

PATRONAT HONOROWY



WOJEWODA PODKARPACKI



Marszałek Województwa
Podkarpackiego



Prezydent Miasta Rzeszowa

PODKARPACKE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
oraz
POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Zapraszają do udziału w

XXIII

KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nowe obszary działania rzeczoznawcy majątkowego

RZESZÓW 25 – 26 WRZEŚNIA 2014 R.

Konferencja, na którą Państwa serdecznie zapraszamy, pozwoli jej uczestnikom poznać nowe obszary działania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a tym samym przyjaźnie spojrzeć na jego kontynuację. Zawód, który swoje początki i rozwój notuje w latach dziewięćdziesiątych, przeżywa obecnie, swojego rodzaju stagnację. Niektórzy rzeczoznawcy zastanawiają się nawet nad sensem dalszego utrzymywania działalności gospodarczej w tym zakresie. Wychodząc naprzeciw tym problemom, organizatorzy XXIII Konferencji proponują Państwu wspólną debatę wskazującą miejsce rzeczoznawcy w nowych dziedzinach gospodarki narodowej, a także zadawalającej realizacji w dotychczasowych.

Ponieważ sami powinniśmy decydować o swoim istnieniu w zawodzie wymagającym niebywałej odpowiedzialności, wydaje się zasadnym podejmowanie wspólnych działań integrujących i koordynujących naszą pracę na poszczególnych obszarach działania.

Głównym celem naszej działalności powinno być tworzenie warunków do profesjonalnego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego z zachowaniem zasad kształtowania etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz samokrytycznej kontroli jej przestrzegania.

KOMITET HONOROWY KONFERENCJI

Henryk Jędrzejewski - przewodniczący,

Członkowie:

Andrzej Kalus,

Wacław Baranowski,

Andrzej Hopfer,

Krzysztof Urbańczyk

RADA PROGRAMOWA KONFERENCJI

prof. Stanisław Sosnowski

(Wyższa Szkoła Inżynierjno-Ekonomiczna

Rzeszów) – przewodniczący,

prof. Ryszard Cymerman (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski),

dr. Janusz Jasiński (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski),

prof. Janusz Rak (Politechnika Rzeszowska),

prof. Zygmunt Wnuk (Uniwersytet Rzeszowski)

MIEJSCE OBRAD

Hotel Prezydencki

ul. Podwisłocze 48



SEKRETARIAT KONFERENCJI

Podkarpackie Stowarzyszenie

Rzeczoznawców Majątkowych

ul. Geodetów 1, 35-328 Rzeszów

telefon/faks: 17/864-24-67

e-mail: ppsrm@poczta.onet.pl



Rzeczoznawca Majątkowy

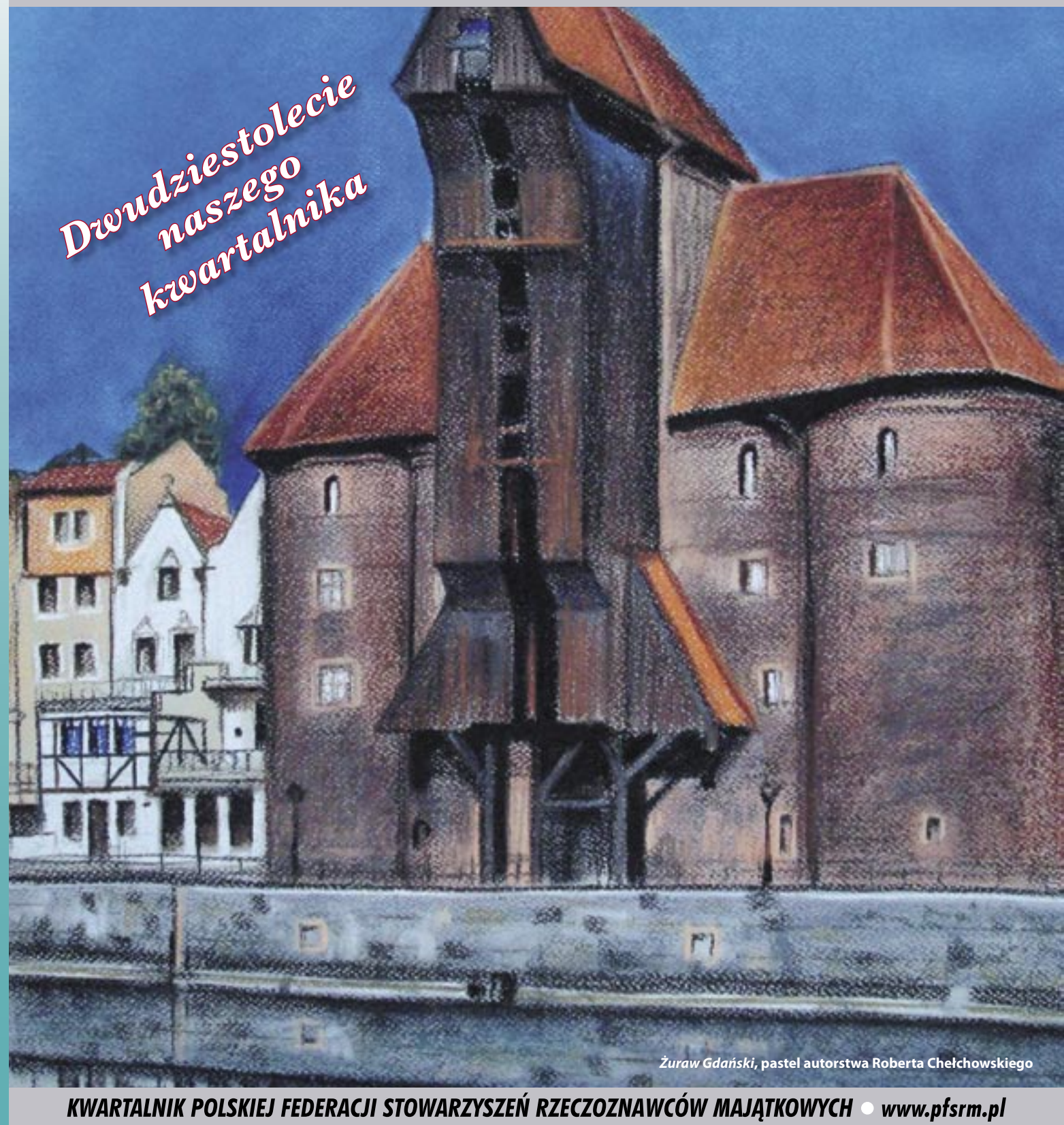
Nr 2 (82)

kwiecień – czerwiec 2014

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

*Dwudziestolecie
naszego
kwartalnika*



Żuraw Gdański, pastel autorstwa Roberta Chełchowskiego

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH • www.ppsrm.pl

KONFERENCJA

22 LATA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO NA POMORZU

5-6 czerwca 2014 r.



Zapraszamy!

JUBILEUSZ 20-LECIA PŁOCKIEGO ODDZIAŁU PSRWN – 6 czerwca 2014



Wykład R. Gacy



Nasi dostojni goście



Kazimierz Ostrowski, Alina Ogryczak, Jan Andraka, Zbigniew Człowiekowski



VIP-y (czwarty od lewej wiceminister MiIR P. Orłowski)



R. Kurylczyk

Życzenia dla władz stowarzyszenia



Tańce



Aktorzy trójmiejscy



1



2



3



4



5

- 1 Wręczenie Złotych Odznak Honorowych PSRWN przez wice prezydenta PSRWN J. Filipiaka.
- 2 W oczekiwaniu na imprezę.
- 3 Uczestnicy jubileuszowego spotkania
- 4 Studenci – artyści operowi (Anna Tadeusiak, Albert Arian Memeti i pianista Jakub Gajdecki), kwiaty wręcza sekretarz Oddziału J. Rosul.
- 5 Przemawia Adam Iller.
- 6 Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu.

fot. Jacek Jarkowski



6



Wstęp	2
<i>Jacek Górecki, Grzegorz Matusik</i>	
Prawne aspekty wyceny wynagrodzeń w sprawach przesyłowych. Uwagi na tle projektu standardu KSWs 4 z 14 grudnia 2013 r.	3
Informacja Komisji Standardów o sposobie uwzględnienia w projekcie standardu KSWs wniosków płynących z opinii prof. dr hab. Jacka Góreckiego i dr Grzegorza Matusika	
	14
Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWs ...	15
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Wycena nieruchomości w Polsce a normy zagraniczne. Wybrane aspekty	20
<i>Radostaw Gaca, Edward Sawiłow</i>	
Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości	24
<i>Paweł Lubas</i>	
Rozważania na temat drogi koniecznej	30
Uchwała zarządu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu w sprawie granic weryfikacji operatów szacunkowych z 6 maja 2014 r. ...	
	34
<i>Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega</i>	
Ocena operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne – korespondencja z prezesem NSA	37
Odpowiedź z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MliR na list prezesa Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych	
	43
Kalendarz prawny	44
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Wiosenne Zgromadzenie TEGoVA w Oslo	46
Podniesienie statusu i wizerunku zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie – rozmowa z Krzysztofem Grzesikiem, nowym prezesem TEGoVA	
	47
<i>Henryk Jankowski</i>	
22 lata rzeczoznawstwa majątkowego na Pomorzu ...	49
<i>Adam Iller</i>	
Dwudziestolecie oddziału PSRWn w Płocku	49
<i>Ewa Wojciul</i>	
Gdzie jest moja krówka	51
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	53
Kronika wydarzeń	55

Introduction	2
<i>Jacek Górecki, Grzegorz Matusik</i>	
Legal aspects of remuneration calculation in transfer cases. Comments to the project of KSWs 4 standard from Dec 14, 2013	3
Information from the Standards Commission about how conclusions from opinions issued by Associate Professor Doctor Jacek Górecki and Dr Grzegorz Matusik will be taken into account in the KSWs' standards project	
	14
National Standard for Specialist Valuation KSWs ...	15
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Real estate valuation in Poland and foreign norms. Selected aspects	20
<i>Radostaw Gaca, Edward Sawiłow</i>	
Application of Spearman's rank correlation coefficient for establishing ranks of real estate characteristics ..	24
<i>Paweł Lubas</i>	
Deliberations on the path of necessity	30
Resolution of Real Estate Valuer's Association's Board in Wrocław on the extent of verification of appraisals, from May 6, 2014	
	34
<i>Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega</i>	
Assessment of appraisals by public administration authorities and administrative courts – correspondence with the President of the National Administrative Court	37
A reply from the Department of Property Management at the Ministry of Infrastructure & Development to a letter by the President of the Łódź Real Estate Valuers' Association	
	43
Legal calendar	44
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Spring Assembly of TEGoVA in Oslo	46
Higher status and perception of valuers' profession in Europe – Interview with Krzysztof Grzesik, new President of TEGoVA	
	47
<i>Henryk Jankowski</i>	
22 years of real estate valuation in Pomerania	49
<i>Adam Iller</i>	
20th anniversary of PSRWn branch in Płock	49
<i>Ewa Wojciul</i>	
Where is my little cow?	51
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news	53
Chronicle of events	55

Wersją pierwotną (referencyjną) kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy jest wydanie papierowe.



Od redakcji

Drodzy czytelnicy!

W lipcu 2014 roku obchodzimy jubileusz dwudziestolecia naszego kwartalnika.

Najlepsze dopiero przed nami – chciałoby się powtórzyć za słowami znanej piosenki „Za młodzi, za starzy”, którą śpiewa Ryszard Rynkowski.

W prezencie z okazji jubileuszu przygotowaliśmy dla Was broszurkę z wybranymi felietonami koleżanki Ewy Wojciul, rzeczoznawcy majątkowego z Piastowa k. Warszawy, która gości na naszych łamach już od dziesięciolecia (z hakiem).

Zapraszamy także do lektury pięknego wiersza autorstwa pani profesor Stanisławy Kalus, przesłanego do redakcji z okazji naszego święta.



Wasza redakcja

STAROŚĆ

*Starość przychodzi nagle,
niepostrzeżenie,
nieproszona,
nieoczekiwana,
niepotrzebna,
nieakceptowalna.
Pobiele włosy,
pomarszczy usta,
obciąży nogi,
wykręci palce,
odbierze wzrok,
przytępi słuch,
pogrąży w smutku.
Nie ma jednak
od niej ucieczki.
Cóż, że ufarbujesz włosy,
że wypełnisz zapadłe policzki,
że wyleczysz
zreumatyzowane ręce,
że ucieszysz się czymś miłym.
Ona na zawsze w tobie zostanie,
wyjrzy czasem
spod warstw kremów,
uśmiechem wyprostuje usta,
nie zatrzyma cię w drodze
do powietrza i słońca.
Skryje się głęboko w tobie
i trwa.*

Stanisława Kalus

OLDNESS

*Old age comes suddenly,
inconspicuously,
uninvited,
unexpected,
unnecessary,
unacceptable.
It will turn your hair white,
make your mouth wrinkled,
legs heavy,
it will twist your fingers,
take away your sight,
dull your hearing,
and make you sad.
Yet, there is
no escape.
You may dye your hair,
and lift your sunken cheeks,
heal your rheumatic hands,
find delight in a something jolly.
It will always remain within you
to glance out
of the layers of creams,
and smooth your mouth with a smile,
it won't stop you on the way
to air and the sun.
It will hide deep within you
and last.*

Tłum. Grzegorz Panek



Szanowni Czytelnicy, Koleżanki i Koledzy!

W niniejszym numerze prezentujemy najnowszą wersję Standardu KSWs „Określanie wartości odszkodowań i wynagrodzeń należnych z tytułu lokalizacji, budowy i korzystania z nieruchomości na potrzeby urzędów przesyłowych”.

Prace nad Standardem trwały od roku 2010 a jego kolejne wersje były prezentowane zarówno na stronie internetowej Federacji jak i na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Materia, z którą zmierzyła się Komisja okazała się nad wyraz trudna. Pomimo długoletnich doświadczeń w szacowaniu dla celów zbliżonych do tych, jakie objęła nowa instytucja prawna jaką jest służebność przesyłu, okazało się, że dokonanie właściwej interpretacji, bardzo zresztą lakonicznych zapisów Kodeksu, wymagało wielu konsultacji i analiz.

Obecna wersja projektu zawiera rozwiązania wynikające z analizy najnowszego orzecznictwa oraz treści opinii prawnej, jaką na zlecenie Federacji przygotowali panowie:

radca prawny dr Grzegorz Matusik, radca prawny dr hab. Jacek Górecki z Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego.

Standard został sprawdzony i zweryfikowany zarówno pod kątem rozwiązań prawnych (radca prawny Piotr Zamroch – współautor, r.pr. dr Grzegorz Matusik, r.pr. dr hab. Jacek Górecki – autorzy opinii) jak i pod kątem rozwiązań merytorycznych (zespół pod kierownictwem kolegi Jerzego Dąbka oraz cały skład Komisji Standardów)

Do tekstu projektu załączam zarówno wymienioną opinię prawną jak i informacje Komisji Standardów o sposobie realizacji zawartych w opinii postulatów.

W tym miejscu chciałby podkreślić ogromny wkład jaki w powstanie Standardu wnieśli wszyscy członkowie Komisji i Zespołu a w szczególności kolega Jerzy Dąbek i pan Piotr Zamroch.

*Radostaw Gaca
Przewodniczący Komisji Standardów*

PRAWNE ASPEKTY WYCENY WYNAGRODZEŃ W SPRAWACH PRZESYŁOWYCH. UWAGI NA TLE PROJEKTU STANDARDU KSWs 4 Z 14 GRUDNIA 2013 R.

Jacek Górecki, Grzegorz Matusik

1. Uwagi ogólne

1.1 Opracowanie niniejsze dotyczy projektu standardu zawodowego KSWs-4 „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na potrzeby urzędów przesyłowych” w wersji z 14 grudnia 2013 r. w zakresie analizy założeń prawnych, na których projekt standardu został oparty, w kontekście treści istotnych aktów prawnych i ich wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy.

1.2 Nie jest przedmiotem tego opracowania dokonywanie oceny i analizy technik, zasad i metod wyceny.

1.3 W dalszej jego części odniesiono się do poszczególnych fragmentów projektu KSWs 4. Tytuły punktów odpowiadają tytułom punktów projektu KSWs 4.

2. Wprowadzenie (punkt I projektu KSWs 4)

2.1 W projekcie standardu, w jego punkcie 1.1.1 wśród celów opracowania standardu wskazuje się konieczność ustalenia „składników wartości służebności przesyłu”. Z punktu widzenia siatki pojęciowej prawa cywilnego, bardziej precyzyjne jest posługiwanie się pojęciem „składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu”. Istotą standardu jest przecież wskazanie, jak wynika z jego założeń, poszcze-



gólnych elementów składowych wynagrodzenia zasadzanego przez sąd lub ustalanego przez strony w ramach czynności prawnej zmierzającej do ustanowienia służebności przesyłu.

2.2 W pierwszej kolejności z pełną aprobatą należy odnieść się do podstawowego założenia projektu KSWS 4, że rzeczoznawca majątkowy nie decyduje, które z wycenianych elementów powinny stanowić wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu w konkretnej sprawie. Decyzję w tym zakresie podejmuje sąd lub strony umowy. Mimo, że na powyższej – słusznej – zasadzie projekt KSWS 4 został oparty, uzasadnione jest wyraźniejsze zaznaczenie tej okoliczności w punkcie 1.1 lub 1.2 projektu, ewentualnie dodanie punktu 1.5, który jednoznacznie i odrębnie założenie to wyrazi. Chodzi o jasne i dobitne zwrócenie uwagi, że to nie rzeczoznawca podejmuje tę decyzję. Powyższe założenie, na którym oparto projekt KSWS 4, stanowi istotne *novum* dla praktyki stosowania prawa. Faktem powszechnie znanym jest bowiem to, że w wielu przypadkach postanowienie sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego ogranicza się do zobowiązania go do „wyceny wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu” lub „określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości”. Podobnie dzieje się, gdy strony zwracają się do rzeczoznawcy ze zleceniem „wyceny” wynagrodzenia. Rzadko sąd czy strony podają rzeczoznawcy wskazówki i wytyczne związane z określeniem składników tego wynagrodzenia. Naszym zdaniem, rozwiązanie zaproponowane w projekcie standardu KSWS 4 przesuwające ciężar decyzji o konkretnych składnikach wynagrodzenia na sąd lub strony, spowodować musi zmianę w podejściu organów stosujących prawo i stron w zakresie znaczenia i roli rzeczoznawcy. Rozwiązanie przyjęte w projekcie standardu KSWS 4 jest nowoczesne i prawidłowe. Każdorazowo zasada ta powinna być zaznaczana w przygotowywanych przez rzeczoznawców opiniach i operatach. Rzeczoznawca przedstawia opinię **zawierającą różne i odrębnie wymienione (nie składające się na globalną sumę wynagrodzenia), potencjalne składniki wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, zatem trzeba każdorazowo wyraźnie zwrócić uwagę stron lub organu zlecającego, że wybór tych składników należy do nich.** Do problemu wypadnie powrócić w dalszej części opracowania, przy okazji omawiania kwestii dotyczącej skutków braku powyższej decyzji o składnikach wynagrodzenia u podmiotu zlecającego wycenę, a powstaniu konieczności sporządzenia wyceny. Innymi słowy rozstrzygnięcia wymaga, jaki jest zakres decyzji rzeczoznawcy co do wycenianych składników, w razie braku określenia ich przez zlecniodawcę.

2.3 Drugą podstawową kwestią jest katalog składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Już w punkcie 1.1 pojawia się w tym zakresie sygnalizacja problematyki obniżenia wartości nieruchomości spowodowanego zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek

lokalizacji urządzeń, które zostały lub zostaną wybudowane. W uproszczeniu można mówić tu o „szkodzie lokalizacyjnej”. Od razu trzeba zauważyć, że owa szkoda lokalizacyjna związana jest z wydaniem przepisów lub aktów administracyjnych, w których dochodzi do zaplanowania umieszczenia danych urządzeń przesyłowych w przestrzeni nieruchomości. Szkoda lokalizacyjna powstaje więc jeszcze przed faktycznym umieszczeniem urządzeń w przestrzeni nieruchomości.

W punkcie 1.1.3 projektu KSWS 4 zaznacza się, że jeśli urządzenia zostały lub zostaną wybudowane po uprzednim ustaleniu ich lokalizacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwalonym po 31 grudnia 1994 r.; dalej m.p.z.p.) lub po uprzednim wydaniu dla nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (po 10 lipca 2003 r.), wówczas szkoda lokalizacyjna może być rekompensowana „również wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu”. W projekcie KSWS 4 wskazuje się co prawda, że szkoda ta powinna być naprawiona stosownie do regulacji ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012, poz. 647; dalej: u.p.z.p.) przez gminę, ale „również” może być ona rekompensowana w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W punkcie 1.2.1 projektu KSWS 4 wskazuje się natomiast, że składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu może być również rekompensata za „obniżenie wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji istniejących urządzeń wybudowanych po uprzednim ustaleniu ich lokalizacji w dokumentacji planistycznej innej niż wymieniona w punkcie 1.1.3, w tym urządzeń wybudowanych przed 1 stycznia 1995 r.”.

Problem ten wymaga szerszej analizy.

Nie budzi wątpliwości, że urządzenia przesyłowe już istniejące w ramach cudzych nieruchomości, mogły być posadowione przy zastosowaniu regulacji prawnej obowiązującej w dacie ich wzniesienia lub bez takiego oparcia. Z prawnego punktu widzenia można, w dużym uproszczeniu, wyróżnić dwa aspekty uregulowania kwestii posadowienia urządzeń. **Po pierwsze**, pozyskanie stosownego tytułu prawnego do nieruchomości, który pozwalał na umieszczenie urządzeń i korzystanie z nieruchomości w związku z tym umieszczeniem (np. uzyskanie tzw. „zgody”, która w większości przypadków była równoznaczna ze złożeniem oświadczenia woli o użyczeniu nieruchomości; ustanowienie służebności grunтовой; zawarcie umowy najmu). **Po drugie**, dopełnienie procedur wynikających z regulacji prawa publicznego, zwłaszcza związanych z lokalizacją urządzenia, pozwoleniem na budowę, czy też uzyskaniem innych decyzji, np. sanitarnych związanych z budową urządzeń kanalizacyjnych. Należy wskazać, że kwestia lokalizacji urządzeń przesyłowych regulowana była w szczególności w:

- a) art. 30 i n. ustawy z 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47), które przewidywały w odniesieniu m.in. do urządzeń przesyłowych uzyskanie decyzji o lokalizacji szczegółowej inwestycji budowlanej;



- b) § 8–11 rozporządzenia z dnia 20 lutego 1975 r. Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. Nr 8, poz. 48), w których przewidziano konieczność uzyskania decyzji o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej oraz w § 12 i n. tego rozporządzenia, w których określono zasady sporządzenia planu realizacyjnego inwestycji; wskazane rozporządzenie wydane zostało w celu uszczegółowienia i wykonania odpowiednich przepisów ustawy z 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229);
- c) art. 35 i n. ustawy z 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 35, poz. 185), w których przewidziano konieczność uzyskiwania decyzji o lokalizacji inwestycji.

Z punktu widzenia przepisów prawa cywilnego i uregulowań dotyczących służebności przesyłu, konieczność ustanowienia tej służebności zaistnieje wówczas, gdy przedsiębiorca przesyłowy będący aktualnym właścicielem danej infrastruktury sieciowej, nie legitymuje się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości w celach przesyłowych (aspekt pierwszy). Kwestią drugorzędną jest rozstrzygnięcie, czy decyzje administracyjne o tzw. „objęciu nieruchomości” czy „małym wywłaszczeniu” (por. art. 124 u. g. n., art. 70 u. g. g., art. 35 ustawy z 1958 r.) kreują taki tytuł prawny czy nie. Częściowo w kwestii tej wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 8 kwietnia 2014 r. III CZP 87/13, LexPolonica nr 8315457. Decyzja lokalizacyjna (bez względu na datę jej wydania) czy też decyzja o pozwoleniu na budowę nie kreują tytułu prawnego do nieruchomości dla przedsiębiorcy przesyłowego (aspekt drugi). Podobnie do efektu tego nie prowadzi uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wypada zauważyć, że ustanowienie służebności przesyłu może mieć miejsce także w sytuacji, gdy poprzednicy prawni przedsiębiorców przesyłowych dysponują nawet ostatecznymi decyzjami administracyjnymi o lokalizacji inwestycji czy też decyzjami o pozwoleniu na budowę lub o zatwierdzeniu projektów inwestycyjnych. Można więc stwierdzić, że z punktu widzenia ustanowienia służebności przesyłu, kwestie lokalizacyjne nie mają znaczenia. Powstaje jednak pytanie, czy mają znaczenie dla ustalenia wysokości wynagrodzenia „za” ustanowienie służebności przesyłu. W celu uniknięcia nieporozumień, należy każdorazowo zaznaczyć, w jakim aspekcie posłużono się stwierdzeniem o „bezprawności” posadowienia urządzeń (czy chodzi o aspekt pierwszy, czy drugi).

