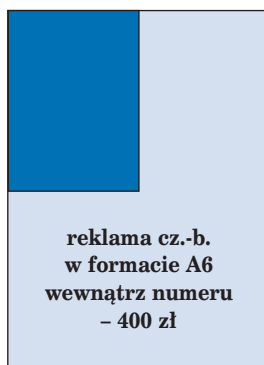
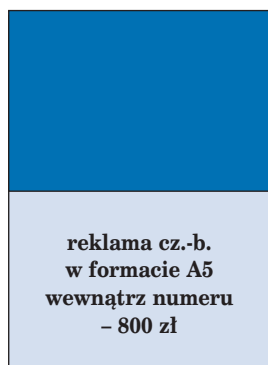
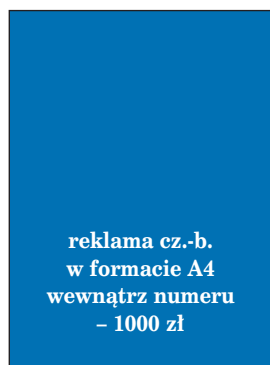
Grzegorz Matusik

Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2011, wydanie I

Jest to publikacja, w której omówiono zagadnienia związane ze statusem prawnym urzędów przesyłowych oraz korzystaniem z nieruchomości gruntowych w celach przesyłowych. W publikacji zaprezentowano historyczne uwarunkowania korzystania z nieruchomości gruntowych (własność urzędów w latach 1945–2006 oraz w okresie od 2006 roku) w celu posadowienia urzędów przesyłowych, a także tytuły prawne pozwalające na tego typu ingerencję, w tym służebność przesyłu. Autor rozważył też problematykę roszczeń właścicieli gruntów w związku z umieszczeniem na tych gruntach urzędów przesyłowych. Wywody te poprzedza obszerna analiza istoty własności i jej ograniczeń.

Książka skierowana jest do prawników – zwłaszcza sędziów, pełnomocników przedsiębiorców przesyłowych lub właścicieli gruntów, notariuszy, jak również do rzeczoznawców majątkowych.

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



Podane ceny są cenami netto.

Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji: pfva@pfva.com.pl, tel. 22-627-07-17



ZŁY TO WIATR, CO WIEJE DO KARETY

Ewa Wojciul

Co mówić ludziom, przy których domach stoją buldożery? Jak rozmawiać z rodzinami, które jeszcze kilka miesięcy temu nie wiedziały, że przyjdzie im zmienić bardzo dużo w życiu z przyczyn zupełnie od nich niezależnych? Jak tłumaczyć, że pole należące do rodziny od czterech pokoleń, las po pradziadku, łąka, sad, świeżo założona plantacja, niedawno zbudowany dom – że to wszystko już nie jest ich?

A jednak nawet w takich sytuacjach zdarzają się obrazki o mniej-szej wadze gatunkowej.

– Wycenę proszę przeprowadzić kosztowo.

– Przykro mi, ale przepisy w tym wypadku wymagają określenia wartości rynkowej.

– To nie w porządku. Państwo powinno uwzględnić, ile mnie ten dom kosztował. Odszkodowanie powinno być sprawiedliwe.

– Robiłam symulację. Wartość rynkowa i odtworzeniowa dla podobnych nieruchomości różnią się od siebie do 20 procent...

– Wiedziałem!

– ... na korzyść rynkowej.

– Pani mówi poważnie?

– A z czego żyliby developerzy?

– O, nie wiedziałem, że te ople robią z napędem na cztery koła.

– Ja też nie.

– Ale przecież państwo dojechali na tę moją działeczkę.

– Pan też.

– Tylko że ja zakopałem się na zakręcie i wyciągał mnie traktor.

– Nas też.

– Zanim przystąpimy do tych oględzin nieruchomości, muszę się upewnić, czy mają Państwo do niej uprawnienia.

– Proszę, oto oryginał zlecenia z urzędu wojewódzkiego.

– Wie pani, co to kolorowe ksero? Ma pani uprawnienia rzeczoznawcy?

– Urząd to sprawdził, ale proszę bardzo.

– A dowód osobisty?

– Proszę, jest, choć nie jestem pewna....

– Chwileczkę, połączę się z komendą. Muszę sprawdzić, czy ten samochód jest istotnie zarejestrowany na panią.

– (???)

– Wydaje mi się, że istotnie jest pani rzeczoznawcą. To co, jaka jest rola byłego właściciela w czasie oględzin?

– Fajnie, że zabieracie tę działkę. Wcale jej nie wykorzystywałem.

– To nie my zabieramy, to skarb państwa.

– Nieważne. Ważne, że nie miałem z niej pożytku, a teraz jeszcze mi za nią zapłacą.

– Cieszę się, że tak pan uważa.

– Parę razy próbowałem zasiać tu coś pożytecznego; tytoń albo mandarynki, ale albo gleba jest tu za kwaśna, albo słońca za mało.

– Jestem pani niewymownie wdzięczna, że wyznaczyła mi pani to spotkanie o jedenastej. Szef mu-

siał mnie puścić, powiem, że zeszło trzy godziny i zrobię sobie zakupy świąteczne.

– Proszę wpisać w protokole, ile kosztowały nas te sadzonki olszyny.

– Ile kosztowały?

– Chyba 30 groszy sztuka.

– Coś ty, co najmniej złotówkę.

– A robocizna i transport?

– To będzie po 5 zł

– Z tego co pamiętam, to kosztowały nas co najmniej po 10 zł

– A ze wszystkim to po jakie 15 zł

– Żeby uczciwie podejść, należy zapisać po 50 zł od sztuki

(„To bez kozery powiem, że pięć tysięcy” – mówił Smoleń w kabarecie Laskowika).

– Czy ja mogę od razu do pani odwołać się od odszkodowania?

– To dopiero oględziny, decyzja będzie po wycenie, wtedy pan będzie wiedział, czy chce się pan odwołać, a poza tym ...

– Ja to wiem już teraz. Czy pani wycenia także prywatnie?

– Oczywiście.

– To jak pani wyceni dla urzędu tak, jak oni chcą, to potem wyceni mi pani prywatnie tak, jak ja chcę.

– Przykro mi, ale adwokat nie może reprezentować równocześnie obu stron.

– A co pani – prawnik?

– Tu nigdy nie było żadnego lasu.

– W dokumentach jest mowa o lesie.



– Ja wiem lepiej niż pani, gdzie jest moja działka. Tu nigdy nie było lasu.

– A te pniaki?

– A wie pani, ile lat tu są?

– Widzę.

– Pani nie jest leśnikiem, żeby wiedzieć, ile lat ma pień.

– Proszę pana, proszę spojrzeć na ten ekran. To zdjęcie satelitarne z mapy, wyraźnie widać, że to las, a nie pole. A ten znaczek oznacza funkcję pozycjonowania. Wskazuje miejsce, gdzie teraz stoimy i jest to środek tego lasu. Czyli w maju był tu las.

– Ale pani nie zapisuje w protokole tego, o czym my tu sobie mówimy?

– To ta działka już jest skarbu państwa, prawda?

– Tak, na mocy specustawy.

– A drzewa?

– Też.