Należy rozróżnić sytuacje dotyczące urządzeń już istniejących oraz tych dopiero projektowanych.

Regulacja u.p.z.p. dość jednoznacznie rozstrzyga kwestię skutków lokalizacyjnych (szkody planistycznej) w odniesieniu do urządzeń planowanych, wskazując podmioty legitymowane biernie w postępowaniu o naprawienie rzeczywistej straty (*damnum emergens*) w związku z „prawną lokalizacją” urządzeń w przestrzeni danej nieruchomości. Adresatem roszczeń jest gmina (por. art. 36–37, art. 58 ust. 2, art. 63 ust. 3

u.p.z.p.). Pewne odstępstwo związane jest z regulacją art. 63 ust. 3 u.p.z.p., zgodnie z którym jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, to przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepis ten nie zmienia legitymacji biernej, a jedynie kreuje roszczenie regresowe gminy wobec inwestora.

Biorąc pod uwagę powyższą regulację słuszne pozostaje stanowisko zaprezentowane w punkcie 1.1.3 projektu KSW 4, że to gmina jest adresatem roszczeń związanych ze szkoda planistyczną. Uzupełniająco należy jedynie wskazać, że dotyczy to nie tylko lokalizacji urządzenia w m.p.z.p., ale także w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (u.l.i.c.p.) oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w.z.). W związku z tym dyskusyjny jest ostatni fragment punktu 1.1.3 projektu, w którym wskazuje się, że odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w wyniku lokalizacji może być „również” rekompensowane wynagrodzeniem za służebność przesyłu.

Żeby odnieść się do tej kontrowersji trzeba z kolei rozważyć status urządzeń już istniejących na nieruchomości w sytuacji, w której brak postanowień m.p.z.p., a ponadto brak jest decyzji w.z. czy u.l.i.c.p. Zgodnie z przywołanymi regulacjami u.p.z.p. nie można domagać się od gminy odszkodowania w zakresie rzeczywistej straty. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzone jednak, że szkoda związana z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku posadowienia urządzenia na nieruchomości podlega naprawieniu nie na podstawie art. 224 i n. k.c. (roszczenia uzupełniające), a w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Istotne zwłaszcza jest stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uchwale z 8 września 2011 r. (III CZP 43/11, OSNC 2012, Nr 2, poz. 18), w wyroku z 15 września 2011 r. (II CSK 681/10, LexPolonica nr 3931692) oraz w wyroku z 18 kwietnia 2013 r. (II CSK 504/12, LexPolonica nr 6752064) i zaakceptowane w orzecznictwie sądów powszechnych (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 25 października 2012 r., I ACa 652/12, niepubl., oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 9 stycznia 2014 r., I ACa 620/13, LexPolonica nr 8192952), w których przyjęto, że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu (wynagrodzeniem za ustanowienie tej służebności).

Rodzi się zatem pytanie, czy stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym należy szkodę związaną z obniżeniem wartości nieruchomości wskutek wybudowania urządzeń umieszczać jako składnik wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz regulacja art. 36–37, art. 58 ust. 2 oraz art. 63 ust. 3 u.p.z.p. prowadzą do sprzecznych rozwiązań. Oto bowiem dla urządzeń planowanych (w m.p.z.p. i decyzjach lokalizacyjnych) odszkodowania związanego z obniżeniem wartości nieruchomości właściciel (użytkownik wie-



czysty) może dochodzić od gminy, natomiast w odniesieniu do urządzeń już istniejących (bez uprzedniej lokalizacji w m.p.z.p. lub decyzjach), może ich dochodzić od właściciela infrastruktury sieciowej.

Naszym zdaniem, w odniesieniu do urządzeń wybudowanych bez stosownych decyzji (aktów) lokalizacyjnych, szkoda związana z obniżeniem wartości nieruchomości podlega rekompensacie w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Nie pojawia się jednak w ogóle w tym przypadku szkoda lokalizacyjna, gdyż z prawnego punktu widzenia, lokalizacji nie było. Występuje wówczas jedynie szkoda związana z posadowieniem (wybudowaniem) urządzenia na nieruchomości. Mówiąc o szkodzie lokalizacyjnej, należy bowiem mieć na myśli „prawną lokalizację” (lokalizację zgodną z prawem). Właściciel nie może domagać się od podmiotu publicznego (gminy) odszkodowania za lokalizację, skoro była ona bezprawna (lokalizacji w znaczeniu prawnym w ogóle nie było). Nie jest przy tym trafne twierdzenie, że szkody związane z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku budowy dochodzą można w trybie art. 224 i n. k.c. Jednoznacznie i przekonująco kwestię tę wyjaśnił Sąd Najwyższy we wcześniej przywołanym orzecznictwie.

W związku z tym należy się zgodzić z treścią punktu 1.1.3 i 1.2.1 projektu KSWS 4 w tym zakresie, w którym **dopuszcza on naprawienie szkody za obniżenie wartości nieruchomości dla urządzeń bezprawnie posadowionych (tj. bez ich prawnej lokalizacji) na cudzych nieruchomościach w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.** W praktyce jednak, naszym zdaniem, jest to składnik wymieniony w punkcie 1.2.2 projektu standardu. Szkoda, o której tu mowa jest bowiem związana z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku faktycznego powstania urządzenia na nieruchomości, a nie wynika z jego lokalizacji.

Natomiast w naszej ocenie, nie można się zgodzić z rekompensowaniem szkody związanej z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku lokalizacji urządzeń (w m.p.z.p. lub decyzjach u.l.i.c.p. oraz w.z.) w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Adresatem roszczeń jest w tym przypadku wyłącznie gmina, która w niektórych przypadkach ma roszczenie zwrotne (regresowe) wobec inwestora. Jeśli więc tak rozumieć postanowienie punktu 1.1.3, to jest ono trafne. Nie można jednak dopuścić do tego, że ten sam inwestor będzie dwukrotnie obciążony: z jednej strony pokryje szkodę lokalizacyjną w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, a z drugiej strony – na zasadzie regresu – zwróci gminie należność, którą ona wypłaciła właścicielowi w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.

Odrębny problem **dotyczy treści punktu 1.2.1 projektu standardu, a więc możliwości rekompensaty obniżenia wartości nieruchomości w wyniku prawnej lokalizacji inwestycji na podstawie dawnych (nieobowiązujących już) przepisów,** jeśli nie dopuszczały one dochodzenia odszkodowania z tego tytułu. Oczywiście pytanie

jakie powstaje na tle tej projektu punktu 1.2.1 KSWS 4, dotyczy zasadności naprawiania szkody wynikłej z legalnych działań władzy publicznej w kontekście regulacji art. 3052 k.c. Chodzi więc o to, czy wprowadzenie nowej regulacji (nowego ograniczonego prawa rzeczowego w 2008 r.), spowodowało otwarcie możliwości dochodzenia naprawienia szkód lokalizacyjnych, jeśli takiej rekompensaty nie przewidywały przepisy obowiązujące w dacie lokalizacji. Naszym zdaniem, szkody lokalizacyjnej w tym przypadku nie powinno się włączać do wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Przemawia za tym kilka argumentów.

Po pierwsze, dopuszczenie rekompensaty takich szkód stoi w sprzeczności z zasadami prawa intertemporalnego. Nie ulega wątpliwości, że ustawodawca w ustawie z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731) nie wprowadził szczegółowych rozwiązań międzyczasowych. W takim przypadku, zastosowanie powinny mieć wypracowane w orzecznictwie i doktrynie ogólne zasady prawa międzyczasowego. I tak, jeśli brak szczególnej normy intertemporalnej, nowe przepisy należy stosować do faktów zaistniałych po ich wejściu w życie (por. art. 3 k.c.; K. Osajda [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, Przepisy wprowadzające, t. 1, red. K. Osajda, Warszawa 2013, s. 33). W zakresie skutków prawnych, jeśli skutki danego zdarzenia zaistniały przed wejściem w życie nowych przepisów, stosuje się do ich oceny przepisy dawne. Natomiast jeśli skutki prawne danego zdarzenia zaistniały już pod rządem nowych przepisów, to stosuje się do ich oceny przepisy nowe (zasada *tempus regit actum*; por. szerzej T. Pietrzykowski, [w:] System Prawa Prywatnego. Część ogólna, red. M. Safjan, t. 1, Warszawa 2012, Nb 31, s. 738-739). Skutki związane z lokalizacją urządzenia nastąpiły w chwili, gdy decyzje administracyjne o lokalizacji (lub inne akty prawne) stały się prawomocne. Jeśli więc w nowych przepisach wyraźnie nie dopuszcza się naprawienia szkody lokalizacyjnej, to także z ogólnych zasad intertemporalnych nie można takiego uprawnienia wyprowadzić. Nie można też przyjąć, że skoro nowe przepisy przyznają korzyści dla właściciela, to mogą działać wstecz. Argument z „działania nowej ustawy na korzyść” nie jest wystarczający, ponieważ z przyznaniem takiego prawa wiąże się nałożenie obowiązków na inne podmioty (korzyść właściciela wiąże się z obowiązkiem przedsiębiorcy przesyłowego). Nie zachodzi tu więc sytuacja przyznania uprawnienia bez czynienia nikogo zobowiązanym. Na prospektywny charakter orzeczenia w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu zwraca uwagę także Sąd Najwyższy (por. uzasadnienie postanowienia z 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11, LexPolonica nr 3971510).

Po drugie, przemawia za tym взгляд na systemową spójność regulacji. Obecnie dopuszczono dochodzenie naprawienia szkody lokalizacyjnej od podmiotu publicznego (ewentualnie na zasadzie regresu podmiot ten w określonych przypadkach może żądać zwrotu poniesionych kosztów od inwestora). Jeśli by przyjąć obecnie dopuszczalność dochodzenia naprawienia „dawnej” szkody lokalizacyjnej, to adresatem takiego



roszczenia stały się przedsiębiorca przesyłowy (inwestor), mimo, że sprawcą szkody lokalizacyjnej był organ władzy państwowej (wydający stosowną decyzję administracyjną).

Po trzecie, mimo szerokiego pojęcia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jest to jednak wynagrodzenie „za” ustanowienie tej służebności w dniu jej ustanowienia. Rzeczą oczywistą jest to, że wynagrodzenie pełni również funkcje kompensacyjne i pierwiastek odszkodowawczy jest w nim stale obecny. Nie ulega też wątpliwości, że Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że wynagrodzenie ma rekompensować wszelki uszczerbek, jakiego doznał właściciel nieruchomości w związku ze wzniesieniem urządzeń przesyłowych. Nie sposób jednak, naszym zdaniem, uznać tego wynagrodzenia za kompensujące zgodne z prawem zlokalizowanie urządzenia na danej nieruchomości (zgodnie z obowiązującymi w dacie lokalizacji przepisami). Regulowanie tzw. zaszczości, związane jest z aspektem bezprawnego korzystania z nieruchomości cudzych, a w tym akurat zakresie, jeśli wydane zostałyby stosowne decyzje lokalizacyjne, działanie poprzedników prawnych przedsiębiorców przesyłowych było zgodne z prawem (w aspekcie lokalizacyjnym). Doszłoby zatem do paradoksalnej sytuacji, w której jeśli poprzednik prawny przedsiębiorcy działał niezgodnie z przepisami o lokalizacji (nie uzyskał stosownych decyzji i pozwoleń), to w związku z brakiem lokalizacji w sensie prawnym nie odpowiadałby za szkodę lokalizacyjną (bo lokalizacji nie było), natomiast podmiot, który zadbał o właściwą lokalizację, za szkodę by odpowiadał.

Po czwarte, przyjęcie dopuszczalności rekompensowania szkód lokalizacyjnych zaistniałych wiele lat wcześniej, abstrahuje od regulacji prawnej przedawnienia roszczeń i samodzielnego bytu tych (ewentualnych) roszczeń. Roszczenie o naprawienie „dawnej” szkody lokalizacyjnej (o ile w ogóle uznać, że istnieje) ma odrębny byt i jest w istocie roszczeniem samodzielnym względem roszczenia o wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu (a ściślej roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem). Nie powinno być tak, że poprzez ekstensywną wykładnię przepisów o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu dojdzie do poszerzania tej kategorii o różne świadczenia, które nie mogą być obecnie dochodzone lub istnieje ryzyko ich przedawnienia. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie może służyć temu, aby „ułatwić” dochodzenie w jego ramach różnych roszczeń, które mają samodzielny byt.

Reasumując tę część rozważań, należy uznać, że doprecyzowania wymaga punkt 1.1.3 projektu KSW 4 w zakresie stwierdzenia, zgodnie z którym dopuszczalna jest rekompensata w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu szkody lokalizacyjnej, mimo równoległego obowiązywania regulacji u.p.z.p. Naszym zdaniem nie jest to dopuszczalne, chyba że punkt ten rozumieć w kategorii pewnego skrótu myślowego związanego z roszczeniami regresowymi. Oprócz tego, w naszej ocenie, należy zrezygnować z punktu 1.2.1 projektu.

2.4 W odniesieniu do punktów 1.2.2–1.2.4 należy uznać je za trafne. Wymienione w tych punktach potencjalne składniki wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu powinny być uwzględniane w analizie konkretnych sytuacji.

Nie ulega wątpliwości, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie akcentuje się konieczność uwzględniania obniżenia wartości nieruchomości z tytułu faktycznego posadowienia urządzeń przesyłowych (punkt 1.2.2 KSW 4). Faktyczne umieszczenie urządzenia w przestrzeni nieruchomości może obniżyć jej wartość. W niektórych przypadkach, choć są one rzadsze, urządzenie może też zwiększać wartość nieruchomości. W tym więc zakresie warto rozważyć dodanie komentarza w KSW 4 związanego z koniecznością zbadania korzyści, jakie odnosi właściciel nieruchomości w związku z istnieniem urządzeń przesyłowych na jego nieruchomości. Może być bowiem tak, że dane urządzenie, co do którego ustanawiana jest służebność przesyłu, zaopatruje właściciela i tylko jego w stosowne media. Nie zawsze więc istnienie urządzenia przesyłowego skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

Również obniżenie użyteczności nieruchomości powinno zostać zbadane i może stanowić składnik wynagrodzenia za ustanowienie służebności (punkt 1.2.3). Konieczne jest w tym przypadku ustalenie stopnia współkorzystania właściciela nieruchomości oraz przedsiębiorcy przesyłowego z nieruchomości. W niektórych przypadkach przedsiębiorca korzysta z nieruchomości w pełni, pozbawiając właściciela władztwa nad daną częścią nieruchomości (np. w wyniku lokalizacji budynku stacji transformatorowej). W innych znow przypadkach właściciel nie jest pozbawiony władztwa w całości i może korzystać w określonym, ograniczonym, zakresie z tej nieruchomości (np. z gruntu rolnego pod przewodami wysokiego napięcia zawieszonymi na wysokości ok. 10 m nad powierzchnią gruntu). Wycena powinna obejmować ten potencjalny składnik wynagrodzenia. Zresztą można nawet przyjąć, że wynagrodzenie za „współkorzystanie” z nieruchomości prawie zawsze będzie stanowić element wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Z pełną aprobatą należy odnieść się również do wskazanego w punkcie 1.2.4 wynagrodzenia za dostęp (przejście i dojazd) do urządzeń przesyłowych. Często kwestia ta jest pomijana w toku wyceny. Tymczasem uciążliwość dla właściciela nieruchomości powstaje nie tylko w zakresie utrzymywania urządzeń na jego nieruchomości, ale również w zakresie znoszenia aktywności przedsiębiorcy przesyłowego związanej z konserwacją, remontami urządzeń przesyłowych, czy też usuwaniem awarii. Kwestią odrębną jest to, czy dojazd i dojście do urządzenia nastąpią poprzez wytyczoną przez geodetę drogę (pas służący temu celowi), czy też strony lub sąd ustanowią służebność bez wytyczania takiej drogi. Jeśli brak jest dostępu do urządzenia z drogi publicznej, to powstanie wówczas konieczność wyceny dostępu do urządzeń przesyłowych.

W projekcie **nie zwrócono uwagi** na istotną kwestię podnoszą zresztą w orzecznictwie, że jeśli nieruchomość była przedmiotem umowy sprzedaży, to nabywca nabył zwykle nieruchomość „po cenie niższej”, uwzględniającej okoliczność obniżenia



wartości nieruchomości (zob. zwłaszcza postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, LexPolonica nr 5026562). Zawsze można argumentować, że ceny transakcyjne są wynikiem swobodnych negocjacji, a przyjęta cena niekoniecznie musi odzwierciedlać szkodę związaną z obniżeniem wartości nieruchomości. Tym niemniej jeśli nabywca miał wiedzę o istnieniu urządzeń przesyłowych i nie doszło do cesji wierzycielności z tytułu roszczeń odszkodowawczych, powinno się zakładać, że cena nieruchomości została obniżona przy sprzedaży.

2.5 Odrębnej analizy wymaga ostatni z potencjalnych składników wynagrodzenia (punkt 1.2.5) za ustanowienie służebności przesyłu, a więc „inne szkody, w tym utracone korzyści powstałe na skutek lokalizacji, posadowienia oraz korzystania z urządzeń”. Skoncentrować się należy na utraconych korzyściach, które rodzą najwięcej kontrowersji.

Propozycja treści punktu 1.2.5 KSW 4 wymaga jednak szerszego komentarza.

Nie ulega wątpliwości, że w utrwalonym już orzecznictwie, Sąd Najwyższy przyjmuje szerokie pojęcie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Akcentuje się więc, że powinno ono odpowiadać „wartości świadczenia spełnionego przez właściciela nieruchomości obciążonej na rzecz podmiotu uprawnionego w ramach służebności lub osiągniętej przez niego korzyści. Za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które stanowi ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem” (tak np. postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, LexPolonica 5026562, i z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12, LexPolonica 5794787). Sąd Najwyższy podkreśla, w zasadzie jednolicie, że jeżeli właściciel nieruchomości poniósł szkodę, to doznany uszczerbek majątkowy musi być wzięty pod uwagę przy ustalaniu odpowiedniego wynagrodzenia, przy czym właściciel szkodę powinien udowodnić, co wynika już z orzecznictwa dotyczącego służebności drogi koniecznej (zob. np. uchwały Sądu Najwyższego z 1 grudnia 1970 r., III CZP 68/70, OSNCP 1971/5 poz. 81, i z 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSP 1990/5–6 poz. 257, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000/11 poz. 206, z 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00, niepubl., z 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, Palestra 2008/3–4 str. 240, z 19 listopada 2010 r., III CSK 32/10, LexPolonica nr 3968717, z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, LexPolonica nr 3971507, z 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, LexPolonica nr 4454322).

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko Sądu Najwyższego należałoby zaakceptować treść punktu 1.2.5 projektu KSW 4 bez zastrzeżeń. Konieczne jednak wydają się pewne uszczegółowienia i wyjaśnienia do tego punktu, których brak jest w dalszej części projektu.

I tak, „inne szkody” związane z lokalizacją, nie mogą dotyczyć lokalizacji na podstawie przepisów (nieobowiązujących), które nie przewidywały w ogóle rekompensowania szkody lokalizacyjnej. Argumentacja w tym zakresie została przedstawiona już powyżej w punkcie 2.3.

W odniesieniu do lokalizacji na podstawie u.p.z.p., jak wiadomo przepisy te pozwalają na żądanie od gminy rekompensaty tylko w zakresie rzeczywistego uszczerbku (*damnum emergens*). Na tym tle rodzi się pytanie, czy w pozostałym zakresie można żądać „uzupełniającego” odszkodowania od przedsiębiorcy przesyłowego (inwestora). Problem sprowadza się do sytuacji, gdy np. w planie miejscowym przewidziano lokalizację urządzeń na danej nieruchomości, a przez wiele lat urządzenia te jednak nie powstają i z tego powodu dochodzi do utraty korzyści. Problem utraconych korzyści w związku z lokalizacją, jak się zdaje, nie powstaje w razie niezwłocznego wzniesienia urządzeń na nieruchomości. Wówczas utracone korzyści związane są z faktem wzniesienia urządzenia, a nie jego lokalizacji. Wracając do kwestii utraconych korzyści w związku z lokalizacją urządzeń, które nie powstały, dyskusyjne może być obciążanie taką szkodą przedsiębiorcy przesyłowego w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Co prawda teoretycznie służebność przesyłu może zostać ustanowiona także dla urządzeń planowanych i to nawet z inicjatywy właściciela nieruchomości. Może się jednak zdarzyć, że sąd oddali wniosek o ustanowienie takiej służebności, jeśli przedsiębiorca oświadczy, że mimo lokalizacji urządzeń przesyłowych, nie ma zamiaru ich wybudować. Gdyby jednak uznać, że właściciel nieruchomości może żądać ustanowienia służebności przesyłu dla urządzeń planowanych, a zamiar ich budowy wykazany zostaje przez właściciela nieruchomości tylko i wyłącznie w drodze treści m.p.z.p. albo decyzji o w.z. lub u.l.i.c.p., wówczas sama lokalizacja, rzeczywiście mogłaby rodzić szkodę w postaci utraconych korzyści. Dlatego naszym zdaniem należałoby doprecyzować, o jakie sytuacje chodzi w przypadku uwzględnienia w wynagrodzeniu utraconych korzyści związanych z lokalizacją urządzeń przesyłowych.

Po pierwsze, nie może dojść do nakładania się odszkodowania w zakresie utraconych korzyści z powodu lokalizacji, z tymi, które są utracone, ale już po wybudowaniu urządzeń przesyłowych. Samo ich wybudowanie powoduje utratę korzyści, a nie jest to wynikiem lokalizacji. Natomiast do czasu wybudowania utracone korzyści mogą być uwzględniane w wynagrodzeniu pojawiającym się w związku z lokalizacją, przy założeniu, że w ogóle służebność zostanie wtedy ustanowiona.

Po drugie, nie może dojść do nakładania się odszkodowań za utracone korzyści w związku z posadowieniem oraz w związku z korzystaniem z urządzeń. Można bowiem odnieść wrażenie, że są to różne utracone korzyści. Tymczasem utrata korzyści w związku z korzystaniem z urządzeń wiąże się z istnieniem (ewentualnie wcześniej – z lokalizacją) urządzeń na nieruchomości.

Po trzecie, jasno i precyzyjnie należy rozdzielić utracone korzyści i rzeczywisty uszczerbek związany z obniżeniem wartości nieruchomości. Tymczasem szczegółowy sposób obliczania wysokości wynagrodzenia za obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w punkcie 1.2.2 projektu KSW 4, a opisany w punktach 5.4.3 i 5.4.5 wyraźnie odnosi się do



kapitalizacji „potencjalnego dochodu brutto powierzchni nieruchomości” albo „trwałego obniżenia dochodu z produkcji roślinnej”. Jednak nie może być tak, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu obejmuje z jednej strony obniżenie wartości nieruchomości w związku z posadowieniem urządzeń obliczone przy uwzględnieniu utraconego dochodu z tej nieruchomości (utraconych korzyści), a z drugiej strony obejmuje utracone korzyści, które w istocie również będą stanowiły utracone dochody z nieruchomości.

Reasumując tę część wypadu zatem stwierdzić, że utracone korzyści nie mogą być wielokrotnie rekompensowane. Oznacza to albo konieczność wyeliminowania ich z kategorii składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu przy założeniu, że stanowią one istotny czynnik determinujący ustalenie szkody za obniżenie wartości nieruchomości (a więc w tym zakresie są już rekompensowane), albo jasne oddzielenie utraconych korzyści od obniżenia wartości nieruchomości także w zakresie czynników wpływających na wysokość szkody w tym drugim przypadku. **Problem ten może być rozwiązany, jak należy przyjąć, poprzez jednoznaczne wskazanie, że utracone korzyści rzeczoznawca wyceny tylko na wyraźne zlecenie sądu (ewentualnie innego zleceniodawcy) określająco rodzaj i charakter utraconych korzyści.**

2.6 Kolejna kwestia dotyczy propozycji treści punktów 1.3–1.4. projektu KSW 4. Projekt dotyczy w tym zakresie kluczowej sprawy, jaką jest zakres obowiązków rzeczoznawcy majątkowego, który przyjmuje zlecenie określenia wartości służebności przesyłu. W projekcie zróżnicowano zakres obowiązku rzeczoznawcy stosownie do tego, kto zleca określenie wartości służebności.

W pierwszej kolejności należy zgodzić się z ogólnym założeniem proponowanej regulacji, że to podmiot zlecający określa składniki, które podlegają wycenie i ostatecznie staną się częścią wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Sąd wydający postanowienie dowodowe albo strony zamierzające w drodze czynności prawnej ustanowić służebność przesyłu mają w tym zakresie swobodę.

Problem powstaje natomiast wtedy, gdy sąd lub strony nie określą żadnych składników podlegających wycenie. Jak pokazuje praktyka wymiaru sprawiedliwości i działania stron, regułą jest zwracanie się do rzeczoznawcy o „wycenę służebności przesyłu” bez uszczegółowienia zadań mu stawianych. Sąd Najwyższy wielokrotnie w swoim orzecznictwie podkreślał, że poszczególne składniki powinny być zgłoszone i udowodnione przez właściciela nieruchomości (zwłaszcza w zakresie „innych szkód” – punkt 1.2.5). Problem jednak tkwi w tym, że na etapie postępowania rozpoznawczego w sądzie I instancji, kiedy sąd ten zwraca się o sporządzenie opinii do biegłego rzeczoznawcy, szkody nie są jeszcze udowodnione. Co najwyżej są „zgłoszone”. O tym, czy dane twierdzenie jest udowodnione, orzeknie dopiero sąd w orzeczeniu merytorycznym. Rodzi się więc pytanie, które składniki biegły rzeczo-

znawca majątkowy powinien zamieścić każdorazowo w operacie, czy to sporządzanym na zlecenie sądu, czy też innych podmiotów. Jaki jest zakres inicjatywy własnej rzeczoznawcy i czy może on badać treść wniosku o ustanowienie służebności przesyłu wraz ze zgłoszonymi tam twierdzeniami (np. o konieczności zrekompensowania właścicielowi nieruchomości szkody związanej z niewybudowaniem pięciogwiazdkowego hotelu przez to, że urządzenia przesyłowe uniemożliwiają zagospodarowanie nieruchomości)?

Naszym zdaniem, w braku określenia przez podmiot zlecający składników wynagrodzenia, których wartość ma zostać ustalona, rzeczoznawca majątkowy powinien umieścić w operacie szacunkowym, osobno, składniki wymienione w punktach 1.2.2–1.2.4 projektu KSW 4, przy uwzględnieniu danych pozostających w jego dyspozycji na dzień sporządzenia opinii. Nie powinny się natomiast znaleźć w operacie ustalenia określone w punkcie 1.2.5. Określenie wartości „innych szkód”, a zwłaszcza utraconych korzyści, powinno odbywać się na wyraźne zlecenie sądu i to szczegółowe zlecenie, np. w zakresie wyceny utraconych korzyści wynikających z niewzniesienia na nieruchomości określonego obiektu. Jak jednak wskazano już wcześniej, priorytet ma treść zlecenia.

3. Ogólne zasady stosowania standardu (punkt 2 KSW 4)

3.1 W punkcie 2.1 projekt określa wyłączenia zakresu jego zastosowania. Są one sformułowane jasno i przejrzystie.

3.2 Z aprobatą też należy odnieść się do treści punktów 2.2–2.3, gdyż projekty tych regulacji pozostają w zgodzie z pozycją prawną rzeczoznawcy majątkowego oraz zakresem jego uprawnień i obowiązków. Jak wskazuje praktyka, szczególnie ważnym elementem jest uzasadnienie przez rzeczoznawcę podjętych decyzji i dokonanych wyborów. Nie jest celem projektu KSW 4 określanie dobrych praktyk w zakresie zasad sporządzania takiego uzasadnienia. **Można jednak rozważyć, czy nie zamieścić w standardzie wytycznych w zakresie elementów uzasadnienia podjętych decyzji.** Nie powinno ono ograniczać się do arbitralnych założeń nie dających się zweryfikować, a w praktyce tak często bywa.

3.3 Wątpliwość wzbudza stwierdzenie w punkcie 2.4 projektu, że „co do zasady”, wartość służebności nie powinna przekraczać wartości nieruchomości nieobciążonej. W związku z tym, że zasada o nieprzekraczalności wartości nieruchomości jest przyjęta w orzecznictwie (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, LexPolonica nr 3971507), stąd też rodzi się pytanie o wyjątki od tej zasady. Jeśli w projekcie kategoryczność stwierdzenia, że wartość służebności przesyłu nie powinna przekraczać wartości nieruchomości zostaje osłabiona przez zwrot „co do zasady”, to **konieczne jest wskazanie takich**



przypadków, lub przynajmniej wspólnego mianownika dla tych szczególnych przypadków, które stanowią wyjątek od tej zasady.

3.4 Z aprobatą należy przyjąć treść punktu 2.5 projektu KSWs 4, gdyż służebność przesyłu może zostać ustanowiona zarówno na prawie własności jak i na prawie użytkowania wieczystego.

4. Wyjaśnienie definicji przyjętych w standardzie (punkt 3 KSWs 4)

4.1 Punkt 3.1 projektu KSWs 4 daleki jest od precyzji. Projekt wskazuje, że przez określone pojęcia rozumieć należy pojęcia zdefiniowane w przepisach prawnych nie wskazując, o które przepisy chodzi (np. pojęcie przedsiębiorcy definiowane jest odmiennie w różnych aktach prawnych). Kwestia ta jednak ma znaczenie marginalne i nie wpływa na wartość projektu KSWs 4. W punkcie 3.2 odniesiono się do kwestii pojęcia urządzenia przesyłowego korzystając – słusznie – z treści art. 49 § 1 k.c.

4.2 Wątpliwości budzą definicje zawarte w punktach 3.3–3.5. Przede wszystkim, definiowane pojęcia nie są rozłączne, a ich zakresy krzyżują się. Równocześnie nie jest jasne, kto miałby te pasy i obszary wytyczać. Zapewne geodeta, gdyż rzeczoznawca majątkowy nie ma uprawnień do dokonywania takich czynności w terenie i na mapie. Jednocześnie geodeta nie ma uprawnień do ustalania szerokości poszczególnych pasów czy obszarów, jeśli nie wynikają one stanowczo np. z dokumentów planistycznych (m.p.z.p., decyzji). Konieczne jest w takim przypadku skorzystanie z wiadomości biegłego z zakresu budowy danego typu urządzeń. Stworzenie autonomicznych pojęć na potrzeby projektu KSWs 4 prowadzić może do rozbieżności w działaniu geodety i rzeczoznawcy oraz biegłych innych specjalności. Geodecie nie są bowiem znane pojęcia obszaru oddziaływania urządzenia czy pasa technologicznego.

Należy jednakże zauważyć, że mimo powyższych usterek (dodać należy, że w większości są one nieusuwalne, gdyż nie da się opracować standardu dotyczącego jednocześnie rzeczoznawców i geodetów oraz biegłych innych specjalności), definiowane pojęcia mają istotne walory.

Najszerszym pojęciem jest „**pas służebności**” (punkt 3.5 projektu). Co do zasady obejmuje on „obszar oddziaływania” (punkt 3.3 projektu), ale w niektórych przypadkach może objąć także izolowane części nieruchomości, a nawet całą powierzchnię nieruchomości. Przypadki takie zdarzają się w praktyce. Można rozważyć, czy nie wprowadzić w treści KSWs 4 wytycznych dla ustalania takiego pasa i sytuacji, w których obszar nieruchomości izolowanej jest włączany do pasa służebności. Zakładając jednak, że to nie rzeczoznawca majątkowy podejmuje decyzję w tym zakresie, wypada zwrócić uwagę (być może w punkcie 1 KSWs 4), że rzeczoznawca tego pasa nie ustala i nie podejmuje rozstrzygnięć w tym zakresie.

Nieco węższym pojęciem jest „**obszar oddziaływania urządzenia**” (punkt 3.3 projektu), który obejmuje oprócz części nieruchomości zajętej fizycznie przez urządzenia, również obszar wokół lub wzdłuż urządzenia niezbędny dla ochrony życia, zdrowia, bezpieczeństwa itp. W projekcie ograniczono jednak znaczenie tego obszaru jedynie do obowiązku jego ustalenia na etapie lokalizacji urządzenia w dokumentach planistycznych. Tymczasem obszar oddziaływania (w znaczeniu przyjętym w projekcie KSWs 4) może wynikać z różnych przepisów prawnych (np. § 10 rozporządzenia z 26 kwietnia 2013 r. Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, Dz. U. poz. 640; aktów prawa miejscowego jakimi są m.p.z.p.) lub Polskich Norm (np. PN-EN 50341-1: 2005 Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 45 kV. Część 1: Wymagania ogólne. Specyfikacje wspólne). Określenie tak rozumianego obszaru oddziaływania następuje najczęściej na etapie uzgodnienia warunków zabudowy z przedsiębiorcą przesyłowym. Określa on wówczas odległości i inne warunki związane z posadowieniem urządzeń przesyłowych. Posiłkuje się przy tym albo obowiązującymi przepisami, albo różnymi normami. Jeśli brak lokalizacji urządzenia w sensie prawnym (w m.p.z.p., decyzjach u.l.i.c.p., w.z.), wówczas według zaproponowanej definicji w KSWs 4, nie da się określić obszaru oddziaływania, mimo że obowiązują przepisy lub inne normy, które określają jego granice. Obszar oddziaływania nie zawsze jest więc zależny tylko od decyzji własnej przedsiębiorcy przesyłowego. Należy zatem szerzej niż tylko planistycznie spojrzeć na kwestię pojęcia obszaru oddziaływania. Niezbędne jest tutaj współdziałanie z przedsiębiorcą przesyłowym, ale przedsiębiorca ten nie może dowolnie (w domyśle: jak najwięcej lub w ogóle) określić tego obszaru, gdyż jego oświadczenie będzie wiążące także w późniejszym czasie. Jego oświadczenie powiązane jest np. z przyszłymi inwestycjami właściciela na nieruchomości.

Wreszcie najwęższym pojęciem jest „**pas technologiczny urządzenia**” (punkt 3.4 projektu), który obejmuje obszar niezbędny do efektywnego korzystania z urządzenia. Pas technologiczny może ograniczać się do rzutu poziomego urządzeń na gruncie. Może też być znacznie szerszy. Zasadne wydaje się doprecyzowanie tej definicji, poprzez wskazanie, że pas technologiczny określany jest przez przedsiębiorcę przesyłowego w okolicznościach konkretnego przypadku. Pas technologiczny w praktyce wiąże się z najdalej idącym obciążeniem nieruchomości (największą ingerencją w uprawnienia właściciela). Jest on potrzebny przedsiębiorcy (stąd postulowana swoboda w decyzji o jego powierzchni) do korzystania z urządzeń, przeprowadzania remontów, konserwacji, usuwania awarii. Tutaj przedsiębiorca przesyłowy ma daleko szerszą swobodę, gdyż ogranicza „sam siebie” w zakresie np. obszaru remontowego czy też terenu koniecznego do usuwania awarii.

Naszym zdaniem nie da się wykluczyć sytuacji, w której zakresy pojęć: pas służebności, obszar oddziaływania oraz pas technologiczny są w danym przypadku tożsame. Jeśli



brak jest przepisów lub norm określających obszar oddziaływania, a konfiguracja nieruchomości jest na tyle korzystna, że nie powstają izolowane jej fragmenty, wówczas według decyzji przedsiębiorcy pas technologiczny obejmuje bezpośrednio sąsiedztwo urządzeń przesyłowych i staje się jednocześnie obszarem oddziaływania i pasem służebności.

Reasumując, największym problemem jest to, że rzeczoznawca nie ma wiadomości specjalnych żeby zdefiniowane pasy wytyczać oraz wyznaczać je w terenie lub na mapie. **Należy zatem wyraźnie w standardzie KSWP 4 zaznaczyć, że nie jest uprawnieniem ani zadaniem rzeczoznawcy ich wytyczanie.** Jednocześnie wezwanie innego biegłego skutkuje brakiem zastosowania KSWP 4 do jego działań i różnicami terminologicznymi. Tym niemniej, należy z aprobatą odnieść się do zaproponowanych pojęć zdefiniowanych w punktach 3.3–3.5. **Należy jedynie doprecyzować pojęcie obszaru oddziaływania (w zakresie niesłusznego ograniczenia się do dokumentów planistycznych) oraz pasa technologicznego (w zakresie wyraźnej informacji, że ustala go przedsiębiorca).**

Na koniec należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię, wielokrotnie podkreślaną w orzecznictwie (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, LexPolonica nr 2440313, i z 8 czerwca 2005 r., V CK 679/04, LexPolonica nr 379686), że wynagrodzenie (bez względu na to czy jest to wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, czy za bezumowne korzystanie z nieruchomości) powinno uwzględniać stopień ingerencji w prawo własności. Inny jest stopień ingerencji w prawo własności w zakresie obszaru, na którym znajduje się np. budynek stacji transformatorowej, a inny w zakresie obszaru znajdującego się „pod” przewodami wysokiego napięcia, a jeszcze inny w obszarze znajdującym się wzdłuż (lub wokół) urządzenia. **Powstaje więc wątpliwość, związana z tym, czy zaproponowany w projekcie podział obszarów i pasów uwzględnia na potrzeby wyceny okoliczność, że w ramach pasa technologicznego (najwyższego pojęcia), również może dochodzić do zróżnicowanej ingerencji w prawo własności.** Kwestia stopnia tej ingerencji powinna znaleźć wyraz w odpowiednim wyznaczeniu współczynnika współkorzystania z nieruchomości. Rodzi się tylko pytanie, czy rzeczoznawca mając wytyczony pas technologiczny, może w ramach tego pasa wydzielać „podstrefy” z uwzględnieniem różnego współczynnika współkorzystania, czy też w ramach pasa technologicznego zobligowany jest do przyjęcia jednolitego współczynnika, np. uśrednionego (treść punktu 5.6.3 KSWP 4 tej kwestii wystarczająco nie przesądza).

Wydaje się, że model ustalania obszarów i pasów powinien wyglądać następująco:

a) Biegły z zakresu budowy danego typu urządzeń wskazuje przepisy prawne lub inne regulacje, które przedsiębiorca przesyłowy musi stosować np. uzgadniając warunki zabudowy lub zagospodarowania danej nieruchomości (obszar w ten sposób ustalony odpowiada przyjętej w KSWP 4 definicji „obszaru oddziaływania”);

- b) Przedsiębiorca wskazuje obszar, który jest mu niezbędny do korzystania z urządzeń, usuwania awarii, konserwacji i innych jeszcze czynności (obszar ten odpowiada przyjętej w standardzie definicji „pasa technologicznego”);
- c) Geodeta nanosi na mapę rzut urządzeń (określając obszar **zajęty przez dane urządzenie**, np. budynek, słup, rurociąg), obszar **wskazany przez przedsiębiorcę** jako niezbędny do korzystania z nieruchomości (b) oraz **obszar wskazany przez biegłego** z zakresu budowy danych urządzeń (a); poszczególne obszary powinny być zaznaczone w sposób wyróżniający się (np. różnymi kolorami); na tym etapie może zapaść decyzja, czy określone fragmenty nieruchomości **wyłączone są z możliwości korzystania** (co odpowiada pojęciu „pasa służebności” w KSWP 4);
- d) Rzeczoznawca wycenia, ustalając współczynniki współkorzystania z nieruchomości, poszczególne strefy i obszary nie będąc jednak uprawnionym do ich wytyczania ani ustalania.

5. Określanie wartości służebności przesyłu (punkt 4 KSWP 4) oraz określanie składników wartości służebności przesyłu (punkt 5 KSWP 4)

5.1 W zakresie proponowanych zasad ustalania wartości służebności przesyłu (punkt 4 KSWP 4) oraz określania wartości nieruchomości na skutek powstania szkód o charakterze trwałym (punkt 5.4 KSWP 4) należy jedynie, z perspektywy prawnej, zgłosić jedną uwagę, wcześniej już zresztą omawianą. Trzeba wystrzegać się doprowadzenia do wielokrotnej rekompensaty tych samych szkód. Problem dotyczy zwłaszcza utraconych korzyści, które nie mogą być rekompensowane jednocześnie w ramach naprawienia szkody za obniżenie wartości nieruchomości oraz oprócz tego („niezależnie”) jako dodatkowy składnik wynagrodzenia.

Ponadto, naszym zdaniem, włączenie w punkcie 4.3.5 utraconych korzyści jako składników wynagrodzenia może mieć miejsce, ale tylko na zasadach opisanych powyżej w punkcie 2.6.

5.2 Należy też zwrócić uwagę na problem ustalania współczynnika współkorzystania przedsiębiorcy z nieruchomości (punkt 5.6.2 KSWP 4). Po pierwsze, naszym zdaniem, powinno się uwzględniać różny stopień ingerencji w prawo własności właśnie przez odpowiednie określenie współczynnika współkorzystania (była o tym mowa powyżej w punkcie 4.2). Kryteria wskazane w punkcie 5.6.2 KSWP 4, a dotyczące ustalania współczynnika współkorzystania, należy uznać za trafne. Można jedynie rozważyć, czy w ramach kryteriów tych nie wskazać również zakresu możliwości działania właściciela nieruchomości. Skoro bowiem ustaleniu podlega współczynnik współkorzystania, to oczywiste jest, że zarówno przedsiębiorca jak i właściciel „dzieli się” korzystaniem z nieruchomości. Zatem ocena stopnia korzystania powinna uwzględniać perspektywę właściciela nieru-



chomości oraz samego przedsiębiorcy. Nie należy też zapominać o korzyściach, które może czerpać z urzędzenia właściciel nieruchomości.

5.3 Zgodnie z tym co sygnalizowano już powyżej w punkcie 4.2, regulacja punktu 5.6.3 projektu KSWs 4 nie rozstrzyga kwestii różnych stopni ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w ramach pasa technologicznego.

6. Zmiana formy wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie prawa służebności przesyłu (punkt 6 KSWs 4)

6.1 W odniesieniu do punktów 6.1.1 oraz 6.1.2 projektu należy zgłosić jedną uwagę uzupełniającą dotyczącą sposobu zmiany „formy” wynagrodzenia z jednorazowego na okresowe. Jeśli wynagrodzenie zostało przyznane w orzeczeniu sądu jako wynagrodzenie jednorazowe, to rodzi się pytanie, w jaki sposób miałyby dojść do zmiany tego wynagrodzenia na okresowe. Zgodnie z zasadą, że skutki wynikające z regulacji prawa publicznego (orzeczenie sądowe tworzy normę publiczną) nie mogą być zmieniane lub niweczone w drodze czynności prawnych prawa prywatnego, dyskusyjna jest dopuszczalność „zmiany” orzeczenia sądowego w postaci prawomocnego postanowienia sądu o ustanowieniu służebności przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem w ten sposób, że wynagrodzenie przekształcone zostanie przez strony w umowie na okresowe. Oprócz ewentualnych regulacji sądowego postępowania egzekucyjnego i możliwości rozłożenia na raty jednorazowego wynagrodzenia albo zastosowania nadzwyczajnych instytucji, naszym zdaniem, nie jest dopuszczalne umowne przekształcenie wynagrodzenia przyznanego w prawomocnym orzeczeniu sądu z jednorazowego na okresowe i odwrotnie. Nie ma natomiast przeszkód do tego rodzaju zmiany i przekształceń w przypadku pierwotnego ustalenia wynagrodzenia w drodze umowy. Dopuszczalne jest późniejsze przekształcenie ustalonego umownie wynagrodzenia jednorazowego w okresowe lub odwrotnie.

7. Uwzględnienie wpływu kilku urzędzeń na łączne wynagrodzenie za służebność przesyłu (punkt 7 KSWs 4)

7.1 Z aprobatą należy przyjąć dostrzeżenie w projekcie KSWs 4 problemu występowania na jednej nieruchomości kilku urzędzeń przesyłowych. Ma to istotne znaczenie praktyczne, zwłaszcza w kontekście ustanawiania służebności w różnym czasie lub braku ustanowienia służebności w odniesieniu do niektórych urzędzeń. Jeśli w jednym postępowaniu nie dojdzie do łącznego ustanowienia służebności przesyłu w związku z posadowieniem różnych urzędzeń przesyłowych, naszym zdaniem, nie ma nigdy pewności,

że w kolejnych postępowaniach (zwłaszcza oddalonych w czasie), nie dojdzie do różnych sprzeczności w ustaleniach faktycznych czy też podważania rozstrzygnięć poczynionych w innych operatach. Projekt wprowadza więc pewien schemat działania rzeczoznawcy, który najlepiej sprawdzi się przy pierwszej wycenie, ale może również znaleźć zastosowanie przy kolejnych (tj. dotyczących co prawda innego urzędzenia, ale znajdującego się na tej samej nieruchomości, na której znajduje się już uprzednio wyceniane). Naszym zdaniem nie ma idealnego rozwiązania kwestii różnych sprzeczności, jakie pojawić się mogą w takich etapowych wycenach. Propozycja zawarta w projekcie (punkty 7.1–7.3), nakazuje stosować jednolity schemat (globalny) działania. Dlatego należy uznać ją za optymalne rozwiązanie problemu.

8. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę (punkt 8 KSWs 4)

8.1 Należy zwrócić uwagę, że projekt standardu posługuje się pojęciem „pasa bezumownego korzystania”, który w istocie zrównany został z „obszarem oddziaływania urzędzenia” (punkt 3.6 projektu).

Kwestia ta wymaga jednak komentarza.

Po pierwsze, przyjęcie jednolitego pojęcia pasa bezumownego korzystania bez podziału tego pasa na elementy składowe, rodzi ryzyko niezastosowania jednej z podstawowych zasad wypracowanych w orzecznictwie, tzn. uwzględniania stopnia ingerencji w prawo własności. Zasadne jest natomiast wyróżnienie obszaru zajętego przez urzędzenia, niezbędnego do korzystania z nich (np. w celu usuwania awarii, konserwacji) oraz obszaru przylegającego, niezbędnego dla ochrony życia, zdrowia itp. W każdym z tych obszarów inny jest stopień ingerencji w prawo własności. Jednolite pojęcie pasa bezumownego korzystania nie uwzględnia tej fundamentalnej kwestii.

Po drugie, w projekcie dość optymistycznie zakłada się, że w postępowaniu sądowym parametry pasa bezumownego korzystania zostaną określone w postanowieniu dowodowym. Z reguły tak jednak nie będzie. Zachowują tutaj aktualność uwagi zgłoszone powyżej w punkcie 2.6 niniejszej opinii. Standard w punkcie 8.5.1. wskazuje jednak trafne sposoby „uzupełnienia” ewentualnej luki w postanowieniu dowodowym.

Po trzecie, aktualność zachowują także w tym zakresie uwagi zamieszczone w punkcie 4.2. Rzeczoznawca nie jest uprawniony do wytyczania pasa bezumownego korzystania.

8.2 Należy doprecyzować w punkcie 8.4.1 projektu tiret 4, że powierzchnia wyłączona z działalności gospodarczej może wpływać na ustalenie wysokości wynagrodzenia, tylko o tyle, o ile grunt nadawałby się do prowadzenia takiej działalności lub mogłaby być ona na nim prowadzona.

9. Podsumowanie

9.1 W podsumowaniu należy stwierdzić, że projekt KSWs 4 w wersji z 14 grudnia 2013 r. stanowi materiał uwzględniający zasadniczo wszystkie prawne aspekty związane z ustaleniem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozostaje on zasadniczo w zgodzie z dotychczasowym dorobkiem judykatury i relewantnymi przepisami prawnymi.