– A jak ktoś je teraz wytnie, to ja za to już nie odpowiadam, prawda?

– Prawda, pan nie ma obowiązku pilnowania mienia skarbu państwa. Od tego są służby leśne.

– To ja podpisuję ten protokół. Zdjęcia pani zrobiła? To ja się już pożegnaj, bo muszę zadzwonić. Halo, Marek? Dzwon do Mietka, czy potrzebuje jeszcze piły łańcuchowej?

– A piszcie co chcecie, ja i tak podpiszę. Proszę pani, z lasu żaden pożytek, a jeszcze gonia, jak ktoś mi drzewo ukradnie. Ja wyjeżdżam sto tysięcy kilometrów rocznie. To już wolę tę drogę.

– Nie wejdziecie na moją działkę bez pieniędzy.

– Jakich pieniędzy?

– Nie wpuszczę was, zanim mi nie wypłacicie odszkodowania.

– My tylko wyceniamy, a poza tym – przykro mi to mówić – to już nie jest pana działka.

– Akurat, nie chcę to nie sprzedam.

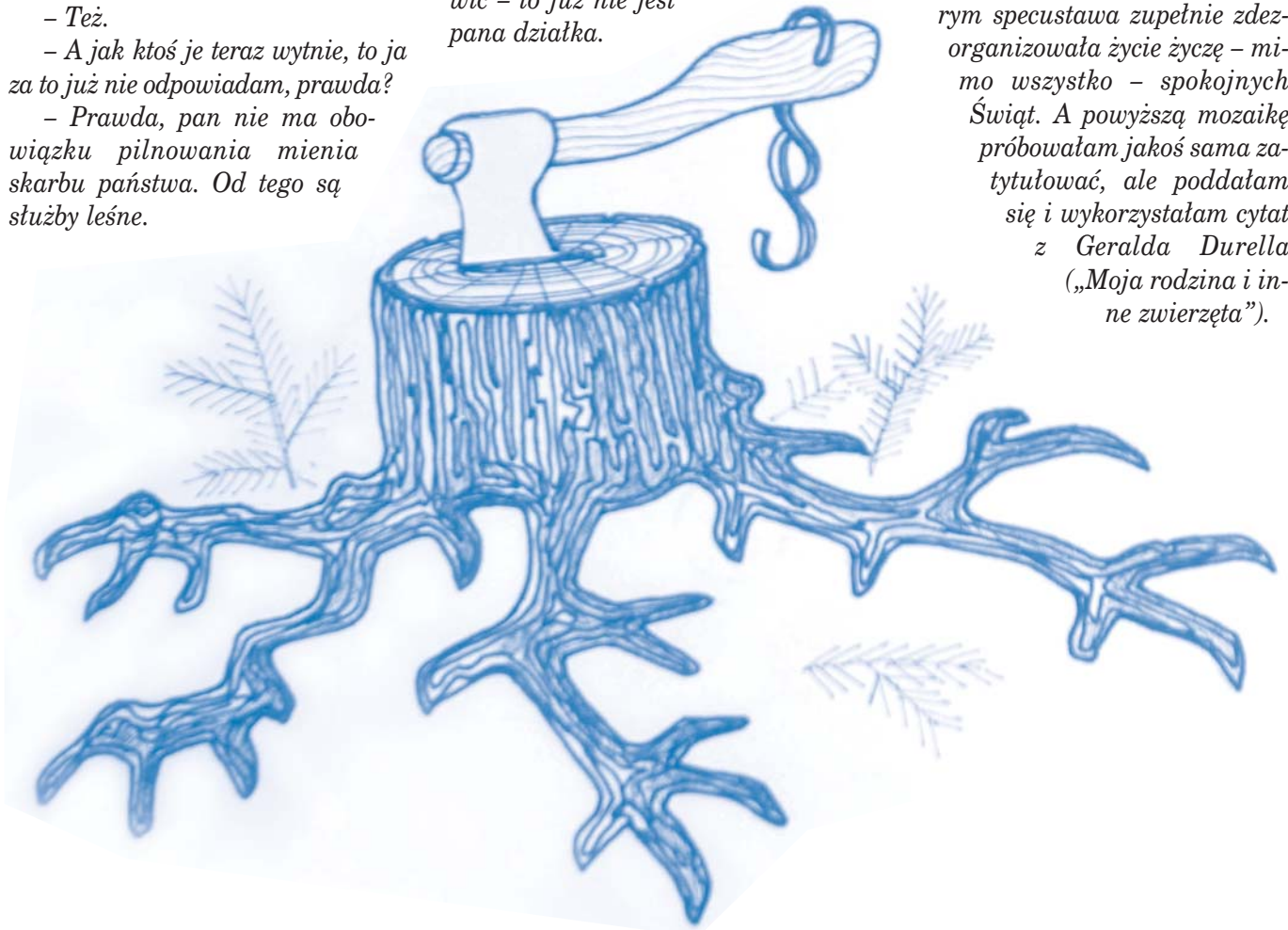
– Tylko nie wyceniajcie z transakcji przetargowych. Tu wchodzi w grę psie pieniądze. Kupiłem ten las kilka lat temu po 30 groszy za metr.

– Istotnie tanio.

– I liczę na przebicie sto do jednego. Wycenicie na trzydzieści złotych?

– Zaproponowałbym pani 50 groszy od każdej złotówki powyżej 15 zł za metr, ale jestem uczciwy i nie będę pani korumpował.

Celowo nie opisałam smutniejszych przypadków. Tym, którym specustawa zupełnie zdezorganizowała życie życzę – mimo wszystko – spokojnych Świąt. A powyższą mozaikę próbowałam jakoś sama zacytować, ale poddałam się i wykorzystałam cytaty z Geralda Durella („Moja rodzina i inne zwierzęta”).





POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ FEDERACJI

Ewa Gronkiewicz

Przedświadczone posiedzenie Krajowej Rady Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się w warszawskiej siedzibie Federacji w dniach 19–20.12.11.

Prezydent Krzysztof Urbańczyk powitał nowego członka Krajowej Rady, prezesa stowarzyszenia z Zielonej Góry, Henryka Maternaka. Wręczył Europejski certyfikat rzeczoznawcy majątkowego Marianowi Witczakowi.

Prezydent omówił też działania Public Relations, mające na celu promocję Federacji w mediach. Zorganizowano już pierwsze śniadanie prasowe. W jego efekcie pojawiły się publikacje w Rzeczpospolitej, Życiu Warszawy i Gazecie Wyborczej, a także materiał w Telewizyjnym Kurierze Warszawskim. Ruszyła też nowa strona internetowa Federacji – www.pfva.com.pl/newsite/.

ILE KOMU ZA SZKOLENIA?

Pierwszą część obrad zdominowała, powracająca na kolejnych spotkaniach Rady, sprawa podziału zysku ze szkoleń organizowanych w części przez poszczególne stowarzyszenia.

Zysk z takich szkoleń jest dzielony następująco: 40% dla PFSRM, 40% dla Związku Banków Polskich i pozostałe 20% dla organizatora technicznego. Z tych 20% dwie trzecie idą do stowarzyszenia, a jedna trzecia do PFSRM.

Temat wywołał Andrzej Zarychta, który stwierdził, że obecny podział nie jest satysfakcjonujący dla stowarzyszeń. Poparł go Jerzy Adamiczka.

Członkowie Krajowej Rady wyrazili niezadowolenie z podziału zysków z tych szkoleń. I w głosowaniu wypowiedzieli się przeciw istniejącemu podziałowi. Za zachowaniem obecnego stanu rzeczy było tylko Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

Gdy Krajowa Rada próbowała ustalić jaki procent ma trafić do stowarzyszenia, w dyskusji zabrał głos przewodniczący Komisji Szkoleń, Jerzy Filipiak, który powiedział, że obecny podział jest jak najbardziej właściwy. A Bogusława Szczepanik z Podkarpacia stwierdziła, że jak tylko federacja ma jakieś pieniądze to się „ją skubie”. Przypomniała też, że bywały czasy, gdy federacja nie miała pieniędzy.

Wiceprezydent Krzysztof Bratkowski uznał, że w ogóle nie widzi powodu do dyskusji, bo przecież i tak część każdego szkolenia odbywa się w Warszawie, a 95% wysiłku organizacyjnego jest po stronie federacji.

Nie zgodziła się z nim Joanna Grzesiak stwierdzając, że: „oni w Bydgoszczy wszystko robili sami”.

Po dyskusji, prowadzący obrady prezydent Krzysztof Urbańczyk przeprowadził głosowanie, poddając członkom Rady trzy rozwiązania:

- aby regionalne stowarzyszenia dostawały połowę z 60%, czyli z połowę z 40% dla PFSRM i z 20 % dla organizatora technicznego,
- aby całe 20% organizatora technicznego szło dla stowarzyszenia,
- aby wszystko pozostało tak, jak jest (na wniosek prezydium).

I ta trzecia propozycja, aby wszystko zostało tak, jak jest, dostała najwięcej głosów.

Po głosowaniu część członków Krajowej Rady zgłaszała uwagi, co do jego trybu, argumentując, że przecież wcześniej uznano, że ma nastąpić zmiana. A suma głosów dwóch propozycji zmiany dawała więcej głosów, niż propozycja aby podział zysków pozostał bez zmian. Prezydent stwierdził jednak, że głosowanie się już zakończyło.

Po przerwie obiadowej Jerzy Adamiczka zgłosił wniosek o reasumpcję głosowania. Wniosek jednak upadł.

DANE ZE 120 POWIATÓW

Jerzy Krzempek złożył sprawozdanie z działań Komisji Baz Danych i Analiz Rynku. Podkreślał, że komisja wykonała ogromną pracę. Podstawą analizy było aż 1400 transakcji. W bazach regionalnych znajduje się bowiem ogromna ilość informacji. Udało się uzyskać dane ze 120 powiatów, co stanowi 1/3 powiatów w Polsce. Gdyby udało się pozyskać dane z pozostałych 2/3 to baza ta mogłaby stanowić doskonałą reklamę zawodu rzeczoznawcy.

Do tej pory taka baza nie powstała, bo nikt nie posiada lepszych danych niż rzeczoznawcy majątkowi. Jednak aby dalej prowadzić prace komisji potrzebny jest na to specjalny budżet.

Jerzy Krzempek z zalem stwierdził, że nie znalazł uznania, ani wsparcia w zarządzie PFSRM i w związku z tym rezygnuje z przewodniczenia Komisji Baz Danych i Analiz Rynku.

Po tym fakcie członkowie Krajowej Rady wyrazili aprobatę dla jego pracy, apelowali też by nie rezygnował z funkcji. Prosił go o to sam prof. Andrzej Hopfer. A gdy mimo tych próśb przewodniczący pozostał przy swoim stanowisku, członkowie apelowali, aby „nie osierocał komisji i znalazł ojca zastępczego”. Jerzy Krzempek wskazał, kto według niego jest najbardziej wprowadzony w temat i mógłby przejąć kierowanie komisją.

CO DALEJ Z KOMISJĄ ARBITRAŻOWĄ?

Członkowie Krajowej Rady zastanawiali się co zrobić z regulaminem Komisji Arbitrażowej, ponieważ kwestionuje go Urząd Miasta Warszawy.



Głosy były podzielone, część sali uważała, że należy go uchylić, część zaś stała na stanowisku, że gdy się to zrobi utraci się wypracowany przez lata dorobek federacji. Po dyskusji zdecydowano się nie uchylać regulaminu, a jedynie z paragrafu 12 usunąć punkt 2. Krajowa Rada powołała też zespół do nowelizacji regulaminu Komisji Arbitrażowej, a jego przewodniczącą została Małgorzata Skapska.

STANDARD OGÓLNY CZY SZCZEGÓŁOWY

Przewodniczący Komisji Standardów, Radosław Gaca poinformował zebranych, że komisja zamierza przygotować projekt standardu „zerowego” na koniec stycznia, a liniowego na koniec lutego. Jego wystąpienie dotyczyło projektu KSW4 – Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych.

Przewodniczący omawiał stan prac nad tym standardem. Powiedział, że m.in. wystąpił o opinie do ekspertów. Z opinii pani profesor Stanisławy Kalus wynika, że standard ewoluuje we właściwym kierunku. Ale brak jest odpowiedzi na niektóre kwestie, jak choćby: czy należy rozdzielić wynagrodzenie za służebność przesyłu od odszkodowania za obniżenie wartości działki z tytułu lokalizacji urzędzeń przesyłowych istniejących na nieruchomościach.

Projekt ten został złożony w ministerstwie. Problem jednak polega na tym, że co chwile zmieniają się okoliczności i orzecznictwo. I projekt trzeba poprawiać. A najtrudniej jest uzupełniać luki w kwestiach braków ustawowych. Z tego względu Radosław Gaca wniosł, żeby w obecnej wersji nie głosować projektu i prosił o zgodę na dalszą nad nim pracę. Przyznał też, że sam staje w opozycji do własnej pracy. Komisja standardów chciałaby złagodzić szczegółowość tego opracowania.

Rozpoczęła się dyskusja, czy standard ma pozostać w tak szczegółowej postaci, czy powinien być bardziej ogólny, ale przy tym powinien mu towarzyszyć zeszyt metodyczny.

Jerzy Adamiczka uznał, że chociaż punktem wyjścia powstawania tego standardu była szczegółowa procedura to okazało się że „obecnie nas na nią nie stać, bo życie nas przerosło”. I dlatego on popiera standard ogólny i zeszyt metodyczny.

Sala podzieliła się w kwestii szczegółowości projektu. Część uważała, że rzeczoznawcy czekają na merytoryczne wsparcie. Andrzej Kalus z Katowic przekonywał, że rzeczoznawcy czekają na narzędzie do pracy, a co za tym idzie standard powinien być szczegółowy. Ogólny bowiem nie naprowadza na drogę rozwiązania problemów. Podkreślał też, że nie ma co czekać na konkretne rozwiązania prawne.