9.2 Należy jednak zwrócić uwagę na pewne fragmenty i założenia, które są dyskusyjne i wymagają przynajmniej doprecyzowania lub dodatkowego komentarza albo pewnych korekt:

- a) zasadne jest odrębne i wyraźne zaznaczenie, że efektem pracy rzeczoznawcy (czy to na zlecenie sądu czy stron umowy) jest określenie różnych i odrębnie wymienionych (nie zawsze składających się na globalną sumę wynagrodzenia), potencjalnych składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, przy czym wybór, które z tych składników staną się wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu, należy do zleceniodawcy;
- b) doprecyzowania wymaga punkt 1.1.3 projektu KSWs 4 w zakresie stwierdzenia, zgodnie z którym dopuszczalna jest rekompensata w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu szkody lokalizacyjnej, mimo równoległego obowiązywania regulacji u.p.z.p. Naszym zdaniem nie jest to dopuszczalne, chyba że punkt ten rozumieć w kategorii pewnego skrótu myślowego związane z roszczeniami regresowymi;
- c) naszym zdaniem należy zrezygnować z punktu 1.2.1 projektu. Szkada związana z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku braku prawnej lokalizacji urządzenia podlega rekompensacie w ramach składnika wymienionego w punkcie 1.2.2 projektu. Szkada związana ze zgodną z prawem lokalizacją na podstawie przepisów, które nie przewidywały za to żadnej rekompensaty, nie może podlegać naprawieniu w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu;
- d) w projekcie powinno się zwrócić uwagę na istotną kwestię podnoszoną zresztą w orzecznictwie, że jeśli nieruchomość była przedmiotem umowy sprzedaży, to nabywca najczęściej nabył nieruchomość „po cenie niższej”, uwzględniającej okoliczność obniżenia wartości nieruchomości;
- e) w projekcie nie uwzględnia się przypadków, w których wartość nieruchomości wzrosła w wyniku posadowienia urządzeń przesyłowych oraz korzyści, które właściciel nieruchomości z tego posadowienia odnosi lub odnieść może;
- f) utracone korzyści nie mogą być wielokrotnie rekompensowane. Oznacza to albo konieczność wyeliminowania ich z kategorii składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu przy założeniu, że stanowią one istotny czynnik determinujący ustalenie szkody za obniżenie wartości nieruchomości (a więc w tym zakresie są już rekompensowane), albo jasne oddzielenie utraconych korzyści od obniżenia wartości nieruchomości także w zakresie

czynników wpływających na wysokość szkody w tym drugim przypadku. Problem ten może być jednak rozwiązany w ten sposób, że w KSWs 4 wyraźnie zaznaczy się, że utracone korzyści rzeczoznawca wycenia tylko na wyraźne zlecenie sądu (ewentualnie innego zleceniodawcy) określającego rodzaj i charakter utraconych korzyści;

- g) zmiany wymagają punkty 1.3–1.4 projektu. Naszym zdaniem, w braku określenia przez podmiot zlecający składników wynagrodzenia, których wartość ma zostać ustalona, rzeczoznawca majątkowy powinien umieścić osobno w operacie szacunkowym składniki wymienione w punktach 1.2.2–1.2.4 projektu KSWs 4, przy uwzględnieniu danych pozostających w jego dyspozycji na dzień sporządzenia opinii. Nie powinny się natomiast znaleźć w operacie ustalenia określone w punkcie 1.2.5. Określenie wartości „innych szkód”, a zwłaszcza utraconych korzyści, powinno odbywać się na wyraźne zlecenie sądu (lub stron) i to szczegółowe zlecenie, np. w zakresie wyceny utraconych korzyści wynikających z niewzniesienia na nieruchomości określonego obiektu;
- h) wyjaśnienia wymaga punkt 2.4 projektu w zakresie zwrotu „co do zasady”, który osłabia kategoryczność zaprezentowanej w tym punkcie tezy;
- i) w standardzie KSWs 4 należy wyraźnie zaznaczyć, że nie jest uprawnieniem ani zadaniem rzeczoznawcy wytyczanie obszarów i pasów określonych w punktach 3.3–3.6 projektu. Trzeba też doprecyzować pojęcie obszaru oddziaływania w punkcie 3.3 standardu (w zakresie niesłusznego ograniczenia się do dokumentów planistycznych) oraz pasa technologicznego w punkcie 3.4 (w zakresie wyraźnej informacji, że ustala go przedsiębiorca). Zbyt ogólnie określono także pojęcie pasa bezumownego korzystania z nieruchomości (punkt 3.6). Powstaje też wątpliwość, czy zaproponowany w projekcie podział obszarów i pasów uwzględnia na potrzeby wyceny okoliczność, że w ramach pasa technologicznego (najwyższego pojęcia), również może dochodzić do różnicowanej ingerencji w prawo własności.



dr hab. prof. UŚ Jacek Górecki jest pracownikiem Katedry Prawa Cywilnego i Prawa Prywatnego Międzynarodowego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.



dr Grzegorz Matusik jest adiunktem w Katedrze Postępowania Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.



Informacja Komisji Standardów o sposobie uwzględnienia w projekcie standardu KSW „Określanie wartości odszkodowań i wynagrodzeń należnych z tytułu lokalizacji, budowy i korzystania z nieruchomości na potrzeby urzędzeń przesyłowych” wniosków płynących z opinii prof. dr hab. Jacka Góreckiego i dr Grzegorza Matusika

1. Projekt standardu zakłada, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do określenia wartości poszczególnych składników wynagrodzenia, a ostatecznie to strony albo sąd decydują, które z nich ujmą w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu. Powyższe założenie zostało pozytywnie zaopiniowane, z uwagi na jego nowoczesność oraz możliwość elastycznego wykorzystania operatów stosownie do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych.

2. Rzeczoznawca majątkowy określając wartość poszczególnych składników, a nie globalną kwotę wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, nie będzie rozstrzygał, co właścicielowi nieruchomości należy się w konkretnej sprawie.

3. Projekt standardu zmierza do zobowiązania rzeczoznawców majątkowych do powstrzymania się od określania szerokości pasów eksploatacyjnych i stref oddziaływania urzędzeń, tym bardziej ich wytyczania. Przeszkodą w powyższym zakresie jest brak wiedzy specjalnej, jak też okoliczność, iż szerokość pasów eksploatacyjnych powinna odpowiadać rzeczywistym potrzebom przedsiębiorców przesyłowych, stosownie do składanych przez nich oświadczeń.

4. Zgodnie z opinią, mając na uwadze obszerne i trafne uzasadnienie, w projekcie standardu podkreślono, iż szkoda spowodowana prawną lokalizacją urzędzeń nie jest elementem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Przedmiotowa szkoda została wyciągnięta przed nawias – wartość odszkodowania z tego tytułu jest określana dla każdego przypadku prawnej lokalizacji urzędzeń, niezależnie od jej daty, a to w celu określenia prawidłowej wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, przy uwzględnieniu wartości nieruchomości obniżonej na skutek prawnej lokalizacji urzędzeń przesyłowych.

5. Projekt standardu posługuje się pojęciem prawnej lokalizacji urzędzeń przesyłowych. Powyższe doprecyzowanie ma istotne znaczenie, albowiem w przypadku, gdy nie została wydana stosowna decyzja administracyjna albo nie został uchwalony plan miejscowy, wówczas nie można mówić o prawnej lokalizacji urzędzenia, tym samym nie ma szkody lokalizacyjnej. Dla takich sytuacji szkoda związana z obniżeniem wartości ma jednolity charakter i naprawiana jest w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

6. W zakresie odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek faktycznego wybudowania urzędzeń doprecyzowano, iż należy uwzględnić także możliwość odnoszenia korzyści przez właściciela nieruchomości. W powyższym zakresie wyraźnie jednak zastrzeżono, że chodzi o korzyści płynące dla właściciela bezpośrednio z faktu istnienia urzędzeń. Brak tego doprecyzowania mógłby prowadzić do rozbieżnych wycen – można bowiem powiedzieć, że pośrednio z faktu istnienia np. linii najwyższych napięć korzysta każdy Polak, w tym zakresie zaś chodzi o wykorzystywanie urzędzeń na potrzeby właściciela nieruchomości obciążonej.

7. Wbrew sugestii opiniujących, nie wprowadzono zastrzeżenia odnośnie sytuacji prawnej osób, które nabyły nieruchomości z urządzeniami, poprzez zastrzeżenie, że nie powinny otrzymać składników odszkodowawczych, gdyż nie jest rolą standardu wskazywać, co się komu należy. Sama konstrukcja projektu standardu i określanie wartości składników wynagrodzenia pozwoli na elastyczne dostosowanie zakresu świadczeń do okoliczności konkretnego przypadku.

8. W projekcie standardu podkreślono okoliczność, iż wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości będzie zawsze stanowiło element wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w zapisach projektu, w których mowa jest o sposobie postępowania przy działaniu na zlecenie sądu i odrębnie jednej ze stron. Tożsamy sposób postrzegania tego składnika wynagrodzenia prezentują opiniujący.

9. W zakresie wynagrodzenia za dostęp do urzędzeń podkreślono, iż należy je określać dla tych przypadków, w których dostęp do urzędzenia nie jest możliwy z drogi publicznej.

10. W zakresie innych szkód, w tym utraconych korzyści jednoznacznie podkreślono okoliczność, iż właściciel nieruchomości powinien je zgłosić i udowodnić, z zastrzeżeniem jednak sytuacji, gdy rzeczoznawca działa jako doradca, a zlecniodawca nie jest w stanie precyzyjnie sformułować zlecenia, choćby z uwagi na brak wiedzy odnośnie uwarunkowań prawnych w tym zakresie. Dla takich przypadków rzeczoznawca jest uprawniony do samodzielnej identyfikacji składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu,



stosownie do okoliczności sprawy. W pozostałych przypadkach rzeczoznawca jest związany postanowieniem sądu albo zleceniem stron.

11. Zgodnie z wnioskami płynącymi z opinii dokonano jednoznacznego rozdziału utraconych korzyści od czynników wpływających na obniżenie wartości nieruchomości, a to celem uniknięcia uwzględnienia tych samych okoliczności więcej niż jeden raz.

12. Stosownie do zaleceń opiniujących, doprecyzowano pojęcia *pasa eksploatacyjnego* oraz *strefy oddziaływania urządzeń*. Wskazano na decydujące znaczenie oświadczenia przedsiębiorcy przesyłowego dla określenia szerokości pasa eksploatacyjnego, dodatkowo też powiązano szerokości stref oddziaływania urządzeń z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, wytycznymi i normami technicznymi.

13. W katalogu czynników wpływających na wartość współczynnika współkorzystania z nieruchomości dodano kryterium korzyści odnoszonych bezpośrednio przez właściciela nieruchomości.

14. Dla każdego z etapów określania wartości, podkreślono powinność uwzględnienia okoliczności istnienia na nieruchomości innych urządzeń przesyłowych, które łącznie obniżają wartość, albo których pasy eksploatacyjne lub strefy oddziaływania są częściowo wspólne.

15. W ramach wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości podkreślono niejednorodny charakter pasa bezumownego korzystania i wskazano na potrzebę stosownego różnicowania wartości współczynnika współkorzystania.

Piotr Zamroch, Jerzy Dąbek, Radosław Gaca

P O W S Z E C H N E K R A J O W E Z A S A D Y W Y C E N Y (P K Z W)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY

KSWS

OKREŚLANIE WARTOŚCI ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH Z TYTUŁU LOKALIZACJI, BUDOWY I KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

Projekt po konsultacji środowiskowej (30-05-2014 r.)

1. WPROWADZENIE

1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie określania:

- 1) odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych,
- 2) wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzeń istniejących na nieruchomościach, w tym podlegających rozbudowie albo przebudowie oraz projektowanych do budowy,
- 3) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w przeszłości, bez pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości.

1.2. Składnikami wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, w zależności od okoliczności konkretnej sprawy, mogą być:

- 1) odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości z tytułu posadowienia (wybudowania) urządzeń na nieruchomości;
- 2) wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzeń przesyłowych, rozumiane również jako wynagrodzenie za obniżenie użyteczności nieruchomości;
- 3) wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość celem dostępu do urządzeń przesyłowych;
- 4) odszkodowanie za inne szkody, w tym odszkodowanie za utracone korzyści, jakich doznał właściciel nieruchomości na skutek posadowienia i korzystania z urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę.

1.3. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustala sąd albo strony umowy, na podstawie wartości składników tego wynagrodzenia określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.



- 1.4. Określenie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w postępowaniu sądowym następuje wyłącznie w zakresie wynikającym z postanowienia dowodowego. Jeżeli sąd nie sprecyzuje składników, których wartość ma zostać określona, należy ograniczyć się do wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w przyszłości.
 - 1.5. Określenie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu poza postępowaniem sądowym, następuje w zakresie wynikającym ze zlecenia. Jeżeli zleceniodawca nie sprecyzuje składników, których wartość ma zostać określona, należy określić wartość tych składników, które rzeczoznawca zidentyfikuje w okolicznościach konkretnego przypadku.
 - 1.6. Określając wartość składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy mieć na uwadze także korzyści odnoszone przez właściciela nieruchomości, jeżeli urządzenia przesyłowe służą również bezpośrednio zaspokajaniu jego potrzeb.
 - 1.7. Odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzeń – na podstawie stosownej decyzji administracyjnej albo zapisów planu zagospodarowania przestrzennego – nie jest składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jednak ma znaczenie dla określenia wartości tych składników i powinno być każdorazowo wyróżniane w operacie szacunkowym.
 - 1.8. Rzeczoznawca majątkowy, z uwagi na brak wiedzy specjalnej, nie jest uprawniony do ustalania szerokości pasów eksploatacyjnych i stref oddziaływania urządzeń przesyłowych. Na podstawie przekazanych rzeczoznawcy majątkowemu szerokości strefy oddziaływania urządzenia i pasa eksploatacyjnego jest on jednak uprawniony do samodzielnego określenia pasa służebności przesyłu, który w skrajnych przypadkach może obejmować całą nieruchomość.
- opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych, w celu umieszczenia urządzeń, za zezwoleniem zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
- 2.2. Wyboru odpowiedniego sposobu określenia wartości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzeń, składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim przeprowadzeniu analizy:
 - uwarunkowań prawnych;
 - rodzaju urządzeń istniejących na nieruchomości lub projektowanych do budowy;
 - stanu i przeznaczenia nieruchomości odpowiednio na daty ustalenia wysokości odszkodowań i wynagrodzeń;
 - dostępnych danych rynkowych, spełniających kryteria podobieństwa dotyczące nieruchomości i urządzeń.
 - 2.3. W operacie szacunkowym należy zamieścić uzasadnienie zastosowanego sposobu wyceny oraz uzasadnienie przyjętych wartości parametrów i współczynników, adekwatnych do przedmiotu i zakresu wyceny.
 - 2.4. Wartość służebności przesyłu jako ograniczonego prawa rzeczowego nie powinna przekraczać wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.
 - 2.5. Standard dotyczy nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

3. WYJAŚNIENIE DEFINICJI PRZYJĘTYCH W STANDARDZIE

- 3.1. Pod pojęciami używanymi w standardzie: operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, nieruchomość podobna, obniżenie wartości nieruchomości, służebność przesyłu, przedsiębiorstwo, przedsiębiorstwo energetyczne, przedsiębiorca – należy rozumieć pojęcia zdefiniowane w stosownych przepisach prawnych.
- 3.2. **Urządzenia przesyłowe** są rozumiane zgodnie z przepisem art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, jako urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu i energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, spełniające tożsame funkcje w zakresie nieprzewidzianych w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego rodzaju mediów oraz sygnałów. Urządzenia te mogą być obiektami liniowymi lub kubaturowymi.
- 3.3. **Obszar (strefa) oddziaływania urządzenia** jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości, na której prawo własności doznaje ograniczeń z uwagi



na potrzeby w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń oraz bezpieczeństwa osób i mienia. Dla określenia jego szerokości mogą mieć znaczenie w szczególności pasy terenu wzdłuż obiektu liniowego albo wokół obiektu kubaturowego, ustalone na etapie prawnej lokalizacji urządzenia, jak również pasy wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa lub z norm oraz wytycznych technicznych.

- 3.4. **Pas eksploatacyjny (technologiczny)** urządzenia jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla efektywnego wykonywania przez przedsiębiorcę uprawnień w ramach służebności przesyłu w szczególności: eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, remontu, modernizacji, przebudowy, odbudowy lub wymiany urządzeń. Powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie.
- 3.5. Dla urządzeń przesyłowych, które nie powodują ograniczeń z uwagi na potrzeby w zakresie zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania oraz bezpieczeństwa osób i mienia, pas eksploatacyjny jest tożsamy z obszarem oddziaływania.
- 3.6. **Pas służebności przesyłu** jest, co do zasady, utożsamiany z obszarem oddziaływania urządzenia. Powierzchnia pasa służebności przesyłu może obejmować także inne części nieruchomości, na których własność doznaje ograniczenia, w szczególności odizolowane przez urządzenie. W uzasadnionych przypadkach może być rozumiany jako powierzchnia całej nieruchomości.
- 3.7. **Pas bezumownego korzystania z nieruchomości** jest rozumiany, jako pas służebności przesyłu, w którym przedsiębiorca posiadał w przeszłości służebność gruntową o charakterze służebności przesyłu albo służebność przesyłu. Pas bezumownego korzystania zawiera w sobie również pas eksploatacyjny, w związku z czym współczynnik współkorzystania z nieruchomości powinien zostać odpowiednio zróżnicowany.
- 3.8. **Szkoda lokalizacyjna** jest rozumiana jako obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem sposobu korzystania z niej na skutek prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych.

4. OKREŚLANIE WARTOŚCI ODSZKODOWANIA ZA SZKODĘ LOKALIZACYJNĄ

- 4.1. **Określanie wartości odszkodowania sposobem bezpośrednim**
 - 4.1.1. Wartość odszkodowania za szkodę lokalizacyjną jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej lokalizacją urządzenia. Warunkiem zastosowania w/w sposobu jest istnienie danych rynkowych, spełniających kryteria podobieństwa w zakresie nie-

ruchomości, urządzeń oraz sposobu ograniczenia własności, przy wykorzystaniu podejść, metod i technik wskazanych w przepisach prawa, dotyczących określania wartości nieruchomości.

4.2. Określanie wartości odszkodowania sposobem pośrednim

- 4.2.1. Wartość odszkodowania za szkodę lokalizacyjną jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, przy zastosowaniu ustalonego współczynnika obniżenia wartości nieruchomości.
- 4.2.2. W przypadku braku odpowiednich danych rynkowych wielkość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę lub stopień ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości nieruchomości do jej wartości przed obciążeniem lokalizacją urządzenia, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości.
- 4.2.3. Wartość odszkodowania jest określana według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych oraz poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania.
- 4.2.4. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy wpływu ich prawnej lokalizacji na łączne obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w tym obniżeniu, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1.

5. OKREŚLANIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

- 5.1. Wartość poszczególnych składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe albo sposobem pośrednim, w oparciu o wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem, po uprzednim uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia.
- 5.2. **Określanie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu sposobem bezpośrednim**
 - 5.2.1. Wartość składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim w przypadku istnienia danych rynkowych spełniających kryteria podobieństwa w zakresie nieruchomości, urządzeń przesyłowych oraz sposobu ograniczenia własności.



5.3. Określanie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu sposobem pośrednim

5.3.1. Sposób pośredni określania wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest możliwy do zastosowania w przypadku braku danych rynkowych do określenia tej wartości sposobem bezpośrednim.

5.4. Określanie wartości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek powstania szkód o charakterze trwałym z powodu posadowienia urządzenia

5.4.1. Na obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane posadowieniem na niej urządzenia mogą się składać w szczególności szkody powstałe na skutek:

- ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości na skutek wybudowania
- urządzenia,
- wyłączenia części nieruchomości z możliwości jej użytkowania spowodowane posadowieniem naziemnych elementów urządzenia;
- zmniejszenia walorów estetycznych nieruchomości.

5.4.2. Wartość odszkodowania jest określana według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę wybudowania urządzenia i poziom cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania, z uwzględnieniem obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia.

5.4.3. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy wpływu ich posadowienia na obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1.

5.5. Określanie wartości wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia przesyłowego

5.5.1. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzeń przesyłowych jest możliwe do określenia sposobem pośrednim, przy zastosowaniu ustalonego współczynnika współkorzystania.

5.5.2. Współczynnik współkorzystania przedsiębiorcy z nieruchomości jest określany przy uwzględnieniu:

- przeznaczenia nieruchomości;
- rodzaju i parametrów urządzenia przesyłowego;
- zakresu uprawnień przedsiębiorcy;
- zakresu ograniczenia prawa własności,
- istnienia innych urządzeń przesyłowych na nieruchomości, których pasy eksploatacyjne albo strefy oddziaływania pokrywają się w całości albo w części;

- sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu;
- korzyści, jakie odnosi właściciel nieruchomości z istnienia urządzeń przesyłowych zaspokajających bezpośrednio jego potrzeby;
- stopnia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia przesyłowego.

5.5.3. Dla urządzeń, dla których strefa oddziaływania nie pokrywa się z pasem eksploatacyjnym, współczynnik współkorzystania z nieruchomości należy określać jako wielkość średnią ważoną, przy uwzględnieniu różnych stopni ingerencji przedsiębiorcy w pasie eksploatacyjnym i poza nim.

5.5.4. Wartość wynagrodzenia jest określana według stanu, przeznaczenia nieruchomości i poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia z uwzględnieniem obniżenia wartości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia.

5.6. Określanie wartości odszkodowania z tytułu innych szkód, w tym utraconych korzyści

5.6.1. W przypadku zmiany przeznaczenia nieruchomości w okresie między wybudowaniem urządzenia przesyłowego, a ustanowieniem służebności przesyłu, powodującego wzrost jej wartości, składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu może być odszkodowanie za ograniczenie wzrostu wartości nieruchomości na skutek istnienia urządzenia.

5.6.2. W przypadku posadowienia urządzeń na gruncie rolnym, składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu może być dodatkowo odszkodowanie za trwałe obniżenie dochodu z produkcji roślinnej oraz zwiększone koszty pracy sprzętu rolniczego i środków niezbędnych do produkcji rolnej.

5.6.3. Określenie wartości odszkodowania za inne szkody, w tym utracone korzyści następuje wyłącznie w zakresie wynikającym z postanowienia sądu albo udzielonego zlecenia – z zastrzeżeniem punktu 1.5. standardu. Szkody opisane w punktach 5.6.1. i 5.6.2. mają charakter przykładowy.

6. ZMIANA WYNAGRODZENIA JEDNORAZOWEGO NA OKRESOWE

6.1. Sposoby zmiany wynagrodzenia jednorazowego na płatne okresowo

6.1.1. Wynagrodzenie jednorazowe może zostać rozłożone na płatności okresowe, w równych albo w różnych ratach, przy zastosowaniu metod matematyki finansowej.

6.1.2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzenia planowanego do likwidacji w ustalonej dacie w przeszłości stanowi część wynagrodzenia jed-



norazowego, ustalonego dla służebności ustanowionej na czas nieoznaczony, określoną przy zastosowaniu metod matematyki finansowej.

7. OKREŚLANIE WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORCĘ

7.1. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

7.1.1. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obowiązuje zasada nominalizmu, polegająca na tym, że wynagrodzenie przedstawia się jako potencjalne dochody brutto w wartościach odwzorowujących poziom cen w poszczególnych okresach bezumownego korzystania, bez uwzględnienia waloryzacji.

7.1.2. Waloryzacja potencjalnych dochodów brutto może zostać dokonana na datę określenia wynagrodzenia wskaźnikami uzgodnionymi ze stronami umowy.

W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, waloryzację w/w składników pozostawia się do decyzji sądu.

7.1.3. W operacie szacunkowym należy zamieścić klauzulę o dokonaniu waloryzacji oraz o przyjętym sposobie waloryzacji częściowych kwot wynagrodzeń lub o pozostawieniu ich w kwotach nominalnych.

7.1.4. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim lub pośrednim.

7.2. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

7.2.1. Sposób bezpośredni określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwy do zastosowania w przypadku istnienia rynkowych wynagrodzeń za 1 m² pasa bezumownego korzystania dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w odpowiednich latach bezumownego korzystania, wykazanych w umowach zawieranych przez różnych przedsiębiorców z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

7.3. Określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

7.3.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem pośrednim poprzez określenie nominalnych, potencjalnych dochodów brutto z pasa bezumownego korzystania w okresie bezumownego korzystania i ich ewentualną waloryzację na datę określenia wynagrodzenia.