Robert Dobrzyński z Poznania przyznając, że temat nie jest mu szczególnie bliski, wskazywał kierunek działań. Według niego należy odpowiedzieć na pytanie: czemu ten projekt ma służyć? A potem skorzystać z doświadczeń Federacji. Wiadomo, że praca nad standardem nie sprowadzi się tylko do jednego ministerstwa, „a doskonale wiemy, jak wyglądają uzgodnienia międzyresortowe”. Aby więc projekt przeszedł przez właściwe urzędy musi być prosty.

Andrzej Zarychta zadał pytanie dotyczące polityki Federacji. „Minister dostał propozycje. Czy idziemy dalej tą drogą, czy zrywamy rozmowy?”

Odpowiedział mu wiceprezydent, Krzysztof Bratkowski: „pracujemy nad projektem, ale się nie wycofujemy się. To jest dyskusja o szczegółowych rozwiązaniach. Podzielał pogląd, żeby standard był ogólny, by komisja pracowała nad jego uogólnieniem. Narzędzie zaś stanowić będzie zeszyt metodyczny”. Podkreślał, że ponieważ on sam współpracuje z komisją z ramienia Zarządu, bardzo zależy mu, by nie zmarnować tego, co już zostało wypracowane. Kończąc swoją wypowiedź Krzysztof Bratkowski podkreślił, że:

„Należy przy tym pamiętać, że za nieprzestrzeganie noty interpretacyjnej nie można nikogo skarżyć do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, a za nieprzestrzeganie standardu, już tak!”

Na koniec przewodniczący Komisji Standardów, Radosław Gaca odniósł się do prac nad standardem ogólnym. Europejskie standardy zawodowe regulują niemal wszystko. W Polsce problem polega na tym, że standard musi dotknąć tego, czego nie określa prawo, a w naszym przypadku takich rzeczy jest niewiele. Komisja zamierza dodać do standardu ogólnego m.in. następujące kwestie: próbę prywatnych ocen operatorów i zagadnienia dotyczące praktyk zawodowych. W przedstawionym w styczniu projekcie Radosław Gaca uzasadni, dlaczego w standardzie pojawi się tylko część zagadnień z Kodeksu Etyki.

REGULAMIN KOMISJI ETYKI ZATWIERDZONY

Ostatnim punktem był sprawa uchwalenia projektu regulaminu Komisji Etyki Zawodowej, który przedstawiała przewodnicząca komisji Jolanta Miłowska. Na poprzedniej Krajowej Radzie projekt odrzucono. Obecnie, po poprawkach konsultowanych z prawnikiem, regulamin został poddany pod głosowanie punkt po punkcie. Przy drobnych korektach został przyjęty cały i po redakcji zostanie rozesłany do stowarzyszeń. Jolanta Miłowska poinformowała też zebranych, że przyjęła następujący model pracy: ona jako przewodnicząca Komisji Etyki będzie uczestniczyła w każdej sprawie, która trafi do komisji, a żeby mieć ogólną wiedzę w sprawach toczących się w komisji. Jeżeli nie będzie takiej możliwości to zastąpi ją sekretarz komisji. Zobowiązała się też, że o prowadzonym postępowaniu będzie zawsze informowane macierzyste stowarzyszenie członka, którego dotyczy postępowanie.

SPRAWY RÓŻNE

Na krajowej Radzie nie udało się wybrać przewodniczącego Komisji Statutowej.

Mówiono też o naradzie, którą zorganizował nowy minister sprawiedliwości Jarosław Gowin, który jest zwolennikiem ograniczenia liczby zawodów reglamentowanych w Polsce. Prezydent Urbańczyk uspokajał członków Rady mówiąc iż „Z informacji jakie do niego dotarły wynika, że zawód rzeczoznawcy jest najmniej zagrożony”.



UCHWAŁY RADY KRAJOWEJ PFSRM (19–20 GRUDNIA 2011 R.)

Uchwała Nr 45/12/2011

Rada Krajowa uchwaliła podział zysków Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako organizatora technicznego szkolenia bankowego stanowiącego 20% zysku szkoleń organizowanych przy współudziale stowarzyszeń lokalnych – członków PFSRM w proporcji:

- 1/3 zysku dla PFSRM
 - 2/3 zysku dla stowarzyszenia lokalnego – współorganizatora szkolenia bankowego
- Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:
- Za przyjęciem podziału w stosunku: 50% z 60% zysku PFSRM – 19 głosów
 - Za przyjęciem podziału w stosunku: 2/3 z 20% zysku organizatora – 29 głosów
 - Za przyjęciem podziału w stosunku: 20% z 20% zysku organizatora – 25 głosów

Uchwała Nr 46/12/2011

Na podstawie § 27 pkt 1 Statutu, uwzględniając uwagi Organu Nadzoru i stanowisko Sądu Rejestrowego do treści Statutu przyjętego w uchwale nr 9/2011 z dnia 11.04.2011 r., Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwala następujące zmiany w treści Statutu, przyjętego dnia 11.04.2011 r.:

1. § 10 zdanie pierwsze otrzymuje następujące brzmienie:
„Do celów Federacji należy:”
 2. § 11 zdanie pierwsze otrzymuje następujące brzmienie:
„Federacja realizuje cele wymienione w § 10 poprzez:”
 3. W § 36 ust. 4 skreśla się pkt 24 w brzmieniu:
„24) działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych (oznaczenie wg PKD: 94.99. Z).”
- Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:
- Za przyjęciem uchwały oddano – 81 głosów
 - Przeciw uchwale oddano – 0 głosów
 - Wstrzymało się – 0 głosów

Uchwała Nr 47/12/2011

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwala nowy zmieniony tekst Statutu PFSRM, w brzmieniu przyjętym przez Radę Krajową w dniu 11.04.2011 r. i uwzględniającym zmiany przyjęte w dniu 19.12.2011 r.

1. Tekst jednolity zmienionego Statutu, o którym mowa w pkt 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:
- Za przyjęciem uchwały oddano – 81 głosów
 - Przeciw uchwale oddano – 0 głosów
 - Wstrzymało się – 0 głosów

Uchwała Nr 48/12/2011

Rada Krajowa dokonuje zmiany w Regulaminie Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwalonego uchwałą z dnia 12.04.2010 r. – wykreśleniu podlega §12 pkt. 2 Regulaminu.

Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:

- Za przyjęciem uchwały oddano – 69 głosów
- Przeciw uchwale oddano – 0 głosów
- Wstrzymało się – 12 głosów

Uchwała Nr 49/12/2011

Rada Krajowa powołuje zespół do spraw nowelizacji Regulaminu Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w składzie:

- 1) Iwo Betke
- 2) Marek Staręga
- 3) Joanna Ułaszewska
- 4) Wojciech Rogowski
- 5) Alicja Wolska
- 6) Małgorzata Skąpska
- 7) Tomasz Cieślak

Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:

- Za przyjęciem uchwały oddano – 67 głosów
- Przeciw uchwale oddano – 0 głosów
- Wstrzymało się – 14 głosów

Uchwała Nr 50/12/2011

Rada Krajowa dokonała wyboru przewodniczącego zespołu do spraw nowelizacji Regulaminu Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w osobie Małgorzaty Skąpskiej.

Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:

- Za przyjęciem uchwały oddano – 74 głosów
- Przeciw uchwale oddano – 0 głosów
- Wstrzymało się – 7 głosów

Uchwała Nr 51/12/2011

Rada Krajowa uchwala Regulamin Komisji Etyki Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie.

Treść Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Nad uchwałą głosowano w sposób następujący:

- Za przyjęciem uchwały oddano – 63 głosów
- Przeciw uchwale oddano – 0 głosów
- Wstrzymało się – 0 głosów

Wniosek

Rada Krajowa, przyjmując do wiadomości sprawozdanie z aktualnego zbioru prac nad projektem standardu KSW 4 Wycena odszkodowań i wynagrodzenia dla urzędów przesyłowych, zobowiązuje Komisję Standardów do opracowania:

- a) ogólnej wersji opracowanego standardu
- b) szczegółowej wersji w postaci zeszytu metodycznego.



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

PAŹDZIERNIK

Posiedzenie Zarządu PFSRM

24 października Zarząd Federacji wybrał tematy które przedstawią zaproszonym dziennikarzom członkowie Zarządu podczas śniadania prasowego planowanego na początek listopada. Są to: samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych, regulacje prawne dotyczące rynku nieruchomości, problematyka wycen w procesie wywłaszczania nieruchomości pod inwestycje drogowe oraz aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Zarząd rozmawiał o regulaminie Komisji Etyki oraz wskazał na zadania, które powinna realizować ta komisja.

Zarząd PFSRM omówił także temat certyfikacji REW, a w szczególności popularyzację programu uznania zawodowego i upoważnił wiceprezydenta Janusza Jasińskiego do podjęcia wspólnie z przewodniczącym Komisji Uznania Zawodowego Wojciechem Ratajczakiem, stosownych działań w tym zakresie.

LISTOPAD

Spotkanie Zarządu z dziennikarzami

7 listopada w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Zarządu z dziennikarzami. Po przedstawieniu informacji o działalności i celach PFSRM przez prezydenta Krzysztofa Urbańczyka, wiceprezydent Krzysztof Bratkowski omówił stan regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości. W swoim wystąpieniu zwrócił szczególną uwagę na wady przepisów, które utrudniają pracę rzeczoznawcom majątkowym. Sytuacja taka powoduje, że w trakcie postępowań administracyjnych czy sądowych, dowód w postaci operatu szacunkowego jest łatwy do podważenia. W warunkach rynkowych jest to często wykorzystywane, bowiem spory zazwyczaj dotyczą znacznych sum.

Zdaniem wiceprezydenta Janusza Jasińskiego sposobem na rozwiązanie problemów złego prawa byłoby powołanie samorządu zawodowego rzeczoznawców, który formalnie byłby wpisany w proces konsultacji projektów aktów prawnych. Wiceprezydent Jasiński przedstawił dziennikarzom założenia projektu ustawy o rzeczoznawcach majątkowych i ich samorządzie zawodowym. Argumentował, że rzeczoznawcy wykonujący zawód zaufania publicznego powinni mieć swoją organizację na podobnych zasadach jak 29 już istniejących samorządów zawodowych. W opinii PFSRM powołanie Izby Samorządu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych nie ograniczy dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego,

REZOLUCJA 3 MIĘDZYNARODOWEGO KONGRESU KATASTRALNEGO

Preambuła

W dniach od 23 do 25 listopada 2011 r. w Warszawie odbył się 3 Międzynarodowy Kongres Katastralny.

Kongres odbywał się pod patronatem Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego pod auspicjami Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG) oraz przy współpracy Komisji 7 FIG odpowiedzialnej za sprawy katastru i gospodarki gruntami. Kongres został zorganizowany przez Stowarzyszenie Geodetów Polskich, przy współpracy z Głównym Urzędem Geodezji i Kartografii. [...]

W następstwie obrad, mając na względzie założone cele Kongresu, a więc zaprezentowanie systemów katastralnych i związanych z nimi problemów, ze szczególnym zwróceniem uwagi na rolę katastru w zrównoważonym zarządzaniu przestrzenią, a także na takie zagadnienia jak:

- przyszłość Katastru po 2014 roku,
- reformy katastralne w skali lokalnej i globalnej – integracja części technicznej i prawnej katastru,
- kataster a zarządzanie kryzysowe,
- kataster w Unii Europejskiej i poza nią.

Kongres przyjął następujące oświadczenia:

- biorąc pod uwagę, że Organizacja Narodów Zjednoczonych, poprzez swoje agendy promujące programy i projekty katastralne, uznała, że sprawne i skuteczne systemy
- katastralne są istotne dla trwałości rozwoju gospodarczego, dla zarządzania środowiskiem, a także stabilności społecznej,
- dostrzegając fakt, że wszystkie kraje posiadają specyficzne potrzeby, ale też, że kraje znajdujące się na podobnym etapie rozwoju mają szereg podobieństw co do wymagań w zakresie katastru,
- biorąc pod uwagę, że właściwie funkcjonujące struktury katastralne i administracja gruntami powiązane z aspektami finansowym są ważną częścią infrastruktury państwa, podstawą dla rozwoju gospodarki rynkowej, a ich tworzenie powinno uwzględniać priorytety zgodnie z ich znaczeniem,
- biorąc także pod uwagę, że systemy katastralne odzwierciedlają potrzeby gospodarki i społeczeństwa oraz, że te potrzeby różnią się w zależności od kraju i zmieniają się w przestrzeni i w czasie,



- biorąc dalej pod uwagę prace innowacyjne, które są realizowane dla rozwiązywania problemów technicznych w zakresie katastru,
- doceniając aktywną pracę FIG w zakresie zagadnień katastralnych, a szczególności pracę Komisji 7.

Kongres stwierdza i rekomenduje:

- ▲ uznanie systemu katastralnego jako części szerszego systemu administrowania gruntami odnoszącego się do infrastruktury informacyjnej państwa obejmującej ramy prawne, oraz stosowne inicjatywy szkoleniowe w zakresie standardów międzynarodowych, które ułatwią rozwój rynku nieruchomości i będą miały istotne związki z różnymi użytkownikami katastru, w szczególności z finansowym i bankowym sektorem,
- ▲ przyjęcie, że rozwój systemu katastralnego i jego powiązania muszą być zinstytucjonalizowane w skoordynowany sposób dla zapewnienia maksymalnych korzyści z katastru,
- ▲ uwzględnienie, że system katastralny powinien przewidywać długookresowe nakłady finansowe, a także rozstrzygnięcia polityczne i organizacyjne, powinien on także przewidywać w szczególności stopniowy rozwój katastru z uwzględnieniem priorytetów tych obszarów, które zostały określone jako najbardziej pilne oraz przewidywać realistyczne cele będące funkcją zarówno tych priorytetów, jak i dostępnych środków na ich realizację; niezbędnym warunkiem rozwoju takiego systemu powinno być zdefiniowane i stworzenie stosownych standardów danych i aplikacji,
- ▲ przyjęcie, że systemy katastralne w Europie i na świecie, zarówno te istniejące jak i projektowane powinny spełniać warunek właściwego okresu zwrotu nakładów poniesionych na jego utworzenie, prowadzenie i aktualizację,
- ▲ przyjęcie istotnej roli sektora prywatnego w tworzeniu i aktualizacji katastru, a ponadto rozwijanie współpracy w szczególności z Ministerstwem Administracji i Cyfryzacji, Ministerstwem Sprawiedliwości, Ministerstwem Finansów i Ministerstwem Spraw Wewnętrznych oraz innymi zainteresowanymi instytucjami – jako dającej podstawy do uzyskania korzyści wynikających z budowy w Polsce odpowiedniego systemu katastralnego i jego funkcjonowania na rzecz gospodarki narodowej i nowoczesnego zarządzania przestrzenią.