W tym celu należy w szczególności uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania;
- rynkowe relacje efektywnego dochodu brutto z podobnych nieruchomości do
- ich wartości, w odpowiednich latach bezumownego korzystania;
- współczynnik współkorzystania (ingerencji) przez przedsiębiorcę z pasa
- bezumownego korzystania;
- powierzchnię pasa bezumownego korzystania z nieruchomości;
- powierzchnię części pasa bezumownego korzystania wyłączoną z korzystania na skutek istnienia naziemnych elementów urządzeń;
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat (okresów) bezumownego
- korzystania z nieruchomości na datę określenia wynagrodzenia.

8. ODEJŚCIA OD STANDARDU

8.1. Przedstawione w standardzie sposoby określania odškodowania za obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia przesyłowego, wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie obejmują wszystkich sytuacji, z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.

9. OPRACOWANIE I OBOWIĄZYWANIE STANDARDU

9.1. Założenia do standardu przygotował zespół w składzie: Jerzy Dąbek i Piotr Zamroch przy współpracy Moniki Nowakowskiej i Edwarda Sawiłowa.

Opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Radosław Gaca, Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro-Nowakowska, Tadeusz Żurowski.

9.2. Na posiedzeniu w dniu 14 maja 2014 r. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro-Nowakowska, Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE A NORMY ZAGRANICZNE. WYBRANE ASPEKTY

Henryk Jędrzejewski

Obserwuję od kilku lat dyskusję w środowisku rzeczoznawców majątkowych dotyczącą stosowania przy wycenie nieruchomości w Polsce, standardów zawodowych nazwanych międzynarodowymi oraz europejskimi. Dyskusja ta jest prowadzona na łamach wydawnictw fachowych (w tym kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy), w referatach i publicznych wystąpieniach na konferencjach, a także na stronach internetowych. Poglądy w tym zakresie są bardzo zróżnicowane, od bezkrytycznego przyjmowania do podejścia krytycznego wskazującego na ich niespójność, błędy metodologiczne, brak wystarczających uzasadnień merytorycznych, nieprzystawalność do polskich uwarunkowań, w tym do polskiej szkoły wyceny wpisanej w nasz porządek prawny (taka szkoła istnieje, jej twórcy funkcjonują nadal w zawodzie, jesteśmy dobrze przygotowani do dyskusji zewnętrznych).

W niniejszym artykule odniosę się do tej kwestii, trochę z perspektywy historycznej i racji merytorycznych, ale przede wszystkim z pozycji obowiązującego w Polsce prawa, w kontekście prawa Unii Europejskiej, której jako państwo jesteśmy członkiem.

Bezpośrednim powodem do publicznego zabrania głosu w tych sprawach są dwa artykuły profesora Mieczysława Prystupy pod wspólnym tytułem „Metodologiczny oksymoron: część I – nazwy i definicje i część II – definicje wartości, a metody wycen”, zamieszczone w dwóch kolejnych numerach Rzeczoznawca Majątkowy (Nr 4/80 z 2013 r. i Nr 1/81 z 2014 r.). Nie są to jedyne publikacje pana profesora dotyczące przedmiotowej sprawy, gdyż od dłuższego już czasu walczy o spójne i logiczne, merytorycznie słuszne, a przede wszystkim zgodne z obowiązującym w Polsce prawem, zasady postępowania przy dokonywaniu wycen nieruchomości.

W niniejszej publikacji postanowiłem wesprzeć te działania. Nie będę przy tym dokonywał szczegółowej oceny międzynarodowych i europejskich standardów wyceny nieruchomości, gdyż autor powołanych artykułów takiej oceny już dokonał, ale odniosę się do sprawy bardziej ogólnie (systemowo).

Tęsknota za samorządnością

Biorąc udział w spotkaniach różnych gremiów, słuchając i czytając wypowiedzi niektórych przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych (w tym posiadających uznany w środowisku autorytet), a także prowadząc rozmowy bezpośrednio z koleżankami i kolegami rzeczoznawcami majątkowymi, zauważyłem u niektórych osób (tylko niektórych) tęsknotę do bardzo daleko posuniętej samorządności w zakresie decydowania o kształcie zawodu oraz o ustalaniu zasad postępowania przy wycenie nieruchomości. Tęsknota ta nie jest niczym nagannym, a bierze się prawdopodobnie w znacznym stopniu z przykładów brytyjskich, których symbolem

jest Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS). Ważne, żeby nasze tęsknoty zawodowe nie przysłały racjonalnego sposobu postępowania.

Decyzje w zakresie kształtu zawodu i zasad jego wykonywania, jeżeli mają być skuteczne, muszą wynikać albo z realnie posiadanej władzy (decyzje powszechnie obowiązujące) albo z wielkiego historycznie ugruntowanego autorytetu (decyzje dobrowolnie przyjmowane do wykonania przez ogół środowiska zawodowego). Atrybutów tych nie posiadają w Polsce organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (stowarzyszenia i ich Federacja).

Zanim wyjaśnię dlaczego, chcę wyraźnie stwierdzić, że odnoszę się z ogromnym szacunkiem i uznaniem dla działalności i osiągnięć tych organizacji. Z dumą i wdzięcznością noszę tytuły honorowego członka wielu stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, a Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych od samego początku jej powstania była dla mnie ważnym partnerem przy rozwiązywaniu problemów środowiska zawodowego w czasach gdy pełniłem funkcje publiczne.

To, co piszę, nie jest krytyką żadnych organizacji, podmiotów czy też osób ale przytoczeniem faktów, o których trzeba pamiętać. Żyjemy w konkretnych uwarunkowaniach prawnych i faktycznych z którymi trzeba się liczyć. Proszę czytelników o takie spojrzenie na intencje i racje, które przytoczę.

Fala narzekań

Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w Polsce mają formę stowarzyszeń, do których przynależność jest dobrowolna i pomimo, że skupiają znaczną (przeważającą) część środowiska, to jednak o powszechności nie można mówić. Funkcjonują dopiero nieco ponad dwadzieścia lat, w związku z czym wielkiego historycznie ugruntowanego au-



torytetu nie zdążyły jeszcze wypracować. Także obowiązujący w Polsce porządek prawny nie pozwala na przekazanie stowarzyszeniom realnej władzy do decydowania o kształcie zawodu i zasadach jego wykonywania. Kwestie te, aby były obowiązujące, muszą być regulowane aktami prawnymi uchwalanymi przez Sejm RP (ustawy) oraz przez organy administracji publicznej (rozporządzenia wykonawcze do ustaw).

Wyjątek mogą stanowić standardy zawodowe (normy zawodowe), które mogą być ustanawiane nie tylko przez organy administracji publicznej (tak jak w geodezji i kartografii), ale także przez organizacje samorządu zawodowego do których przynależność jest obowiązkowa jako warunek wykonywania zawodu.

Podjęta podczas prac legislacyjnych nad ustawą o gospodarce nieruchomościami próba przekazania organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych (faktycznie stowarzyszeniom i ich Federacji) kompetencji do ustanawiania obowiązujących powszechnie standardów zawodowych, aby wpisywała się w obowiązujący porządek prawny, wymagała wprowadzenia do ustawy zapisu o uzgadnianiu standardów z właściwym ministrem. Nie chodziło o to, że minister koniecznie **chciał** takie kompetencje zachować, ale że **musiał** je uzyskać, żeby standardy były prawem powszechnie obowiązującym w Polsce.

Myszę, że należy o tym publicznie mówić, gdyż wiele osób na fali narzekania na trudności z uzgadnianiem standardów zawodowych, wydaje się nie pamiętać o przyczynach dokonania takich a nie innych ustawowych zapisów (trudności z uzgadnianiem standardów zawodowych są zresztą osobnym problemem dla rozwiązania którego przydała by się spokojna, bezstronna i wyważona analiza).

Reasumując, trzeba stwierdzić, że aby standardy zawodowe były prawem powszechnie obowiązującym w Polsce to albo musiały je ustalić właściwy minister w drodze rozporządzenia (po uprzednim uzyskaniu delegacji ustawowej) albo musiały je ustalić samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych (po uprzednim jego powołaniu i uzyskaniu upoważnienia na mocy odrębnej ustawy) albo mogą je ustalać istniejące organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z właściwym ministrem (w oparciu o obowiązujące przepisy prawa).

Jaka alternatywa?

Czy alternatywą może być ustalanie przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych tak zwanych „powszechnych zasad wyceny nieruchomości” nie uzgadnianych z żadnym organem? Niewątpliwie mogą one ułatwiać rzeczoznawcom majątkowym doskonalenie warsztatu zawodowego, czyli z tego punktu widzenia są pozytywne i przydatne przy sporządzaniu operatów szacunkowych, ale w szerszym kontekście nie zastąpią obowiązującego prawa, gdyż mają moc literatury fachowej i nie będą decydujące przy obronie operatów (które są kwestionowane coraz powszechniej, moż-

na nawet zaryzykować stwierdzenie *dyskwalifikowane*, przez organy administracji publicznej, sądy i inne zainteresowane podmioty).

Z tego samego powodu alternatywą nie może być likwidacja w ogóle obowiązującego prawa dotyczącego wyceny nieruchomości. Takich wypowiedzi (które również się pojawiają) nie można, moim zdaniem, uznać za działanie w interesie środowiska rzeczoznawców majątkowych. Pamiętam dobrze tęsknoty środowiska z okresu tworzenia prawa, oczekującego niecierpliwie na jego uchwalenie.

Moc standardów międzynarodowych

W kontekście powyższych stwierdzeń wskazane byłoby udzielenie odpowiedzi na pytania: jak na tym tle wygląda w Polsce moc obowiązująca międzynarodowych i europejskich standardów zawodowych i czy jest wystarczające uzasadnienie merytoryczne żeby je stosować?

Standardy międzynarodowe zostały ustalone przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, a standardy europejskie przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA). Żadna z tych organizacji nie jest organem Unii Europejskiej, a ich ustalenia nie mają mocy wiążącej dla państw członkowskich Unii, w tym dla Polski. Taki jest stan faktyczny i prawny, chociaż członkiem TEGOVY jest również Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a jej Prezydentem został niedawno nasz kolega Krzysztof Grzesik.

Standardy te mogą być zgodne z przepisami prawa obowiązującymi w naszym kraju dotyczącymi zasad wyceny nieruchomości i w tym zakresie będą obowiązujące. Natomiast w części niezgodnej z tymi przepisami, po prostu nie obowiązują. Chcąc zatem, żeby i w tej części obowiązywały, należałoby dokonać ich oceny merytorycznej, a w przypadku oceny pozytywnej podjąć starania dla wprowadzenia zasad zawartych w standardach międzynarodowych i europejskich do ustaw i przepisów wykonawczych lub uzgodnionych z właściwym ministrem standardów krajowych. Innej drogi nie ma, a wprowadzanie tych zasad „tylnymi drzwiami” na podstawie zaleceń, może prowadzić do stawiania rzeczoznawców majątkowych w trudnej sytuacji wyboru przy czym konsekwencje będą ponosić oni sami.

Należy również śledzić dyrektywy organów Unii Europejskiej. Gdyby nakazywały wprost stosowanie konkretnie wskazanych zasad wyceny nieruchomości, było by to równoznaczne z zobowiązaniem uwzględnienia ich w przepisach krajowych odpowiedniej rangi.

Ten argument jest często nadużywany. Jak inaczej to nazwać, skoro jest używany tylko jako hasło bez podania źródła i treści regulacji. Ostatnio powoływana jest Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z 2013 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywę



2008/48/WE. Dyrektywa ta dotyczy co prawda tylko fragmentu rynku wycen (kredyty mieszkaniowe), ale ma znaczenie dla rzeczoznawców majątkowych.

Żeby uniknąć przekłamań zacytuję dosłownie stosowne postanowienia Dyrektywy.

Artykuł 19

Wycena nieruchomości

1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.
2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.

Jak tłumaczyć Dyrektywę UE?

Dyrektywa nie wymaga specjalnego komentarza, wydaje się oczywista. Chcę jednak zwrócić uwagę, że ostatnie zdanie w ust. 1 art. 19 dotyczy sytuacji obowiązującej w Polsce. Nie we wszystkich państwach członkowskich taka sytuacja występuje, dlatego Dyrektywa ma także charakter ogólniejszy. Natomiast ust. 2 wskazuje na bezmyślność przeprowadzonej w Polsce z dniem 1 stycznia br. deregulacji zawodów, której głównym celem było obniżenie wymogów kwalifikacyjnych, co też wg autorów deregulacji było zgodne z prawem Unii Europejskiej.

Dyrektywa zawiera także bardzo rozbudowaną preambułę. Jest tak zredagowana, że w 85 punktach preambuły autorzy zapisali co mieli na uwadze uchwalając Dyrektywę. I tak w pkt. 26 preambuły zapisano, że po to żeby standardy wyceny były wiarygodne powinny uwzględniać międzynarodowe uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych. Nie jest to jednak norma stanowiąca, ale zapis w preambule tłumaczący co autorzy Dyrektywy brali pod uwagę norma stanowiąca jest zawarta w art. 19 Dyrektywy). Ponadto użycie wyrazów „w szczególności” oraz wyrazu „lub” oznacza, że wy-

mienione standardy zostały przytoczone w preambule tylko przykładowo i alternatywnie. Nie mogło być zresztą inaczej, gdyż są niejednolite i zmienne w czasie, co bardzo szczegółowo przedstawił prof. Mieczysław Prystupa w swoich artykułach.

Wydaje się zatem, że Dyrektywę, jako całość, należy tak tłumaczyć, że z różnych zasad wyceny należy wybrać te, które w warunkach polskich spowodują, że wprowadzone na podstawie polskiego prawa będą spełniały funkcje standardów wiarygodnych. I taka mogła być, moim zdaniem, odpowiedź na pierwsze pytanie.

Odpowiedź na drugie pytanie – **czy istnieje uzasadnienie merytoryczne do stosowania w Polsce standardów międzynarodowych i europejskich w całości, tak żeby zasady wyceny obowiązujące w naszym kraju spełniały funkcje standardów wiarygodnych**, można znaleźć w powołanych artykułach Pana prof. Mieczysława Prystupy. Zawierają one szczegółową analizę standardów w zakresie nazw i definicji mających wpływ na sposób szacowania nieruchomości oraz analizę zawartych w nich zasad wyceny. Autor artykułów wykazał w sposób nie budzący wątpliwości, sprzeczności wewnętrzne oraz niezgodność tych standardów z prawem obowiązującym w Polsce.

Artykuły są bardzo obszerne, poddano w nich analizie wiele kwestii istotnych dla funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwa majątkowego. Nie będę ich wszystkich przytaczał, gdyż publikacja jest jeszcze bardzo „świeża” (dwa ostatnie numery kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy), osoby zainteresowane mogą bez trudu zapoznać się z tymi tekstami do czego zachęcam.

Definicja i rozumienie wartości rynkowej

Przytoczę i dodatkowo skomentuję jedynie dwie kwestie poruszone w ww. publikacjach. Kwestia pierwsza dotyczy **definicji wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej** rozpatrywanej w kontekście systematyki. Wracam z rozróżnieniem do lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy to w początkach tworzenia zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, grono polskich ekspertów z udziałem ekspertów zagranicznych wypracowywało zasady funkcjonowania zawodu w Polsce, w tym zasady wyceny nieruchomości. Przyjęto wówczas, że istnieją dwie zasadnicze, różniące się między sobą rodzaje wartości. Jedna odzwierciedla reakcję podmiotów działających na rynku nieruchomości na cenę możliwą do zapłacenia za nieruchomość, a druga odzwierciedla koszt odtworzenia nieruchomości skorygowany o stopień zużycia.

Nie oznaczają tego samego, gdyż atrakcyjność nieruchomości dla potencjalnych nabywców nie jest uzależniona ani wyłącznie ani dostatecznie przekonująco od kosztów jej odtworzenia (jedynie w przypadku składnika gruntowego nieruchomości różnice pomiędzy w/w wartościami w sposób istotny maleją). Przy czym każdy rodzaj wartości określa się dla innych celów. Proste, logiczne, powszechnie rozumiane i akceptowane. Taka zasada została utrwalona w obowiązku-

jących w Polsce przepisach prawa. Tymczasem w analizowanych standardach zagranicznych te dwie wartości zaczynają się mieszać, a różnice pomiędzy nimi zanikać. Włącza się system wyższej docieklivości bez wytłumaczenia czemu to ma służyć. Przestrzegalbym, podobnie jak prof. Mieczysław Prystupa, przed zbyt pochopnym przyjęciem takiej zmiany do obowiązującego w Polsce prawa (bez głębokiej analizy potrzeby i skutków).

Druga kwestia dotyczy **rozumienia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście zasad jej określania**. Analizowane standardy zagraniczne zdają się preferować określanie wartości rynkowej nieruchomości dla optymalnego jej wykorzystywania jako jedyny dopuszczalny sposób postępowania. Na ten temat przetoczyła się już dyskusja w naszym środowisku, także w kwartalniku Rzecznawca Majątkowy (Rz. M. nr 4/68 z 2010 r.). Zarówno wtedy, jak i obecnie, wypowiadałem się i nadal wypowiadam) przeciw tej koncepcji jako **jedynie** obowiązującej, zgadzając się ze stanowiskiem prof. Mieczysława Prystupy. Przesłanki, jakimi się kierowałem, wymieniłem już wcześniej w wyżej powołanym artykule. Są one nadal aktualne.

O zasadności zajętogo wówczas stanowiska upewnia mnie także materiał analityczny, z którym miałem okazję ostatnio się zapoznać, a pochodzący ze źródła które uważam za wiarygodne. Jest to analiza porównawcza czterdziestu trzech nieruchomości położonych w różnych regionach Polski. Dla nieruchomości tych oszacowano wartość rynkową dla optymalnego ich wykorzystywania i porównano z bezpieczną kwotą kredytu ustaloną na podstawie wartości rynkowej oszacowanej jako prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania za nieruchomości na rynku. Różnica maksymalna

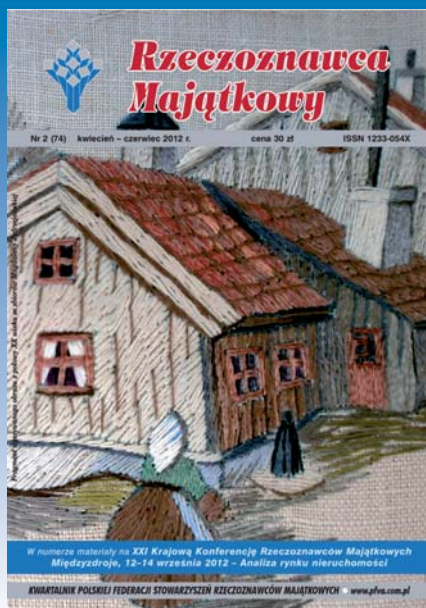
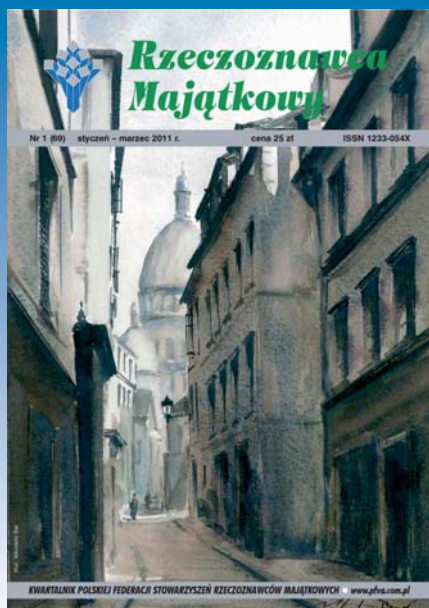
w przypadku jednej nieruchomości wynosi 80 mln zł. (to nie pomyłka chodzi o miliony złotych), wiele różnic mieści się w granicach 20 mln zł – 30 mln zł, a powszechne są różnice w granicach 10 mln zł. Nawet biorąc pod uwagę, że bezpieczna kwota kredytu została oszacowana ostrożnie, przy takich różnicach wymowa opracowania jest porażająca.

Przeczytałem ostatnio w jednym z artykułów, opublikowanych przez autora, którego znam i cenię za wiedzę i dotychczasowe dokonania, że wartość rynkowa oznacza **wartość nadziei**. Zastanawiając się nad tym stwierdzeniem, po lekturze przytoczonej analizy, pomyślałem, że wartość rynkowa nieruchomości określona dla optymalnego wykorzystywania jest nadzieją jej właściciela na uzyskanie kredytu w wysokości nierealnej do zaspokojenia z wycenianej nieruchomości. Odradzałbym wprowadzenie takiej nadziei do polskich przepisów prawnych.

Kończąc ten artykuł zwracam się z apelem do prof. Mieczysława Prystupy. Drogi Mieczysławie, walczysz o logikę tworzenia prawa dotyczącego zasad wyceny nieruchomości oraz o przestrzeganie prawa już obowiązującego. Czyń tak dalej. Posiadasz autorytet w środowisku rzeczoznawców majątkowych i Twój głos jest głosem znaczącym.



Henryk Jędrzejewski – „ojciec zawodu”, współautor ustawy o gospodarce nieruchomościami, były wieloletni dyrektor Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami w ministerstwach i urzędach centralnym odpowiadających za gospodarkę nieruchomościami.





ZASTOSOWANIE WSPÓŁCZYNNIKÓW KORELACJI RANG SPEARMANA DO USTALENIA WAG CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

APPLICATION OF SPEARMAN'S RANK CORRELATION COEFFICIENT FOR ESTABLISHING RANKS OF REAL ESTATE CHARACTERISTICS

Radosław Gaca, Edward Sawiłow

STRESZCZENIE

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen.

Ze względu na, w większości, jakościowy charakter cech nieruchomości, do analizy ich wpływu na wskazane kształtowanie i różnicowanie cen bardzo dobrze nadają się nieparametryczne miary monotonicznej zależności statystycznej zachodzącej między zmiennymi losowymi a w szczególności, analiza korelacji rang Spearmana (lub: korelacja rangowa Spearmana, rho Spearmana).

W opracowaniu przedstawiono zarówno podstawy teoretyczne jak i przykład praktycznego zastosowania analiz korelacji rang do określania wielkości udziału poszczególnych cech w różnicowaniu cen w badanych grupach nieruchomości.

Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określać wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakimi są określone cechy nieruchomości a cenami. Metoda może być stosowana do określania wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tzw. „klasycznych” metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania nieruchomości parami czy metoda korygowania ceny średniej.

SUMMARY

One of the key issues for determining the value of a real estate in the comparative approach is the knowledge of the impact of various characteristics of a real estate property on the establishment and diversification of prices.

Due to the mostly qualitative nature of a property's characteristics, in order to analyze their influence on the formation and differentiation of prices, nonparametric measures of monotonic statistical dependence occurring between random variables, and in particular Spearman's rank correlation analysis (or: Spearman's rank correlation, Spearman's rho) could be successfully used.

The paper presents both the theoretical and practical application of such rank correlation analysis to determine the extent of the individual characteristics in differentiation of real estate prices in the studied groups of real estate properties.

The proposed method provides a practical and objective way to determine the extent of the relationship between the independent variables which describe real estate characteristics and their prices. The method can be used to determine the impact of individual characteristics on the differentiation of prices in the so-called "classical" methods of comparative approach such as a method of comparing properties in pairs or the method of average price adjustment.

Wprowadzenie

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie a w szczególności na różnicowanie ich cen.

Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc

takich w przypadku, których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej.

Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nieróżniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje, więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane różnicowanie.



W teorii wyceny najbardziej ugruntowaną pozycję zajmuje metoda *ceteris paribus*, która jednak ze względu na zazwyczaj ograniczony zbiór nieruchomości podobnych oraz znaczny udział czynnika losowego nie zawsze może być stosowana. Kolejnym zagadnieniem problematycznym w przypadku stosowania wymienionej metody jest opieranie wnioskowania o dane pochodzące zazwyczaj ze zbioru nieruchomości obejmującego grupę szerszą niż grupa ostatecznie przyjęta jako podstawa wyceny.