Stanisław Cegielski

Prezes Stowarzyszenia Geodetów Polskich

Andrzej Hopfer

Przewodniczący Rady Programowej Kongresu

Włodzimierz Kędziora

*Sekretarz Generalny
Stowarzyszenia Geodetów Polskich*

gdyż nadawanie uprawnień zawodowych pozostanie w gestii odpowiedniego ministra.

Wiceprezydent Barbara Stasiak omówiła problem wyceny w procesie wywłaszczenia nieruchomości pod inwestycje drogowe. Temat ten jest szczególnie aktualny w związku z niedawnym wejściem w życie znowelizowanej wersji Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zdaniem pani wiceprezydent obowiązujące przepisy nie będą prowadziły do określenia wartości rynkowej, która powinna być podstawą ustalenia wysokości odszkodowania. Odrębnym, poważnym problemem jest brak w krajowych przepisach definicji słusznego odszkodowania, do którego odwołuje się m.in. Konstytucja RP.

Prezydent Krzysztof Urbańczyk przedstawił stanowisko Federacji w sprawie opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ten temat szczególnie interesował obecnych dziennikarzy. Wysokie wzrosty opłat z tytułu użytkowania wieczystego zazwyczaj wynikają z zaniedbań właściciela, który aktualizacji opłat nie dokonywał przez kilka, a czasem nawet przez kilkanaście lat. Jednak odpowiedzialnością za taki stan rzeczy często obarcza się rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego podejmują decyzję o podwyżkach opłat – tłumaczył prezydent Urbańczyk. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych proponuje ustawowo zobowiązać właścicieli nieruchomości do aktualizowania stawek opłat za użytkowanie wieczyste dodatkowo nie rzadziej niż raz na pięć lat. Taki tryb uchroniłby użytkowników nieruchomości przed drastycznymi skokami opłat, a samorządom zapewnił stabilne i odpowiadające realiom rynkowym wpływy budżetowe. **W efekcie spotkania ukazały się publikacje w Gazecie Wyborczej, Rzeczpospolitej i Życiu Warszawy.**

III Kongres Katastralny

W dniach 23–25 listopada odbył się w Warszawie III Kongres Katastralny. Wiodącym tematem kongresu był „Kataster w zrównoważonym zarządzaniu przestrzenią”.

Kongres odbywał się pod patronatem Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego, pod auspicjami Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG) oraz przy współpracy Komisji 7 FIG odpowiedzialnej za sprawy katastru i gospodarki gruntami. Organizatorami byli Stowarzyszenie Geodetów Polskich i Główny Urząd Geodezji i Kartografii.

Kongres umożliwił specjalistom z zakresu katastru z 19 krajów (Austrii, Brunei, Belgii, Danii, Francji, Finlandii, Łotwy, Niemiec, Malezji, Jordanii, Hiszpanii, Holandii, Kanady, Polski, Wielkiej Brytanii, Słowacji, Szwecji, Ukrainy, Węgier) wymianę doświadczeń, rozpatrzenie światowych trendów w dziedzinie katastru, a zwłaszcza jego miejsca w zrównoważonym zarządzaniu przestrzenią. Uczestnicy Kongresu przyjęli rezolucję, którą publikujemy w ramach na str. 48–49.



VIII Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej

24 listopada w Warszawie wiceminister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej Piotr Styczeń podczas Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej zapowiedział zmiany w projektach ustaw wykonujących przyjęty przez Sejm rządowy dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”. Program zakłada usprawnienie działania państwa w sferze wsparcia budownictwa mieszkaniowego. Jednym z celów programu jest obniżenie kosztów budowy mieszkań i racjonalizacja przestrzenno-funkcjonalna nowych zasobów mieszkaniowych m.in. poprzez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Przewiduje się także likwidację „luki remontowej” oraz ograniczenie zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym.



Organizatorem kongresu był Komitet do spraw Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich.

Główne tematy omawiane w czasie Kongresu to m.in.:

- Poprawa bezpieczeństwa rynku kredytów mieszkaniowych w aspekcie polityki nadzorczej.
- Zagrożenia dla sektora bankowego a cykliczność rynku nieruchomości.
- Nowe instrumenty finansowania rynku mieszkaniowego.
- Cykl koniunkturalny rynku mieszkaniowego a warunki funkcjonowania rynku deweloperskiego – oczekiwany wzrost czy załamanie rynku deweloperskiego?

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

Elżbieta Michalak
kom. 510 114 275
faktor.biuro@vp.pl

- Długoterminowe źródła finansowania budownictwa mieszkaniowego a potrzeba pobudzenia skłonności do oszczędzania na cele mieszkaniowe w Polsce.
- Druga odsłona kryzysu i nowe regulacje nadzorcze – wpływ na finansowanie rynku nieruchomości. Refinansowanie portfeli kredytów hipotecznych.

Posiedzenie Zarządu Federacji

28 listopada Zarząd wraz z mecenasem Krzysztofem Śliwką omówił treść pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16.11., dotyczącego zastrzeżeń urzędu wobec działań Federacji oraz projektu odpowiedzi na to pismo. Zarząd zdecydował o podjęciu przez Biuro PFSRM starań umożliwiających spotkanie z Dyrektorem Biura Administracji Spraw Obywatelskich w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy celem szczegółowego omówienia tematów zawartych w ww. piśmie.

Zarząd wysłuchał przedstawionych przez mecenasa Śliwkę zastrzeżeń Krajowego Sądu Rejestrowego w stosunku do przedłożonego do rejestracji Statutu PFSRM i zdecydował o przedstawieniu zmian powyższych uwag Radzie Krajowej na jej najbliższym posiedzeniu.

Wspólnie z przedstawicielem PZU SA Jerzym Wieczorkiem, członkowie zarządu omówili temat ubezpieczeń członków komisji arbitrażowych i komisji opiniujących działających w ramach stowarzyszeń. Ustalono, że PZU SA przygotowuje projekt stosownej umowy.

Zarząd Federacji, rozważając propozycję Związku Banków Polskich dotyczącą udziału Federacji w sfinansowaniu kosztów w procesie cyfryzacji egzaminów kończących szkolenie bankowe, nie wyraził zgody na tę propozycję.

W przeddzień spotkania z komitetem organizacyjnym XXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Zarząd omówił proponowany temat konferencji.

Zarząd PFSRM omówił treść pisma skierowanego do Federacji przez wiceprezesa Stowarzyszenia Rzeczoznawców we Wrocławiu dotyczącego podziału zysków ze szkolenia bankowego organizowanego w terenie, zarzucający Zarządowi Federacji niedotrzymanie umowy i pierwotnych założeń odnośnie tego podziału. W związku z tym Zarząd podjął uchwałę następującej treści: *Zarząd PFSRM niezmiennie stoi na stanowisku iż suma przekazywana organizatorom jednej sesji szkolenia bankowego organizowanej przez Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych to 2/3 z zysku organizatora technicznego powyższego szkolenia.*

GRUDZIEŃ

Spotkanie w sprawie odszkodowań za nieruchomości przejmowane pod drogi publiczne

7 grudnia w Ministerstwie Administracji i Cyfryzacji odbyło się spotkanie Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, sekretarza stanu w MAiC Włodzimierza Karpiń-



skiego z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej Piotrem Stycznem wraz z przedstawicielami urzędów wojewódzkich, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i Rządowego Centrum Legislacji.

Spotkanie służyło wyjaśnieniu i wyeliminowaniu najczęściej pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych podczas postępowań odwoławczych, w sprawach dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie bądź przejęcie z mocy prawa nieruchomości w celu realizacji dróg krajowych i wojewódzkich. W postępowaniach odwoławczych Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – jako organ drugiej instancji – obowiązany jest do podejmowania działań mających na celu urzeczywistnienie zasad ogólnych postępowania administracyjnego określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Zobligowany jest m.in. do ponownej analizy dokumentów zgromadzonych przez organ pierwszej instancji, weryfikacji wydanego przez ten organ rozstrzygnięcia pod kątem jego zgodności z przepisami materialnymi i proceduralnymi oraz odniesienia się do wszystkich zarzutów podniesionych w odwołaniach stron skarżących. Szerokiemu zakresowi merytorycznemu decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania odpowiada bardzo szeroki zakres merytoryczny zarzutów podnoszonych w odwołaniach. Przyspieszeniu uprawomocnienia decyzji o ustaleniu odszkodowania i usprawnieniu całego postępowania odszkodowawczego może służyć wnikliwe prowadzenie postępowania na etapie organu pierwszej instancji – wojewody. Podobne spotkanie ma zostać zorganizowane w roku 2012.

☛ Wigilia warszawskich rzeczoznawców

12 grudnia odbyło się spotkanie wigilijne Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości. W gościnnej Sali NOT przy ulicy Czackiego setka rzeczoznawców z Warszawy po wysłuchaniu minirecitalu pani Beaty Kacprzyk złożyła sobie życzenia Wesołych Świąt i Do Siego roku. Spotkanie zaszczyliło wielu VIP-ów, w tym wiceminister TBiGM Piotr Styczeń i dyrektor Henryk Jędrzejewski (fotorelacja na II stronie okładki). Wigilia warszawskich rzeczoznawców upłynęła w miłej atmosferze.

☛ Posiedzenie Rady Krajowej

19–20 grudnia odbyło się w Warszawie posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Relację Ewy Gronkiewicz z tego spotkania zamieszczamy na stronach 45–47. Wieczorem 19 grudnia członkowie Rady Federacji spotkali się „opłatkowo” z przed-

stawicielami nowego resortu – Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, panem ministrem Piotrem Stycznem, dyrektorami z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami: Małgorzatą Kutylą i Grzegorzem Majcherczykiem. Podczas spotkania miała miejsce miła uroczystość: prezydent Federacji Krzysztof Urbańczyk wręczył pani prof. Sabinie Żróbek medal *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, przyznany jej podczas ostatniego posiedzenia Rady Krajowej przed XX Krajową Konferencją Rzeczników Wyceny Nieruchomości w Katowicach. Fotorelacja ze spotkania wigilijnego na II str. okładki. Sylwetkę pani profesor przedstawiamy obok.



Sabina Żróbek

Profesor Nauk Technicznych, kierownik Katedry Gospodarki Nieruchomości i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie. Mieszka i pracuje w Olsztynie.

Od 1992 roku jest członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości (oddział w Olsztynie).

Od 1994 roku jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W latach 2004–07 była członkiem Komisji Legislacyjnej Federacji. Od 1998 roku jest polskim delegatem do 9 Komisji FIG (Międzynarodowa Federacja Geodetów).

Od 2009 roku jest szefową Rady Redakcyjnej kwartalnika „Rzecznik Wyceny Nieruchomości”, a od maja 2010 roku członkiem Państwowej Rady Geodezyjnej i Kartograficznej.

Jest współautorem opracowanych w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa pierwszych zasad wyceny nieruchomości w Polsce. Autorka i współautorka wielu skryptów akademickich w zakresie wyceny nieruchomości i gospodarki nieruchomościami oraz wielu publikacji w wydawnictwach krajowych i zagranicznych. Organizatorka i współorganizatorka wielu szkoleń i seminariów naukowych.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

Biurow Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.pl Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biurow PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



ENGLISH ABSTRACTS

■ TEGoVA and REV meeting

At the last General Assembly of The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) held in the Romanian university city of Cluj-Napoca on 8th October, over 50 delegates representing valuation associations from across Europe welcomed an agreement between TEGoVA and Germany's certification body Hypzert under which some 800 valuers certified by Hypzert will become Recognised European Valuers.

Following the above arrangement there will soon be some 1500 Recognised European Valuers practising in France, Germany, United Kingdom, Austria, Greece, Norway, Poland, Latvia, Romania and Russia, a sure sign of the value now being placed on the "REV" brand by clients and valuers alike.

The other major development at the General Assembly was the approval, subject to consultation, of new European Valuation Standards to be launched in Krakow in May 2012.

EVS 2012 will cover the traditional standards forming the basis of valuation practice, whilst highlighting the origins in EU law of concepts as basic to the profession as "market value" and "mortgage lending value", or under the EU Capital Requirements Directive, the concepts of an "independent valuer" and valuation reporting for the purposes of monitoring and reporting the values of property used as collateral. The new standards will take coverage and understanding of the EU's influence on property and valuation to another level.

Another important sphere of EU influence is action against climate warming. As buildings constitute 40% of the entire European carbon footprint, it is not surprising that the EU has produced extremely coercive legislation on the energy performance of buildings. The resultant effect on property valuations will be detailed in EVS 2012 which will for example advise valuers on how best to assess whether any major renovation required by the property being valued is sufficient in scale to trigger the upgrading of its minimum energy performance required by the EU Directive.

A highlight of the General Assembly was the signing of a bilateral co-operation agreement between TEGoVA and the USA's Appraisal Institute. The agreement, signed by Roger Messenger, TEGoVA Chairman and Sara Stephens, President Elect Appraisal Institute, seeks to develop a closer relationship between the two organisations in the areas of education, publications, research and standards.

Chris Grzesik

■ Our Editor writes on proposed amendments to the Ordinance of the Council of Ministers on the valuation

They are not only to remove obviously incorrect entries but are also aimed to increase flexibility and general application of the legislation. Legal framework should be general enough to allow the use of appropriate valuation rules to specific cases. These conditions should also not impede the application of appropriate rules for each market situation which in practice could be very varied. The standards of professional valuers should contain different cases of valuations which would match the appropriate valuation procedures used and the type of parameters used. In the new standards there would also be room for net operating income – today, unfortunately, the only recommended income type for property valuation using income approach – as prof. Mieczysław Prystupa writes in the conclusion to his article.