Innego rodzaju ograniczenia dotyczą metod opartych o analizy preferencji potencjalnych nabywców. W przypadku tego typu analiz ich wyniki uzyskiwane są w większości na podstawie badania respondentów, których dobór nie został przeprowadzony zgodnie z zasadami losowego doboru próby (Gaca [1]). Uzyskane na podstawie tego typu badań wyniki, chociaż zasadniczo cenne, nie pozwalają na dokonywanie ich uogólnienia na populację generalną oraz na badaną grupę nieruchomości podobnych, w której to grupie zarówno układ jak i poziom oddziaływania poszczególnych cech może być całkowicie odmienny. Należy o tym pamiętać stosując bezpośrednio w wycenach wyniki tych badań prowadzonych dla określonych rynków nieruchomości.

Wskazane ograniczenia zaprezentowanych metod skłoniły autorów do poszukiwania innego narzędzia pozwalającego na określenie wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen nieruchomości. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej było ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające zdaniem autorów wymiar ilościowo/jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym (Gaca [2]). Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażane są dane analizowane w procesie szacowania. Skale pomiarowe do teorii pomiaru wprowadził jako pierwszy Stevens [5]. Wyróżnił on cztery podstawowe skale pomiaru (nominalna, porządkowa, przedziałowa i ilorazowa), porządkując je od najsłabszej (nominalna) aż do najmocniejszej (skala ilorazowa). Należy również pamiętać, że zgodnie z jedną z podstawowych reguł teorii pomiaru rezultaty pomiaru opisane w skali mocniejszej mogą być transformowane na liczby należące wyłącznie do skali słabszej. Odwrotna transformacja danych polegająca na

ich wzmacnianiu nie jest możliwa. Wynika to z prostego faktu związanego z ilością niesionej przez dany pomiar informacji (Walesiak [7], [8] Wiśniewski [9]).

Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażane mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należało wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach.

Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi, analiza korelacji rang Spearmana (lub: korelacja rangowa Spearmana, rho Spearmana).

Pomysł korelowania rang pochodził pierwotnie od Bine-ta i Henriego, jednak ostatecznie został właściwie zdefiniowany, opisany i rozpropagowany przez angielskiego psychologa Charlesa Spearmana dopiero w 1904 roku. Spearman zwrócił uwagę, że w przypadku wielu badań dotyczących danych o charakterze jakościowym nie da się zastosować klasycznego współczynnika korelacji lub daje on nieistotne wyniki ze względu na nadmiar obserwacji odstających. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy również brak wrażliwości na dane odstające (co jak już wspomniano ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości), jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.

Do wad metody opartej o analizę korelacji dwóch zmiennych przy udziale większej liczby zmiennych niezależnych zaliczyć należy bez wątpienia konieczność przyjęcia założenia teoretycznego o równości pozostałych cech (założenie *ceteris paribus*). Propozycja rozwiązania tego problemu przedstawiona zostanie przez autorów w kolejnej publikacji.

Podstawy teoretyczne

W macierzy **A** zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy **A** stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.



$$\mathbf{A} = \begin{bmatrix} a_{11} & \dots & a_{1m} & c_1 \\ a_{21} & \dots & a_{2m} & c_2 \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ a_{n1} & \dots & a_{nm} & c_n \end{bmatrix} \quad (1)$$

Macierz \mathbf{A} , charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W dalszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. Jak już wspomniano w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania.

Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównywania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l , którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym, że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku (np. związek wprost proporcjonalny dla cechy „stan techniczny”). Na problem ten zwrócili również uwagę Telega, Bojar i Adamczewski [6] stwierdzając, że rangi nieruchomości powinny wzrastać wraz z walorem danej cechy. Jeśli tak nie jest, to musimy dokonać przekształcenia wartości rang cech według zależności

$$x_{ij} := 1 + \max_i x_{ij} - x_{ij} \quad (2)$$

Analiza taka pozwala na uwzględnienie wszystkich cech rynkowych nieruchomości przy obliczaniu współczynników rang Spearmana.

Po nadaniu wszystkim cechom rang w ustalonej skali otrzymamy macierz \mathbf{X} opisującą badaną grupę nieruchomości w postaci

$$\mathbf{X} = \begin{bmatrix} x_{11} & \dots & x_{1m} & x_{1m+1} \\ x_{21} & \dots & x_{2m} & x_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ x_{n1} & \dots & x_{nm} & x_{nm+1} \end{bmatrix} \quad (3)$$

Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)} \quad (4)$$

gdzie

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy rynkowe nieruchomości, a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeśli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi wiązane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału $[-1, 1]$. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy \mathbf{P} .

$$\mathbf{P} = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix} \quad (5)$$

Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynnik korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.

Najmniejszą liczbę $\rho^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i X_j ($k \neq j$) są niezależne, to

$$P\{\rho_{kj} > \rho^*(\alpha)\} \leq \alpha, \quad (6)$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości krytycznych współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości alfa opublikował jako pierwszy Olds [3] a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey [4]. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, w drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku.

Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wg_j wyznaczono według wzoru



$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|} \quad (7)$$

Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika ρ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności, wielkości krytyczne oznaczane są dla prób zawierających co najmniej 4 elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem a istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak, że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup o liczebności mniejszej od 10. (np. wartość krytyczna współczynnika $\rho^*(\alpha)$ na poziomie istotności $\alpha = 0,25$, dla $n = 10$ wynosi 0.2480 a dla $n = 20$ wynosi 0,1610, Ramsey [3]).

Przykład praktyczny

W celu zaprezentowania opisanej wyżej metody przedstawiono przykład praktyczny odnoszący się do określania zależności jakie zachodzą pomiędzy poszczególnymi cechami a cenami w opisanym w tabeli 1 zbiorze nieruchomości. Ana-

lizie poddano zgodnie z przyjętym założeniem, zbiór nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Badaną grupę stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi będące przedmiotem transakcji sprzedaży w okresie od czerwca 2011 do czerwca 2013 na terenie jednej z podbydgoskich gmin.

Poniżej, w tabeli 1 przedstawiono zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę dalszych analiz.

Dla wskazanego zbioru ze względu na poziom podobieństwa i zróżnicowanie dokonano wstępnego wytypowania cech, które mogą mieć istotny wpływ na różnicowanie się cen.

Do cech tych zaliczono:

- lokalizację,
- stan techniczno-użytkowy,
- stan zagospodarowania,
- powierzchnię działki,
- powierzchnię budynku,
- standard.

Wszystkie wskazane cechy jakościowe opisano zgodnie z przyjętą zasadą stosując skalę porządkową (1 – stan gorszy od przeciętnego w grupie, 2 – stan przeciętny w grupie, 3 – stan lepszy od przeciętnego w grupie). Dane dotyczące wartości cech utworzyły macierz **A** zgodną ze wzorem 1.

Tabela 1. Zbiór nieruchomości

Lp.	data transakcji	oznaczenie	pow. budynku	pow. działki	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 [m ²]	Współczynnik zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]
1	2013-06	A	200,50	1071	518 000	2583,54	0,988	2551,25
2	2013-05	B	170,60	982	550 000	3223,92	0,983	3170,18
3	2013-03	C	224,00	1962	850 000	3794,64	0,975	3699,78
4	2013-03	D	212,75	1165	810 000	3807,29	0,975	3712,10
5	2012-12	E	195,00	1206	731 404	3750,79	0,963	3610,14
6	2012-07	F	172,70	1050	590 000	3416,33	0,942	3217,04
7	2012-06	G	243,80	1019	757 500	3107,05	0,938	2912,86
8	2012-03	H	198,41	1677	577 500	2910,64	0,925	2692,34
9	2011-12	I	298,00	1332	1 250 000	4194,63	0,913	3287,60
10	2011-10	J	237,05	1570	600 000	2531,11	0,904	2288,55
11	2011-10	K	157,25	1256	762 950	4851,83	0,904	4386,86
12	2011-07	L	205,60	895	850 000	4134,24	0,892	3686,37
13	2011-07	M	210,00	851	850 000	4047,62	0,892	3609,13
14	2011-06	N	182,60	625	680 000	3723,99	0,888	3305,04



Tabela 2. Wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych

Nieruchomości porównawcze			Wielkości cech skala porządkowa i interwałowa					
Lp.	data transakcji	oznaczenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku	Standard
1	2013-06	A	1	2	1	1071	200,50	1
2	2013-05	B	2	3	3	982	170,60	2
3	2013-03	C	2	3	1	1962	224,00	3
4	2013-03	D	2	3	1	1165	212,75	3
5	2012-12	E	2	3	1	1206	195,00	3
6	2012-07	F	2	2	1	1050	172,70	2
7	2012-06	G	2	1	3	1019	243,80	1
8	2012-03	H	3	1	1	1677	198,41	1
9	2011-12	I	2	3	3	1332	298,00	3
10	2011-10	J	1	1	1	1570	237,05	1
11	2011-10	K	3	3	3	1256	157,25	3
12	2011-07	L	2	3	2	895	205,60	3
13	2011-07	M	2	3	3	851	210,00	3
14	2011-06	N	2	3	1	625	182,60	2

W dalszej kolejności wartości cech ilościowych takich jak powierzchnia budynku i powierzchnia działki poddano rangowaniu, przy uwzględnieniu pięciu przedziałów. Przyjęto przy tym wstępne założenie co do kierunku związku tj. dla cechy „powierzchnię działki” przyjęto, że jej jakość wzrasta wraz ze wzrostem powierzchni (stymulanta), natomiast w przypadku cechy „powierzchnię budynku” przyjęto założenie odwrotne (destymulanta). W wyniku przeprowadzonego procesu transformacji otrzymano macierz X zgodną ze wzorem 3.

Zestawienie ocen poszczególnych cech po przekształceniu cech ilościowych na skalę porządkową zawarto w tabeli 3.

Na podstawie zawartego w tabeli 3 opisu cech przetransformowanego do skali porządkowej, obliczono wielkość współczynników korelacji rang Spearmana zgodnie ze wzorem 4.

Przykładowe obliczenie współczynnika dla pary „lokalizacja” / „cena transakcyjna” przedstawiono poniżej w tabeli 4.

Tabela 3. Oceny cech rynkowych analizowanego zbioru nieruchomości podobnych wyrażone w formie jakościowej na skali porządkowej

Nieruchomości porównawcze			Wielkości cech skala porządkowa i interwałowa					
Lp.	data transakcji	oznaczenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku	Standard
1	2013-06	A	1	2	1	3	3	1
2	2013-05	B	2	3	3	2	4	2
3	2013-03	C	2	3	1	5	3	3
4	2013-03	D	2	3	1	3	3	3
5	2012-12	E	2	3	1	3	4	3
6	2012-07	F	2	2	1	3	4	2
7	2012-06	G	2	1	3	2	2	1
8	2012-03	H	3	1	1	4	3	1
9	2011-12	I	2	3	3	3	1	3
10	2011-10	J	1	1	1	4	2	1
11	2011-10	K	3	3	3	3	5	3
12	2011-07	L	2	3	2	2	3	3
13	2011-07	M	2	3	3	2	3	3
14	2011-06	N	2	3	1	1	4	2



Tabela 4. Obliczenie współczynnika dla pary „lokalizacja” / „cena transakcyjna”

Dane nominalne		Dane rangowane		Różnica	Kwad. różnicy
x	y	RX	RY	d	d ²
1	2551,25 zł	1,5	2	-0,5	0,25
2	3170,18 zł	7,5	5	2,5	6,25
2	3699,78 zł	7,5	11	-3,5	12,25
2	3712,10 zł	7,5	12	-4,5	20,25
2	3610,14 zł	7,5	9	-1,5	2,25
2	3217,04 zł	7,5	6	1,5	2,25
2	2912,86 zł	7,5	4	3,5	12,25
3	2692,34 zł	13,5	3	10,5	110,25
2	3827,60 zł	7,5	13	-5,5	30,25
1	2288,55 zł	1,5	1	0,5	0,25
3	4386,86 zł	13,5	14	-0,5	0,25
2	3686,37 zł	7,5	10	-2,5	6,25
2	3609,13 zł	7,5	8	-0,5	0,25
2	3305,04 zł	7,5	7	0,5	0,25
ρ	0,55274725			Suma d ²	203,5
				n(n ² -1)	2730

Na podstawie dokonanych obliczeń uzyskano wielkości ρ dla poszczególnych cech.

Uzyskane wyniki przekształcono w procentowy udział poszczególnych cech w zmienności cen obliczając udział wartości bezwzględnej współczynników w ich sumie zgodnie ze wzorem 7.

Podsumowanie

Jak wynika z prowadzonych na bieżąco badań, przedstawiona metoda określania wielkości wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen w określonych grupach nieruchomości podobnych daje dobre re-

Tabela 5. Obliczenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen

Cechy jakościowe względem ceny	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla n = 16 i $\alpha = 0,25$	Istotność – wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu
1	2	3	4	5	6
Lokalizacja	0,55275	0,20000	0,5527	18,98%	21%
Stan techniczno-użytkowy	0,81648	0,20000	0,8165	28,04%	27%
Stan zagospodarowania	0,37802	0,20000	0,3780	12,98%	13%
Powierzchnia działki	0,02418	0,20000	0,0000	0,00%	0%
Powierzchnia budynku	0,24176	0,20000	0,2418	8,30%	8%
Standard	0,92308	0,20000	0,9231	31,70%	31%
SUMA				100,00%	100,00%

Jak wynika z analizy tabeli wszystkie badane cechy za wyjątkiem cechy odnoszącej się do powierzchni działki wykazały istotny dla założonego poziomu α związek z cenami (wartość krytyczna $\rho^*(\alpha)$ dla $\alpha = 0,25$ i $n = 14$ wynosi 0.2000 Ramsey [4]). W przypadku pary powierzchnia działki/cena zaobserwowano praktycznie brak zależności. Na podstawie powyższego wskazaną cechę pominięto przy dalszych obliczeniach.

zultaty. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazana metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (np. korelacja Pearsona).



Pomimo pozornie skomplikowanego procesu obliczania współczynnika rang proces ten ulega całkowitej automatyzacji przy zastosowaniu podstawowych narzędzi opartych o odpowiednie algorytmy utworzone w arkuszu kalkulacyjnym.

Ponadto jak wykazano zaprezentowana metoda nadaje się dobrze do analizy grup o małej i średniej liczebności, co jest zjawiskiem stosunkowo częstym w przypadku określania wartości nieruchomości. Oczywiście okoliczność ta w żaden sposób nie powinna skłaniać do ograniczenia ilości analizowanych danych dotyczących nieruchomości podobnych w sytuacji dostępności większej ich liczby.

Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określać wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określania wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tzw. „klasycznych” metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania nieruchomości parami czy metoda korygowania ceny średniej.

Bibliografia

1. Gaca R.: *Badania ankietowe jako forma analizy preferencji nabywców*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2002 nr 32 (30–31).
2. Gaca R.: *Reguły decyzyjne w procesie nabywania nieruchomości Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2009 Vol 17 Nr 2 (57–63)*.

3. Józwiak J., Podgórski J., *Statystyka od podstaw*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, wydanie VI, Warszawa 2006, str. 498.
4. Ramsey P. H.: *Critical Values for Spearman's Rank Order Correlation* „Journal of Educational Statistics” 1989 Vol. 14, No. 3 (245–253).
5. Stevens S. S.: *Measurement, psychophysics and utility*. W: C. W. Churchman, P. Ratoosh (eds.): *Measurement; Definitions and Theories*. New York: Wiley 1959.
6. Telega T., Bojar Z., Adamczewski Z.: *Wytyczne przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości*, „Przegląd Geodezyjny” 2002 nr 6 (6–11).
7. Walesiak M.: *Syntetyczne badania porównawcze w świetle teorii pomiaru*. „Przegląd Statystyczny” 1990 z. 1–2 (37–46).
8. Walesiak M.: *Dopuszczalne działania na liczbach w badaniach marketingowych z punktu widzenia skal pomiarowych*. „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu” 1996 nr 718 (103–110).
9. Wiśniewski J. W.: *Korelacja i regresja w badaniach zjawisk jakościowych na tle teorii pomiaru*. „Przegląd Statystyczny” 1986 z. 3 (239–248).

Radosław Gaca jest rzeczoznawcą majątkowym, Szefem Komisji Standardów PFSRM.

Edward Sawiłow jest rzeczoznawcą majątkowym, matematykiem, uprawnionym geodetą.

ROZWAŻANIA NA TEMAT DROGI KONIECZNEJ

Paweł Lubas

Jestem młodym rzeczoznawcą majątkowym, ale w działalności swojej biorę często udział w postępowaniu cywilnoprawnym dotyczącym nieruchomości z racji pełnienia funkcji biegłego sądowego ds. wycen. I właśnie jako biegły sądowy mam okazję obserwować problemy z jakimi borykają się właściciele (rzadziej użytkownicy wieczysti) nieruchomości gruntowych wadliwie ukształtowanych i nie posiadających formalnie zapewnionego dojścia i dojazdu.

Własny dom jest marzeniem większości z nas. Jednak zakup nawet pozornie atrakcyjnej działki gruntu oraz fakt posiadania funduszy na wzniesienie budynku nie gwarantuje jeszcze spełnienia tego marzenia. Wiele osób kupując nieruchomość gruntową nie zwraca uwagi na to czy ma ona formalnie zapewniony dostęp do drogi publicznej. A przecież w interesie nabywcy leży sprawdzenie jaki jest dojazd do działki gruntu stanowiącej tą nieruchomość, jaką drogą i kto jest jej właścicielem. Nie wolno wierzyć wyłącznie w ustne zapewnienia sprze-

dającego. Należy sprawdzić w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości czy nieruchomość gruntowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a jeżeli nie, to czy dostęp ten jest zapewniony poprzez drogę wewnętrzną obciążoną służebnością drogową, ewentualnie w przypadku braku i drogi wewnętrznej, czy jest zapewniony dojazd przez nieruchomość sąsiednią poprzez obciążenie tej nieruchomości służebnością drogową. Nie można także pominąć faktu, że nie od każdej drogi będzie możliwy dojazd (wjazd) do nieruchomości gruntowej.



Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 ze zm.), drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i drogi gminne. Natomiast art. 3, wspomnianej ustawy stanowi, że drogi publiczne ze względu na ich dostępność dzielą się na: drogi ogólnodostępne i drogi o ograniczonej dostępności, w tym autostrady i drogi ekspresowe. Ponadto w ustawie zamieszczono w art. 4 pkt 8 definicję zjazdu z drogi na nieruchomości. Zgodnie z tą definicją **zjazdem** jest połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 647).

Budowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej do drogi, musi on jednak uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. Ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu.

Z kolei brak bezpośredniego dostępu do drogi, która nie jest drogą publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, nie uzasadnia jednak ustanowienia służebności drogi koniecznej (uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 22 listopada 1982 r.; III CZP 44/82; OSNCP 1983 r. nr 5–6 poz. 70).

Przy wszystkich innych uwarunkowaniach, w przypadku braku bezpośredniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej kluczowe znaczenie ma fakt ustanowienia lub braku ustanowienia służebności drogowej. Wprawdzie jestem biegłym sądowym niespełna rok, ale na kilkanaście spraw, opracowywania opinii tylko jedna dotyczyła podziału majątku dorobkowego, a reszta to tematyka służebności drogowych, niekiedy przy udziale dwudziestu, a nawet trzydziestu uczestników.

W sprawach dotyczących ustanawiania służebności gruntowych, których szczególnym rodzajem są służebności drogowe, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 285 i art. 145 tej ustawy:

Art. 285. 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieru-

chomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Służebność gruntowa należy do ograniczonych praw rzeczowych. Za szczególny przypadek służebności gruntowej uznaje się służebność drogową (zwaną drogą konieczną), o której mowa w art. 145 kodeksu cywilnego.

Art. 145. 1. Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należącej do tej nieruchomości budynków gospodarczych, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma droga prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Z przepisów tych wynika, że drogą konieczną jest tylko ta służebność drogowa, która została ustanowiona w wyniku żądania właściciela nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Przy ocenie czy ustanowienie drogi koniecznej jest niezbędne należy posługiwać się między innymi przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zm.), a w szczególności § 14 rozporządzenia.

*§ 14.1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. **Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 metry.***

2. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdni, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 metrów, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.

3. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 metra.



Powyższe przepisy związane są z planowaną inwestycją budowlaną i uzyskaniem pozwolenia na budowę czy dokonaniem odpowiedniego zgłoszenia robót budowlanych. Stosuje się je przy projektowaniu i budowie, w tym także odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowl nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych.

Należy także wskazać, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) dotyczące dokonywania podziałów nieruchomości, nie dopuszczają wydzielania działek gruntu bez zapewnienia formalnego dostępu do drogi publicznej. I tak zgodnie z art. 93 ust. 3 podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Z kolei w art. 99 zawarto zapis, że jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Wydawało by się zatem, że każda nieruchomość gruntowa (lub wchodząca w jej skład działka gruntu) nie powinna być odizolowana od drogi publicznej. Niestety, tak nie jest i w wielu przypadkach występuje brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Wynika to z tego, że nie wszystkie nieruchomości gruntowe były kształtowane w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (zasiedlenia, uwłaszczenia i inne), a także z tego, że zostały ukształtowane w latach odległych kiedy to nie obowiązywały jeszcze rygorystyczne przepisy dotyczące dostępu nieruchomości do dróg publicznych.

Co należy zatem uczynić jeżeli nieruchomość gruntowa nie posiada dostępu do drogi publicznej? Właściciel nieruchomości chce rozpocząć budowę lub też zapewnić prawnie dojazd do już istniejących budynków. Zgodnie z art. 145 §1 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, czyli służebności drogi koniecznej. Celem ustanowienia drogi koniecznej jest zapewnienie odpowiedniego dostępu (dojazdu, dojścia, przepe- du zwierząt) do nieruchomości i przez to zlikwidowanie jej izolacji. Służebność ma jednocześnie w jak najmniejszym stopniu obciążać nieruchomość przez które przebiega.

Jakimi przesłankami należy się zatem kierować przy wybieraniu przebiegu szlaku służebności drogi koniecznej? Przede wszystkim interesem właścicieli nieruchomości ob-

ciążanych, ale także kosztem wynagrodzenia za ustanowienie tychże służebności oraz wysokością nakładów koniecznych na urządzenie drogi (jeżeli ich poniesienie jest niezbędne lub wymagane). Również szczepowość działek gruntu ma duże znaczenie jeżeli kolejne działki gruntu powstają wskutek kolejnych czynności podziałowych.

Właściciele nieruchomości sami mogą ustalić w drodze umowy służebność przejazdu i przechodu, a w braku porozumienia między nimi właściciel nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej może żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

Przy ustalaniu przebiegu drogi koniecznej powinno się oczywiście dążyć do usytuowania drogi w sposób jak najbardziej zgodny z zasadami techniki budowlanej, a więc szerokość jezdni musi wynosić minimum 3 metry. Droga konieczna nie powinna również przebiegać wyłącznie wedle życzenia wnioskodawcy ale najkrótszym odcinkiem o szerokości 5 metrów. Służebność gruntowa (droga konieczna) powinna pod tym względem spełniać w zasadzie jeden warunek – dać odpowiedni w danej sytuacji faktycznej dostęp do drogi ale miarkowany zasadą, zgodnie z którą służebność powinna w jak najmniejszym stopniu ingerować w prawa właściciela nieruchomości obciążonej.

Ustanowienie drogi koniecznej wiąże się z reguły z ustanowieniem wynagrodzenia dla właściciela nieruchomości obciążonej, które jest formą odszkodowania. Jest ono umowne jeżeli służebność drogowa jest ustalana w drodze umowy. Ale w sytuacji gdy o ustanowieniu służebności drogowej rozstrzyga sąd lub gdy strony umowy chciały by uzyskać opinię fachową w tym zakresie, włączani w sprawę są rzeczoznawcy majątkowi. Poniżej przedstawię moje stanowisko w tej sprawie wynikające z doświadczeń biegłego sądowego. Zdaję sobie z tego sprawę, że może być dyskusyjne ale ewentualna wymiana poglądów na ten temat może okazać się pożyteczna w praktyce działań rzeczoznawców majątkowych.

Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych, do których zalicza się również droga konieczna reguluje par. 38 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z tym przepisem wartość ograniczonego prawa rzeczowego jest równa zmianie wartości nieruchomości spowodowanej następstwami ustanowienia tego prawa (par. 2).