■ Financing needs of real estate

Financing needs of real estate and forecasts of mortgage market development in Poland based on them, fully justify the view that the Polish housing financing system must be equipped with solutions for broader refinancing options on the capital market. Acquisition of funds by banks to refinance long-term mortgage is possible, as is shown by the experience of developed markets, through the issuance of appropriate types of securities. Gabriel Główka's article is devoted to such type of security called a mortgage bond.



SPIS ZAWARTOŚCI KWARTALNIKA W 2011 R. (numery 69–71)

Rzeczoznawca Majątkowy nr 69

<i>Łukasz Jędruszak</i> Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych	3
<i>Zygmunt Bojar</i> Regulacje prawne związane z wyceną nieruchomości pod drogi publiczne	13
<i>Piotr Sacha</i> Co zmieniło się w ustawie o księgach wieczystych i hipotece? ..	20
<i>Zbigniew Krysiak</i> Szacowanie wartości nieruchomości determinantą jakości zabezpieczenia wierzycelności	25
<i>Wojciech Wilkowski</i> Zasady określania wartości drzewostanów w procedurach określania wartości nieruchomości leśnych	30
<i>Krzysztof Gradkowski</i> O kontrowersjach w określaniu wartości nieruchomości ...	39
<i>Krzysztof Grzesik</i> Wycena nieruchomości kluczem do reformy rynków finansowych w Unii Europejskiej	42
<i>Kalendarz prawny</i>	43
<i>Henryk Jankowski, Mieczysław Prystupa</i> Nowości wydawnicze	46
<i>Łucja Wierzycka</i> Moja pasja – genealogia	48
<i>Ewa Wojciul</i> S. W. T. I. Z. (skrót wart tyle ile znaczy)	49
<i>Leszek Kaczor</i> Mistrzowie nart	50
<i>Kronika wydarzeń</i>	53

Rzeczoznawca Majątkowy nr 70

<i>Andrzej Hopfer</i> Kilka uwag na temat wielu uwag dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce	3
<i>Krzysztof Urbańczyk</i> Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce ...	7
<i>Jan Kwiatkowski, Maria Żuchowska</i> Metoda korygowania ceny średniej – propozycja oceny statystycznej	10
<i>Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec</i> Metoda korygowania ceny średniej, a metody statystyczne ...	15
<i>Janusz Czajeczki, Zbigniew Januszewski, Jacek Zyga</i> Opłata adiacencka – podział nieruchomości	23
<i>Krzysztof Grzesik</i> Wybory w TEGoVA	34
<i>Kalendarz prawny</i>	35

<i>Ewa Wojciul</i> Zielonym do góry	37
<i>Grzegorz Matusik</i> Gospodarowanie przestrzeni nad i pod gruntem	39
<i>Poezja Zbigniewa Szymańskiego</i>	41
<i>XVII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym</i>	42
<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze	43
<i>Kronika wydarzeń</i>	45

Rzeczoznawca Majątkowy nr 71

<i>Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego</i>	3
<i>Zdzisław Malecki</i> Zmiany dokonane z dniem 26.08.2011 r. w Rozporządzeniu RM z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – uwagi i wnioski ..	16
<i>Krzysztof Bratkowski</i> Nowe rozporządzenie nie rozwiązuje wszystkich problemów związanych z wyceną nieruchomości	34
<i>Paweł Duciak</i> Powrót do źródeł	34
<i>Marian Wolanin</i> Uwarunkowania prawne określania wartości nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne	37
<i>Łukasz Jędruszak</i> Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za wyrządzoną szkodę, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego	44
<i>Kalendarz prawny</i>	51
<i>XX Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach</i>	53
<i>Trzydzieści lat minęło – rozmowa z Andrzejem Kalusem, szefem Śląskiego SRM</i>	55
<i>Ewa Gronkiewicz</i> Posiedzenie Rady Krajowej Federacji	56
<i>Henryk Jankowski, Marian Kowalczyk</i> Nowości wydawnicze	58
<i>Ewa Wojciul</i> Sen bibliofila	60
<i>Anna Banaszek</i> Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – miejsce wymiany wiedzy i doświadczeń w obszarze gospodarki nieruchomościami	62
<i>Kronika wydarzeń</i>	64
<i>Jerzy Latuszkiewicz</i> Moje żeglarskie fascynacje	67



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
7. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
8. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, miedziany, oliwkowy)
9. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 61/09–64/09 – 22 zł
11. Rzeczoznawca Majątkowy 65/10–68/10 – 25 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 69/11 – 25 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 70/11 – 25 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 71/11 – 25 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 72/11 – 25 zł
16. Podstawy rolnictwa wycena nieruchomości rolnych. Wyd. II – Ryszard Cymerman – 60 zł
17. Opłaty adiacenckie. Wyd IV. – R. Cymerman, C. Kowalczyk, T. Telega – 42 zł
18. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2012 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
19. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
20. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł
21. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
22. Excel krok po kroku – dla rzeczoznawców majątkowych – A. Hopfer, K. Trynkos – 40 zł
23. Europejskie Standardy Wyceny 2009 – PFSRM – 40 zł
24. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
25. Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2011 – 84 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
- Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
- „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
- **TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.**
- **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfva.com.pl

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	22-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	22-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		22-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	22-627-11-37
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		22-627-07-79



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2012

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla odbiorcy

Schemat druku: NAUCOMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

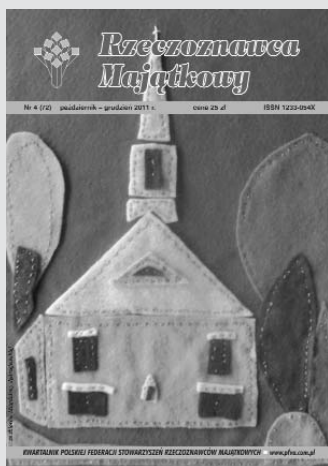
Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla banku zleceniodawcy

Schemat druku: NAUCOMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 4 (72) / Vol IV-2011
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.



Rada Redakcyjna/Editorial Council

Sabina Żróbek (przewodnicząca), Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.

Recenzenci/Rewiewers

prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Hopfer, dr Janusz Jasiński, prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Matecki, prof. Elżbieta Mączyńska, prof. Mieczysław Prystupa, prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Żróbek.

Liczba punktów do oceny parametrycznej jednostek – 6

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny/
/Editor in chief, mprystupa@wsrm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/
/Editorial co-ordinator, folca@interia.pl

Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Wojciul, Henryk Jankowski, Krzysztof Grzesik

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos:

Paweł Bany, Artur Oleszczuk (II okł.), Jerzy Adamiczka (III okł.), archiwum SRMWW (IV okł.)

Adres redakcji/Editor's Address

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,
tel. 22 627 07 17, pfva@pfva.com.pl

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

Jacek Korbień – tel. 22 627 11 37
(wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład/Circulation 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 30 grudnia 2011 r.
(Issue submitted to print – December 30, 2011)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding:

J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, info@jproperty.pl

© Copyright Polish Federation of Valuers Association

Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych,
nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.