Jeżeli jednak nie można zastosować tego sposobu, to wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów ustanowienia tego prawa (par. 3).

Przy zastosowaniu tego drugiego sposobu powinno się moim zdaniem uwzględnić następujące kwestie.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej (Ws) można określić na podstawie następujących elementów:

- powierzchni pasa gruntu zajętego pod szlak drogi koniecznej (P),
- wartości jednego metra kwadratowego tejże powierzchni (C)
- współczynnika K (zawiera się w przedziale powyżej 0 do 1).



Wyżej wymienione elementy można zapisać w postaci wzoru:

$$W_s = P \times C \times K$$

Temat powierzchni z reguły jest najmniej problematyczny, ponieważ jest ustalany przez uprawnionych do tych czynności biegłych z zakresu geodezji, co daje pewną podstawę rzeczoznawcy majątkowemu do dalszych obliczeń.

W przypadku określenia ceny gruntu, sprawy się trochę komplikują. Istnieje unormowanie prawne odnośnie wyceny gruntów przeznaczonych lub zajętych pod **drogi publiczne** w § 36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Droga konieczna nie stanowi co prawda drogi publicznej zgodnie z jej definicją zawartą w ustawie o drogach publicznych ale wytyczne zawarte w § 36 tego rozporządzenia mogą być pomocne także przy wycenie wartości gruntu, dla potrzeb ustanowienia drogi koniecznej.

Brak prawnego uregulowania dojazdu do nieruchomości najczęściej stanowi utrudnienie w przypadku planowanej inwestycji, gdyż konieczne jest wykazanie posiadania zapewnionego dojazdu do nieruchomości lub w przypadku zabudowanej nieruchomości. W związku z powyższym najczęściej spotykanym rodzajem nieruchomości w przypadku ustanawiania drogi koniecznej są nieruchomości o przeznaczeniu inwestycyjnym.

Odrębnym i chyba najtrudniejszym zagadnieniem jest uwzględnienie współczynnika **K** odzwierciedlającego inne elementy wpływające na wartość służebności drogowej (drogi koniecznej). Na wysokość tego współczynnika mają wpływ m. in.:

- ustalenie czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej,
- sąsiedztwo zabudowań mieszkalnych i gospodarczych w stosunku do przebiegu szlaku drożnego,
- rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody osobowe, ciężarowe, inne pojazdy,
- wpływ ustanowienia służebności gruntowej na użyteczność działki obciążonej.

Jak już wcześniej wspominałem, współczynnik uciążliwości może przyjmować różne wartości. Przy bardzo wysokim stopniu uciążliwości przyjmuje się jego wysokość zbliżoną do jedności. Oznacza to, że właściciel nieruchomości władnącej godzi się na zapłacenie wynagrodzenia za usta-

nowienie służebności właścicielowi nieruchomości obciążonej prawie równego wartości pasa gruntu zajętego pod szlak drogi koniecznej.

W przypadku bardzo niskiego stopnia uciążliwości, wysokość współczynnika przyjmuje się bliską zera. Wiele publikacji, opracowań a nawet w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych podaje się, że współczynnik **K** zawiera się w przedziale od 0 do 1. Wydaje się, że zastosowanie współczynnika o najniższej wysokości to jest 0, mija się z założeniami wynagrodzenia za ustanowienie służebności. W takim przypadku wynagrodzenie wynosiłoby również zero a więc za ustanowienie służebności nie było by wynagrodzenia.

Dodatkowo, jeżeli sytuacja tego wymaga, ustanowienie służebności drogi koniecznej może wiązać się z dodatkowymi kosztami w postaci nakładów koniecznych na:

- wykonanie utwardzenia drogi o różnej nawierzchni,
- wykonanie przepustów,
- przesunięcie ogrodzenia,
- przesadzenie lub odszkodowanie za krzewy, drzewa.

Zatem określenie wartości służebności drogi koniecznej w formule kosztowej jest dosyć złożone i wymaga rozważenia i ewentualnego uwzględnienia wielu istotnych elementów.

Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
5. KSWS 5 Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych
6. Szacowanie służebności gruntowej – Monika Nowakowska „Nieruchomość” wyd. ŚSRM nr 3/2013



Paweł Lubas – rzeczoznawca majątkowy, członek Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, biegły sądowy Sądu Okręgowego w Rzeszowie.



UCHWAŁA ZARZĄDU STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU W SPRAWIE GRANIC WERYFIKACJI OPERATÓW SZACUNKOWYCH Z 6 MAJA 2014 R.

Zarząd Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu, oddając pod dyskusję środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych treść niniejszej uchwały, zgłasza propozycję wypracowania spójnego stanowiska w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej wycen oraz proponowanie, w oparciu o doświadczenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych i najnowsze orzecznictwo, uniwersalnej wykładni pojęcia „wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego”.

W obszarze gospodarowania nieruchomościami nie ustaje dyskusja o zasadach i kryteriach weryfikacji wycen nieruchomości. Organy administracji publicznej pierwszej instancji i ich organy odwoławcze, sądy oraz niepubliczne podmioty, których interes prawny powiązany jest z wyceną nieruchomości, weryfikują operaty szacunkowe kierując się szeroko interpretowaną zasadą swobodnej oceny dowodów i własnym uznaniem. Zagadnienie kryteriów weryfikacji operatów szacunkowych bogato rozwija orzecznictwo sądowe. Można odnieść wrażenie, że temat weryfikacji wycen nieruchomości obecny jest wszędzie, gdzie pojawia się operat szacunkowy, jedynie środowisko głównych zainteresowanych – rzeczoznawców majątkowych, zdaje się milczeć i karnie poddaje się każdej, nawet daleko posuniętej krytyce swojej pracy. Trzeba zauważyć, że decyzje jednostek administracji publicznej oraz orzeczenia sądów, poprzez niejednolitą wykładnię pojemnych i nieostrych sformułowań odnoszących się do wiarygodności dowodowej operatu, czy prawidłowości toku rozumowania rzeczoznawcy, płynnie traktują granice weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych.

Przepis art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje co prawda, że oceny prawidłowości operatu szacunkowego dokonać może jedynie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, jednak musimy pamiętać, że nie zwalnia to organu administracji publicznej i sądu orzekającego z wymogu oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego, wynikającego z obowiązku z wszechstronnego rozpatrzenia całego materiału dowodowego (art. 77 k.p.a.), zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (art. 80 k.p.a.). Przepisy i obowiązująca wykładnia nie precyzują jednak, jak powinna przebiegać taka kontrola, gdzie kończy się swobodna, a gdzie zaczyna dowolna ocena dowodu, jakim w postępowaniu administracyjnym jest operat szacunkowy. Powstała więc przestrzeń do bardzo swobodnej i często niejednolitej interpretacji ww. przepisów. W efekcie weryfikacja przydatności dowodowej operatu szacunkowego sprowa-

dza się nierzadko do głębokiej polemiki z zawartością merytoryczną operatu zawierającą elementy tzw. wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego. Pozostawiając do odrębnej dyskusji rozważania nad jakością sporządzanych wycen, należy zauważyć, że swobodna i arbitralna krytyka zawartości merytorycznej wycen, praktykowana przez podmioty w różny sposób powiązane z wynikiem wyceny, jest zjawiskiem niepokojącym, podważającym zaufanie i szacunek do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dostrzegalny jest tutaj brak uniwersalnych i jednolitych wytycznych rysujących granice weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych. Najwyższy czas, aby ten obszar zagospodarowało środowisko rzeczoznawców majątkowych, poprzez wskazanie własnego stanowiska w sprawie dopuszczalnego zakresu weryfikacji wycen nieruchomości, dokonywanej przez odbiorców niebędących wykwalifikowanymi rzeczoznawcami majątkowymi.

Rzecznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego, a więc bezstronnego, spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości. Próba obiektywizacji wartości nieruchomości, w warunkach wolnego rynku, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego specyficznej, interdyscyplinarnej wiedzy o uwarunkowaniach prawnych, technicznych, mikro i makroekonomicznych, mających wpływ na cenę, za którą potencjalny, przeciętny nabywca gotów jest nabyć szacowaną nieruchomość. Wiedza rzeczoznawcy majątkowego potwierdzona nadanymi mu uprawnieniami, pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości w sposób najlepiej taką wartość odzwierciedlający. Obiektywnie i bezstronnie określona wartość służyć może następnie do ustalenia ceny sprzedaży, wysokości zabezpieczenia przy udzielaniu kredytu, do ustalenia wysokości aportu do spółki, opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, odszkodowań i do wielu innych celów, przy których zobiektywizowana wartość rynkowa daje gwarancję bezpiecznego i racjonalnego gospodarowania nieruchomościami. Bezpieczeństwo gospodarowania nieruchomościami publicznymi ma gwarantować ściśle uregulowanie i sformalizowanie procesu wyceny nieruchomości w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Trzeba jednocześnie pamiętać, że określenie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego ale także, a może jednak przede wszystkim, ekonomicznego aspektu wyceny.

W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji



nabywców, których nie da się uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Trzeba pamiętać, że oszacowana wartość pozostaje pojęciem abstrakcyjnym, można powiedzieć, że jest próbą odzwierciedlenia najbardziej prawdopodobnej ceny, która nie tkwi w istocie szacowanego obiektu, lecz jest tworzona w umysłach uczestników rynku. Warto podkreślić, że cena, obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Także określenie poziomu wartości, rozumianej jako hipoteza ceny, przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje dyskrecjonalności wyceny. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku nadanych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności. Jak wskazała prof. Ewa Kucharska-Stasiak, „zastosowanie podejścia porównawczego, także przy włączeniu metod statystycznych, objaśnia maksymalnie 75% ceny. Pozostałe to przedmiot subiektywnej wyceny.” (Ewa Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN 2006).

Dopiero pełne zrozumienie tego, czym w istocie jest wycena nieruchomości, pozwala dostrzec, jak trudna i wymagająca okazuje się polemika z merytoryczną warstwą opinii o wartości nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że autor operatu szacunkowego nie powinien być przygotowany na merytoryczną obronę określonej przez siebie wartości.

Dążąc do uwiarygodnienia wyceny, rzeczoznawca majątkowy musi zgodzić się na weryfikację sporządzanego operatu szacunkowego. Rzecz w tym, aby sfera wiedzy specjalistycznej, wykraczającej poza ramy przewidzianych prawem formalnych uwarunkowań, poddana była ocenie drugiego specjalisty – rzeczoznawcy majątkowego, poprzez debatę nad wartością w ramach mediacji lub ocenę prawidłowości operatu dokonaną zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o g. n. przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Chodzi o to, aby osąd nad sporządzoną wyceną w sferze jej merytorycznej prawidłowości, zarezerwowany był dla „kolegi fachowca”. Nikt bowiem nie wniknie tak w istotę szacowania jak drugi rzeczoznawca majątkowy. Środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie powinno się godzić na sytuacje, w których nie przygotowany do tego merytorycznie odbiorca wyceny, podejmuje polemikę, czy wręcz arbitralny osąd, nad metodologią szacowania i wysokością określonej wartości, są to praktyki nie liczące z prestiżem zawodowym środowiska.

Zarząd SRM we Wrocławiu prezentuje pogląd, że to właśnie środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych posiada największe kompetencje do wskazania granicy, gdzie

kończy się ocena wiarygodności dowodowej operatu szacunkowego, dokonywana zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, a zaczyna się merytoryczna ocena prawidłowości sporządzenia opinii o wartości, będąca wyłącznym uprawnieniem organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Można w tym miejscu wskazać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 czerwca 2011 r., sygn. I OSK 1169/10, którego treść jest zgodna z prezentowaną w niniejszym opracowaniu argumentacją: „Formułując uwagi krytyczne w stosunku do opinii biegłego, dla której wydania konieczne jest posiadanie wiedzy specjalistycznej, sąd orzekający powinien postępować w sposób szczególnie ostrożny i wyważony, a w przypadku stwierdzenia wadliwości opinii, wskazywać konkretne przepisy prawa, których – przy sporządzaniu opinii – biegły winien przestrzegać. Takie postępowanie jest konieczne dla uniknięcia zarzutu przekroczenia przez Sąd granic swobodnej oceny dowodu.”

Przepis art. 157 ustawy jak również etyka zawodowa zobowiązują rzeczoznawcę majątkowego do zachowania przy szacowaniu nieruchomości szczególnej staranności, która wyraża się m.in. w sporządzaniu operatu szacunkowego w formie uporządkowanej, umożliwiającej prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy oraz przyjętych przez niego założeń. Zlecający wycenę nieruchomości w ramach prowadzonego postępowania, ma zatem pełne prawo oczekiwać i egzekwować przedłożenia operatu szacunkowego, który będzie sporządzony nie tylko zgodnie z przepisami prawa, ale także w sposób przejrzysty, spójny, logiczny i czytelny, który umożliwi zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę opinii, szczególnie tych, które pochodzą z obszaru jego wiedzy specjalnej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w orzeczeniu z dnia 7.03.2012 r. II SA/Gd 895/11, „O ile bowiem sporządzenie operatu szacunkowego wymaga wiadomości specjalnych i stosownych kwalifikacji, to jednak musi być dokonane w sposób, który umożliwi jego weryfikację, czy to przez organ, czy też przez sąd administracyjny”. Z drugiej strony trzeba wyraźnie wskazać, że granice weryfikacji operatu szacunkowego powinny się zamykać w katalogu przewidzianych prawem uwarunkowań regulujących proces wyceny. Weryfikujący – odbiorca operatu szacunkowego bez uprawnień zawodowych w dziedzinie szacowania nieruchomości, nie jest uprawniony do arbitralnej oceny merytorycznej zawartości operatu szacunkowego.

Dopuszczalną weryfikację wyceny przez odbiorcę niebędącego rzeczoznawcą majątkowym, należy postrzegać przez pryzmat zachowania określonych prawem warunków dokonywania wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Jak wskazuje ugruntowane przez lata orzecznictwo, dokonywana przez sąd lub organ administracji publicznej ocena przydatności dowodowej operatu szacunkowego powinna zostać przeprowadzona pod względem legalności wyceny, w jej aspekcie formalnym i materialnym, tj. ocena powinna polegać na sprawdzeniu czy operat:



- został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę,
- czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści,
- czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione aby dokument ten miał wartość dowodową.

Ocena legalności operatu szacunkowego, jako dowodu, może być dokonana przez organ prowadzący postępowanie w granicach obowiązującego prawa, natomiast ocena wykraczająca poza elementy prawne, obejmująca zakres metodologiczny i merytoryczny, zawierający wiedzę specjalistyczną z zakresu szacowania nieruchomości, może być dokonana wyłącznie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Warto powtórzyć, że przepis art. 157 ustawy o g.n. jednoznacznie wskazuje, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonać może wyłącznie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, co za tym idzie ani organ administracji publicznej, ani sąd nie powinien oceniać prawidłowości warstwy merytorycznej operatu szacunkowego, bowiem nie dysponuje wiedzą specjalistyczną niezbędną przywyccenie nieruchomości, co znajduje potwierdzenie zebrany tutaj orzecznictwie: wyrok NSA z dnia 5 marca 2009 r., I OSK 292/08, WSA w Warszawie z dnia 23.01.2013 r. I SA/Wa-2068/12, WSA w Warszawie z 26.02.2013 r. I SA/Wa 1416/12. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 października 2012 r. I SA/Wa 538/12 „(...) organ nie jest zobligowany do analizowania prawidłowości zastosowanych rozwiązań merytorycznych w zakresie zasad sztuki szacowania – sposobu analizy rynku i doboru nieruchomości do porównań, wypracowanych w praktyce szacowania przez środowisko rzeczoznawców, ponieważ nie są to zagadnienia unormowane w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, ale wiadomości specjalne rzeczoznawcy majątkowego (wiedza branżowa). Wobec tego organ samodzielnie, bez dowodu przeciwnego, nie może kwestionować operatu szacunkowego w zakresie takich kwestii jak:

- brak uwzględnienia w analizie rynku i nie wzięcie do porównania parami nieruchomości składających się wielu działek gruntu, tak jak szacowana nieruchomość przed podziałem oraz działek powstałych w wyniku podziału, tak jak nieruchomości po podziale i w związku z tym pominięcie cen transakcyjnych z większego obszaru rynku,
- przyjęcie do porównań nieruchomości rozproszonych na rynku,
- kolejność i zasadność analiz i doboru poszczególnych założeń w zakresie nieruchomości podobnych ich cech,
- prawidłowość przyjęcia przez biegłego do określenia wartości nieruchomości przed podziałem jak i po podziale tych samych działek porównawczych. (...)

Bez stosownego przeciwdowodu, nie jest możliwe kwestionowanie przyjętych do porównań nieruchomości podobnych, jeżeli chodzi o ich powierzchnię. ” Także sposób wartościowania cech nieruchomości, wybór metody i sposobu podejścia jej szacowania, jak również przyjęcie właściwego współczynnika korygującego oparty jest na kryteriach stanowiących wiadomości specjalne, o których mowa w art. 84 § 1 k.p.a, znajdujące się poza zakresem kontroli, jakiej w trybie art. 80 k.p.a. co do operatu szacunkowego mogą dokonać organy administracji publicznej (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23.01.2013 r. I SA/Wa 2068/12, WSA w Warszawie z dnia 26.02.2013 r. I SA/Wa 1416/12).”

Za przekroczenie ram weryfikacji formalnej wyceny można uznać ponadto formułowanie zarzutów dotyczących wartości kwotowych lub procentowych wag cech rynkowych w procesie wyceny, czy kwestionowanie przyjętej metody wyceny, jeżeli stanowiła ona jedną z dopuszczalnych przepisami prawa metod ze względu na cel wyceny. Za dopuszczalne w ramach weryfikacji legalności operatu można natomiast uznać sformułowanie w tym zakresie wątpliwości, jeżeli wskazane elementy operatu są w ocenie organu niejasne lub niewystarczająco uzasadnione.

Powyższe rozważania wypada zakończyć następującym postulatem. Pozostawienie oceny legalności i czytelności operatów szacunkowych w kompetencji odbiorców nie posiadających kwalifikacji zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości, powinno być zrównoważone sprawnie zorganizowaną przestrzenią do dyskusji nad merytoryczną poprawnością wyceny zarezerwowaną dla grona specjalistów z tej samej dziedziny, na przykład poprzez promowanie publicznych rozwiązań w ramach mediacji pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi – autorami spornych operatów szacunkowych.

Nie trzeba chyba nikogo przekonywać o wadze poruszonego przez nas problemu, wiedzą o tym szczególnie Koleżanki i Koledzy wyceniający na potrzeby postępowań prowadzonych przez organy administracji publicznej, gdzie zawartość merytoryczna operatów niejednokrotnie poddawana jest surowej arbitralnej ocenie. Głos rzeczoznawców majątkowych w sprawie dopuszczalnych granic kontroli mocy dowodowej operatu szacunkowego, może być ważnym sygnałem dla odbiorców wycen, że jest to środowisko zawodowe, które zna i chroni swoje kompetencje, nie pozostaje obojętne na nieograniczoną i często zbyt daleko posuniętą ocenę operatów szacunkowych, jednocześnie jest gotowe podjąć na ten temat merytoryczną dyskusję. Warto na koniec podkreślić, że wypracowanie jednolitych kryteriów weryfikacji wycen, powszechnie akceptowanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych i odbiorców operatów, mogłoby choć w niewielkim stopniu przyczynić się do podniesienia jakości sporządzanych wycen i usprawnienia postępowań, w których oszacowana wartość nieruchomości odgrywa główną rolę dowodową.



OCENA OPERATÓW SZACUNKOWYCH PRZEZ ORGANY ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I SĄDY ADMINISTRACYJNE – KORESPONDENCJA Z PREZESEM NSA

Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega

Wśród problemów, z którymi borykają się rzeczoznawcy majątkowi zastrza się w ostatnich latach problem oceny operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej (w tym samorządowe kolegia odwoławcze) oraz sądy administracyjne. Dotyczy to operatów szacunkowych wykonanych w celu ich wykorzystania w postępowaniach administracyjnych. Dokonując oceny operatów w/w organy i sądy opierają się na przepisie art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA) w brzmieniu: „art. 80. Organ administracji publicznej ocenia na podstawie całości materiału dowodowego czy dana okoliczność została udowodniona”.

Często ocena ta jest posunięta bardzo daleko i wkracza w obszary wymagające wiedzy specjalistycznej, której organy i sądy nie posiadają. Koliduje również z przepisem art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami który stanowi, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Sprawa stała się już tak bolesną dla środowiska rzeczoznawców majątkowych, że Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości podjęło inicjatywę rozwiązania jej na drodze uzgodnień z Naczelnym Sądem Administracyjnym (NSA). 14 kwietnia br. prezydent PSRWN wystąpił z pismem do Prezesa NSA z propozycją uregulowania sprawy poprzez podjęcie uchwały Sądu w składzie 7 sędziów, która miałaby moc zasady prawnej.

W odpowiedzi Prezes NSA nadesłał bardzo obszerne stanowisko, w którym odmówił podjęcia przedmiotowej uchwały motywując odmowę stwierdzeniem, że nie dopatrzył się w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego rozbieżności stanowisk w przedstawionej sprawie, a podjęcie postulowanej uchwały miało by charakter prawotwórczy, a nie interpretacyjny. Nie zanegował sprawy możliwości rozbieżnych stanowisk w orzecznictwie wojewódzkich sądów administracyjnych ale wskazał, że wyroki te z reguły nie podlegają kontroli Sądu Naczelnego (chyba że wpłyną skargi kasacyjne).

Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego odmawiając podjęcia uchwały, przedstawił jednak obszerne stanowisko w przedmiotowej sprawie, które niewątpliwie będzie miało wpływ na sposób oceny operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy. Inicjatywę Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Nieruchomości można zatem ocenić jako udaną, chociaż nadzieje były większe.

Zarówno wystąpienie jak i odpowiedź publikujemy w celach informacyjnych. Ocena zawartych w nich stanowisk należy oczywiście do zainteresowanych osób, organów i sądów.

Jednak jako autorzy wystąpienia chcemy zwrócić uwagę na niektóre kwestie przedstawione w odpowiedzi Prezesa NSA.

Prezes NSA przedstawił problematykę oceny operatów szacunkowych jako dowodu w postępowaniu administracyjnym w trzech aspektach:

- spełnienie warunków formalnych,
- ocena wartości dowodowej,
- ocena w zakresie wiadomości specjalnych.

Stanowisko dotyczące aspektów pierwszego i trzeciego nie budzi wątpliwości i niewątpliwie leży w interesie środowiska rzeczoznawców majątkowych. Pewne wątpliwości budzi stanowisko dotyczące aspektu drugiego. Wydaje się, że proponowana w nim ocena idzie zbyt daleko i chyba trochę wkracza w ocenę wymagającą posiadania wiedzy specjalistycznej.

Nie wpadając w euforię i oceniając sprawę z pewnego dystansu można jednak uznać, że uzyskane stanowisko Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego częściowo problem rozwiązuje i będzie przydatne przy ewentualnych pracach nad zmianą przepisów prawnych dotyczących tej problematyki, co mogło by załatwić sprawę w pełnym zakresie.



PISMO POLSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI DO PREZES NACZELNEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO Z 14 KWIEŃNIA BR.

Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości zwraca się z prośbą do Pana Prezesa o spowodowanie podjęcia uchwały w składzie poszerzonym, dotyczącej ujednolicenia zasad oceny operatów szacunkowych, sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych stanowiących dowód w sprawach administracyjnych.

Uzasadnienie

Na przestrzeni ostatnich lat w orzecznictwie sądowo administracyjnym można zauważyć dwie przeciwstawne linie dotyczące oceny operatów szacunkowych, a mianowicie: z jednej strony opowiadające się za pełną oceną prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, rozumianą także jako ocena czynności rzeczoznawcy majątkowego, które wymagają wiadomości specjalnych, oraz z drugiej strony, że ocena operatów nie jest możliwa w takim zakresie w jakim miałyby dotyczyć owych wiadomości specjalnych.

Zgodzić się trzeba, że operat szacunkowy powinien podlegać ocenie jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym. Przepisy art. 77 i art. 80 k.p.a. nakazują organom administracji oceniać, na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Okolicznością tą w przypadku operatów szacunkowych jest określona w nich wartość nieruchomości. Chodzi jednak o to jak daleko, w granicach wyznaczonych w art. 80 k.p.a., może sięgać zakres kontroli legalności tych operatów.

Zachodzi pytanie, czy zakres tej kontroli może obejmować nie tylko badanie stanu faktycznego, czy też może dotyczyć oceny operatów pod względem metodologii wyceny należącej do sfery wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego. Przez wiadomości specjalne rozumiemy wiedzę z określonej dziedziny (w tym przypadku rzeczoznawstwo majątkowe), która wykracza poza zakres wiedzy ogólnej, co jest powodem powołania odpowiedniego biegłego w sprawie.

W przypadku sporządzania opinii o wartości nieruchomości, wiadomości specjalne wymagane są przy: wykonywaniu analizy i charakterystyki odpowiedniego rodzaju rynku nieruchomości, określaniu stanu nieruchomości, doborze właściwego sposobu wyceny (podejścia, metody i techniki wyceny), ocenie nieruchomości podobnych, doborze cech i ich wpływu na wartość nieruchomości, ustalaniu rodzaju i wielkości współczynników korygujących, itp.

O wyborze sposobu określenia wartości nieruchomości decyduje wyłącznie rzeczoznawca majątkowy (wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 września 2013 r., sygn. akt ISA/Wa-1372/13) – podstawę prawną stanowi art 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozbieżna linia orzecznicza sądów administracyjnych, dotycząca oceny operatów szacunkowych, wynika z braku określenia granicy między zakresem przeprowadzanego postępowania dowodowego, o którym mowa w art. 80 k.p.a. a zakresem oceny treści opinii rzeczoznawcy majątkowego występującego w charakterze biegłego, o którym mowa w art. 84 k.p.a. powołanego w sprawie wymagającej wiadomości specjalnych.

Opinie o wartości nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawcę majątkowego (biegłego) w formie operatów szacunkowych oparte są o zasady wynikające z przepisów prawa i obowiązujące standardy zawodowe, w których zawarte są regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości oraz treści operatu szacunkowego. Uważamy, że ocena w zakresie metodyki wyceny nieruchomości dokonywana przez organy lub sądy, wykracza poza zakres oceny przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Pełną ocenę merytoryczną operatów szacunkowych, obejmującą także czynności wchodzące w zakres wiadomości specjalnych, ustawodawca powierza (na zasadzie wyłączności) organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych (art 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W niektórych wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego prezentowany jest trafny pogląd co do zakresu oceny dowodu jakim jest operat szacunkowy, zgodnie z którym organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, przykładowo wyrok NSA z dnia 28 maja 2013 r. sygn. akt I OSK 2430/11, w którym stwierdzono: „Podkreślić w tym miejscu należy, że organ rozpoznający sprawę nie posiada wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły, dlatego też może ocenić operat szacunkowy jako dowód w sprawie mając na uwadze przepisy prawa oraz to, czy treść operatu jest logiczna i kompletna, a także czy sporządzona wycena została należyście uzasadniona. Ma zatem obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym: czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny. Oznacza to, że prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy.”

Podobny pogląd został jednoznacznie wyrażony w wyroku NSA z dnia 21.12.2009 r. sygn. akt I OSK 1087/09. Sąd stwierdził: „Nie ulega wątpliwości, iż art. 80 k.p.a. stanowi



dla organów administracji prawną podstawę dokonywania oceny wszystkich dowodów wartości nieruchomości. Operat szacunkowy stanowi jednak sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Ocena operatu szacunkowego organu administracji nie jest więc możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć owych wiadomości specjalnych. Jeżeli bowiem organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne mógłby wiążąco weryfikować we własnym zakresie wszystkie ustalenia i oceny zawarte w operacie szacunkowym, to w takim przypadku operat ten traciłby ustawowy walor opinii z zakresu wiadomości specjalnych, wynikający z art. 7 i art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 84 § 1 k.p.a.”.

Niemniej jednak w postępowaniach prowadzonych przez organy administracji publicznej, samorządowe kolegia odwoławcze oraz niektóre wojewódzkie sądy administracyjne, w dalszym ciągu stosowana jest praktyka dokonywania szczegółowej oceny operatów szacunkowych, nie tylko pod względem formalnym czy opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna, lecz również w zakresie w jakim dotyczy ona wiadomości specjalnych.

Przykładem akceptacji sądu wkraczania w sferę wiadomości specjalnych przez organy administracji publicznej i samorządowe kolegia odwoławcze może być wyrok WSA w Krakowie z 13 marca 2013 r. sygn. akt II SA/Kr 1746/12, w którym, po szczegółowej krytycznej analizie dotyczącej ściśle metodyki wyceny, stwierdzono między innymi: „W rozpoznawanej sprawie wątpliwości budzi także dobór nieruchomości gruntowych, w oparciu o które ustalone zostało przedmiotowe odszkodowanie. Co prawda wszystkie wybrane przez rzeczoznawcę transakcje dotyczyły nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obrębów [...] w K. to jednak należy się zgodzić z zarzutem skargi, że większość tych transakcji dotyczyło nieruchomości z obrębu [...], a nie z obrębu nr [...] lub z obrębów sąsiednich. W przypadku krótkiej i ogólnikowej analizy lokalnego rynku nieruchomości zawartej w przedmiotowym operacie, w której nie wskazano czy rynek ten na obszarze całego P. jest względnie jednorodny, czy też zróżnicowany jak podnosi strona skarżąca, powstaje wątpliwość czy dokonany wybór jest prawidłowy. Z analizy wynika tylko, że na całym obszarze [...] ceny spadły, spadła również liczba zawieranych transakcji. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy kwestię tę wyjaśnić, tym bardziej, że jak wynika z tab. Nr 1 operatu niższe jednostkowe ceny za 1 m² gruntu uzyskano z transakcji dotyczących nieruchomości położonych w innych obrębach niż obręb [...]. Wyjątkiem jest transakcja z pozycji nr 1 w tab. nr 1, dotycząca nieruchomości z obrębu nr [...] przy ul [...], a także stwierdzenie: „Należy podkreślić, że podobieństwo przyjętych do porównań nieru-

chomości nie może budzić wątpliwości, ponieważ strona musi mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne, a także i to, dlaczego biegły przyjął takie, a nie inne nieruchomości do porównania.

Zdarza się również, że podobne stanowisko wyraża Naczelny Sąd Administracyjny, czego przykładem może być wyrok NSA z dnia 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2012/06, w którym stwierdzono, między innymi że: „Operat szacunkowy winien spełniać wymogi formalne określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących...”. Wyrok ten w dalszej części zawiera wręcz szczegółową instrukcję w zakresie metodologii wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Niezależnie od powyższych zagadnień rozbieżność w orzecznictwie sądowno-administracyjnym zarysowała się również w sprawach dotyczących ustalania wysokości opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dla ustalenia opłaty adiacenckiej zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości przed podziałem i po jej podziale. W wyrokach sądów administracyjnych kwestionowany jest sposób określania wartości nieruchomości po podziale na podstawie sumy wartości wydzielonych działek gruntu. Pogląd taki reprezentowany jest na przykład w wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 1110/12 i z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt. IV SA/Po 151/13. W tym ostatnim wyroku Sąd stwierdził między innymi iż „Z istoty opłaty adiacenckiej i celów jakim służy je ustalenie nie sposób wyprowadzić wniosku na temat zasadności przyjmowania do określenia wartości nieruchomości po podziale wartości nieruchomości podobnych do działek ewidencyjnych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości. Zwrócić bowiem należy uwagę, że nieruchomością podobną w rozumieniu art. 4 pkt 16 ugn jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny (...). Punktem odniesienia zatem, każdorazowo jest nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny, a nie działka, stanowiąca jej część.”

Nie ulega wątpliwości, że organ prowadzący wcześniej postępowanie dokonując oceny operatu szacunkowego w myśl wyrażonego przez Sąd poglądu wkracza w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego. Ocena przez organ samego sposobu dojścia do wartości nieruchomości po jej podziale nie jest możliwa, gdyż dotyczyłaby oceny wiadomości specjalnych, w dodatku o charakterze warsztatowym.



Odmienny pogląd w omawianej sprawie prezentowany jest w innych wyrokach sądów administracyjnych, np. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 11 lipca 2012 r. sygn. akt II SA/Gd 223/12. Sąd stwierdził, że: „Nie jest uzasadniony podniesiony w skardze zarzut naruszenia art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie powierzchni nieruchomości przyjętych do porównania i wyceny. Szacując nieruchomość skarżącego przed podziałem do porównania wytypowano działki wielkopowierzchniowe, a do wyceny działek powstałych wskutek podziału prawidłowo przyjęto działki odpowiadające ich wielkości po podziale.”

W przypadkach gdy, wydawane przez wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast decyzje są uchylane przez samorządowe kolegia odwoławcze, brak jest środków odwoławczych ze strony wydających te decyzje organów pierwszej instancji. Brak jest wtedy również możliwości weryfikacji negatywnej oceny operatów szacunkowych dokonywanej przez organy odwoławcze w postępowaniu sądowo administracyjnym. Jest to tym bardziej niekorzystne dla rzeczoznawców majątkowych, że często wydawane przez kolegia decyzje przesyłane są wielokrotnie do ponownego rozpatrzenia sprawy przez organy I instancji z powodu wysuwanych do operatów szacunkowych zastrzeżeń wkraczających w merytoryczną zasadność tych operatów.

Jako środowisko rzeczoznawców majątkowych jesteśmy przekonani, że podjęcie uchwały, o której mowa na wstępie, mającej charakter zasady prawnej, przyczyniłoby się do zaniedbania błędnej praktyki stosowanej w ocenie operatów szacunkowych, zarówno w postępowaniu administracyjnym

jak też sądowo-administracyjnym. Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia usprawnienia realizacji zadań i uprawnień organów administracji publicznej w takim zakresie jak: aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, naliczania opłat adiacenckich i planistycznych, wypłaty rekompensaty za mienie zabużańskie, odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości, ustalania wynagrodzeń z tytułu służebności gruntowych oraz roszczeń cywilnoprawnych.

Ponadto, należy dostrzec, że brak jednoznacznej wykładni w ocenie operatów szacunkowych powoduje niepotrzebne koszty dla zamawiających, w tym organów i sądów, z uwagi na konieczność sporządzenia nowego operatu, albo poprawienia dotychczasowego operatu, jak też po stronie autora operatu szacunkowego.

Uważamy też, że operat szacunkowy uwzględniający zalecenia organu kontroli administracyjnej i sądowej przestaje być opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego, traci charakter niezależności, może być powodem naruszenia tajemnicy zawodowej (udostępnienie informacji uzyskanych w procesie wyceny), a rzeczoznawca traci walor osoby zaufania publicznego. Dla zilustrowania szerokiego wkraczania organu kontroli administracyjnej może posłużyć fragment uzasadnienia decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu z dnia 29 listopada 2012 r. nr SKO I/40/2977/2012/li, odnoszący się do merytorycznej zasadności opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Andrzej Hopfer

*Prezydent Polskiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości*

ODPOWIEDŹ PREZESA NSA Z DNIA 28 MAJA BR.

W związku z pismem z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie rozważenia możliwości wystąpienia do NSA z wnioskiem o podjęcie uchwały dotyczącej ujednoczenia zasad oceny operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, stanowiących dowody w sprawach administracyjnych, uprzejmie informuję, co następuje:

W powołanym piśmie wskazał Pan, że w orzecznictwie sądów administracyjnych w ostatnich latach ukształtowały się dwie przeciwstawne linie orzecznicze dotyczące oceny operatów szacunkowych. Z jednej strony sądy administracyjne opowiadają się za pełną oceną prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, obejmującą także ocenę czynności rzeczoznawcy majątkowego (wyroki: NSA z 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2012/06; WSA w Gdańsku z 11 lipca 2012 r., sygn. akt. II SA/Gd 223/12 i WSA w Krakowie z 13 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Kr 1746/12), natomiast inne składy orzekające prezen-

tują stanowisko, że ocena operatów nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych rzeczoznawców majątkowych (wyroki: NSA z 21 grudnia 2009 r., sygn. akt I OSK 1087/09; NSA z 28 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2430/11; WSA w Poznaniu z 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 1110/12 z 15 maja 2013 r., sygn. Akt IV SA/Po 151/13 oraz WSA w Warszawie z 23 września 2013 r., sygn. akt I SA/Wa 1372/13).

Z treści Pana pisma wynika, że rozbieżność w orzecznictwie sądów administracyjnych dotycząca oceny operatów szacunkowych wynika z braku określenia granicy pomiędzy zakresem prowadzonego postępowania dowodowego, o którym mowa w art. 80 ustawy z 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.; zwanej dalej K.p.a.), a zakresem oceny opinii rzeczoznawcy majątkowego występującego w charakterze biegłego, o którym mowa w art. 84 K.p.a.



Analiza orzecznictwa NSA nie potwierdza jednak istnienia takich rozbieżności.

Przedstawiony problem dotyczy trzech aspektów dokonywanej przez organy administracji publicznej oraz sądy administracyjne, oceny operatów szacunkowych.

W pierwszej kolejności operaty szacunkowe oceniane są przez organy, a następnie sądy administracyjne, pod kątem spełniania określonych warunków formalnych (tzn. czy zostały sporządzone i podpisane przez osobę uprawnioną, czy zawierają wymagane przepisami prawa elementy, czy nie zawierają niejasności, pomyłek i braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby posiadały wartość dowodową). NSA jednolicie przyjmuje, że operat szacunkowy jest opinią rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie do szacowania wartości nieruchomości i jest on dowodem w sprawie administracyjnej, który stosownie do art. 77 par. 1 i art. 80 K.p.a. podlega ocenie tak, jak każdy inny dowód. Ani sąd, ani też organ prowadzący postępowanie, nie mogą wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponują wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Ich obowiązkiem jest jednak dokonanie oceny operatu szacunkowego w szczególności pod względem formalnym (por. wyroki NSA: z 6 czerwca 2008 r., sygn. akt I OSK 852/07; z 8 lutego, sygn. akt II OSK 2012/06, z 21 grudnia 2009 r., sygn. akt I OSK 1087/09, z 22 grudnia 2009 r., sygn. akt I OSK 373/09; z 12 stycznia 2011 r., sygn. akt I OSK 379/10; z 7 października 2011 r., sygn. akt I OSK 1650/10, z 28 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2430/11, z 21 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 1165/12 i z 7 marca 2014 r., sygn. akt I OSK 1894/12).

Kolejnym zagadnieniem jest możliwość oceny przez organy i sądy administracyjne operatów szacunkowych w zakresie ich wartości dowodowej. W tej kwestii należy mieć na uwadze, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2010 Nr 102, poz. 651 z późn. zm.; zwanej dalej „u.g.n.”). W wyroku z 26 stycznia 2006 r. sygn. akt II OSK 459/05 NSA wskazał, że w razie wątpliwości co do treści sporządzonego operatu szacunkowego organ administracji publicznej może żądać od rzeczoznawcy jego uzupełnienia, udzielenia wyjaśnień co do jego treści, a w konsekwencji również – jeśli istnieją ku temu uzasadnione powody – odmówić mocy dowodowej sporządzonemu operatowi. Operat szacunkowy powinien bowiem spełniać nie tylko formalne wymogi takiego dokumentu określone w rozporządzeniu rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.), ale musi też opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości. Żadne argumenty nie przemawiają za tym, aby organy rozpoznające sprawę na podstawie tego dokumentu nie mogły samodzielnie ocenić jego wartości dowodowej i ewentualnie żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia tego dokumentu albo wyjaśnień co do jego treści. Zatem ocena wartości dowodowej operatów zarówno przez organy administracji publicznej, jak też sądy, jest możliwa w sytuacji, gdy prosta analiza ich treści budzi uzasadnione wątpliwości co do ich spójności, logiczności, zupełności, a także wtedy, gdy operaty szacunkowe zawierają nieścisłości, błędy metodologiczne, rachunkowe, czy też pomijają niektóre istotne dla ustalenia wartości szacowanych nieruchomości elementy.

W takiej sytuacji oczekiwanie od rzeczoznawcy majątkowego, że w formalnie prawidłowo sporządzonym operacie szacunkowym budzące uzasadnione wątpliwości kwestie zostaną dostatecznie wyjaśnione i w sposób zrozumiały i logiczny umotywowane – nie obniża rangi rzeczoznawcy **jako osoby zaufania publicznego**.

Natomiast co do trzeciego zagadnienia, dotyczącego oceny operatu szacunkowego w zakresie wiadomości specjalnych, które są wyłączną domeną rzeczoznawcy majątkowego, wskazać należy, że sama metodyka szacowania nieruchomości nie może być przedmiotem oceny ani organu administracyjnego, ani też sądu. NSA wielokrotnie zwracał uwagę, że pełna, szczegółowa i merytoryczna ocena operatów szacunkowych zarówno przez organy administracji publicznej, jak i przez sądy administracyjne, nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. Wskazał to jednoznacznie NSA w wyroku z 7 marca 2014 r., sygn. akt I OSK 1894/12, stwierdzając, że: „O wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości w obecnym stanie prawnym decyduje rzeczoznawca. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania”. Oznacza to, że w sytuacji, gdy dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego budzi wątpliwości co do jego wiarygodności w zakresie wiadomości specjalnych zawartych w operacie szacunkowym, organ ten winien zlecić przeprowadzenie z urzędu oceny, o której mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n. (czyli powinien zlecić ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych). W tym bowiem właśnie zakresie operat szacunkowy może być podważony jedynie przez ocenę dokonaną w trybie art. 157. ust. 1 u.g.n. (por. wyroki NSA z 15 września 2009 r., sygn. akt I OSK 2085/11; z 8 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2138/11, z 5 lutego 2014 r. sygn. akt I OSK 1612/12). Nie oznacza to, że w zakresie wiadomości specjalnych operat, jako dowód, nie podlega ocenie organu lub sądu. Wskazuje jedynie właściwą drogę weryfikacji prawidłowości operatu szacunkowego w przypadku pojawienia się tego typu wątpliwości.



Przedstawiona analiza orzecznictwa NSA, w tym także wskazanych przez Pana w piśmie z 14 kwietnia 2014 r. wyroków, prowadzi do wniosku, że w rozpatrywanym zakresie nie istnieje rozbieżność w orzecznictwie tego Sądu. Powołane w piśmie orzeczenie z 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2012/06; z 21 grudnia 2009 r., sygn. akt I OSK 1087/09 i z 28 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2430/11 w całości wpisują się w zaprezentowaną powyżej utrwaloną praktykę NSA.

Odnosząc się natomiast do powołanych w Pana piśmie wyroków wojewódzkich sądów administracyjnych, stwierdzić należy, że wyroki te wprawdzie w chwili obecnej są już prawomocne, jednakże nie zostały poddane kontroli instancyjnej NSA z uwagi na niezłożenie od tych orzeczeń skarg kasacyjnych. Nie mogą one zatem przesądzać o istnieniu rozbieżności w orzecznictwie NSA. Ponadto, nawet pojawienie się jednostkowych orzeczeń odmiennych od dotychczas przyjmowanej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, nie stanowi dostatecznej podstawy uznania, że w orzecznictwie tych sądów istnieje rozbieżność uzasadniająca wystąpienie z wnioskiem o podjęcie uchwały. O wystąpieniu rzeczywistej potrzeby podjęcia uchwały mającej na celu wyjaśnienie konkretnych przepisów prawnych, których stosowanie wywołało rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych można bowiem mówić w sytuacji, w której rozpoznanie przez NSA środków odwoławczych od orzeczeń wojewódzkich sądów administracyjnych nie doprowadziło do ujednoczenia orzecznictwa w stosowaniu prawa administracyjnego (uchwała NSA z 20 maja 2010 r. sygn. akt I OPS 12/09). Taką sytuacją nie wystąpiła w przedstawionej sprawie.

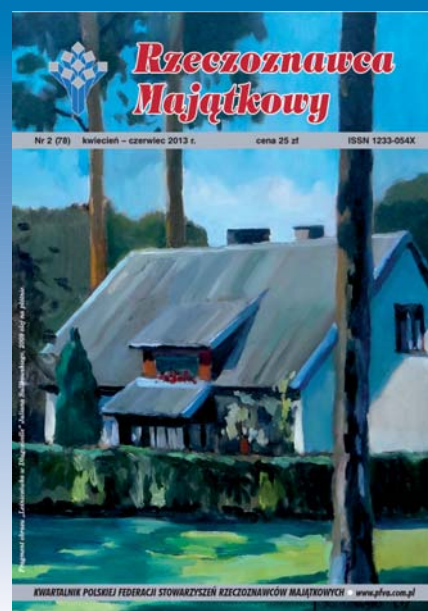
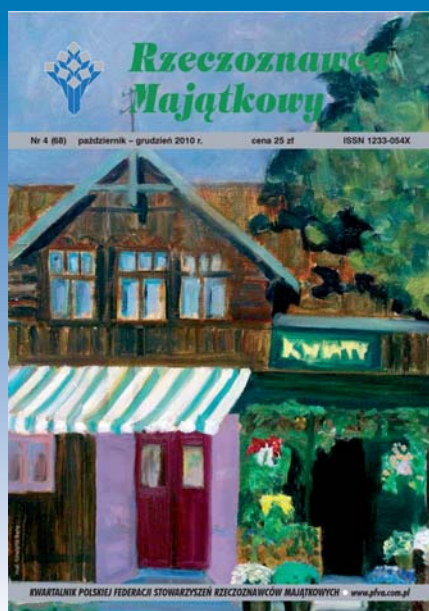
Zwrócić również należy uwagę, że zgodnie z art. 15 par. 1 pkt. 2 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U z 2012 r. poz. 270,

z późn. zm.; zwanej dalej „P.p.s.a.”) NSA podejmuje uchwały mające na celu wyjaśnienie przepisów prawnych, których stosowanie wywołało rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych, tzw. uchwały abstrakcyjne. Instytucja uchwał abstrakcyjnych znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku rozbieżności w stosowaniu przepisów prawa, które wystąpiły w orzecznictwie sądów administracyjnych. Dlatego też we wniosku o podjęcie przez NSA takiej uchwały abstrakcyjnej należy precyzyjnie określić rozbieżności w zakresie wykładni konkretnych przepisów prawa, zaistniałe w orzecznictwie sądów administracyjnych na gruncie konkretnych spraw.

Z treści nadesłanego pisma wynika, że wykładnia przepisów rozdziału 4 K.p.a., w tym art. 77 par. 1, art. 80, art. 84 par. 1, co do zawartych w nich zasad ogólnych, w szczególności zasady swobodnej oceny dowodów, nie budzi wątpliwości. Proponowane przez Pana wnioskowanie o podjęcie uchwały miałyby natomiast służyć określeniu granicy tej oceny w odniesieniu do szczególnego typu dowodu, jakim jest operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. W tej sytuacji należy zauważyć, że takie ograniczenie swobody oceny dowodów przez organ administracji publicznej nie znajduje żadnego uzasadnienia i stałoby w sprzeczności z kodeksową zasadą takiej oceny dowodów dokonywanej przez organ prowadzący postępowanie administracyjne.

W związku z powyższym informuję, że obecnie brak jest podstaw do wystąpienia z wnioskiem o podjęcie uchwały abstrakcyjnej w trybie art. 15 par. 1 pkt. 2 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

*Z up. prezesa NSA
wiceprezes NSA Włodzimierz Ryms*





ODPOWIEDŹ Z DEPARTAMENTU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI MIiR NA LIST PREZESA ŁÓDZKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (OPUBLIKOWANY W NR 81 NASZEGO KWARTALNIKA)

Szanowny Panie Prezesie,

W odpowiedzi na wystąpienie pana prezesa z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie sposobu określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju uprzejmie przedstawia następujące stanowisko w tym zakresie.

Na wstępie należy zauważyć, że „podział nieruchomości” regulowany przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518) jest zagadnieniem mającym niezwykle szeroki zakres pojęciowy. Na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przez określenie „podział nieruchomości” możemy rozumieć zarówno podział prawny nieruchomości oraz podział geodezyjny. Wolą ustawodawcy możliwość zatwierdzenia podziału nieruchomości przysługuje zarówno organowi wykonawczemu gminy (art. 96 ust. 1 ustawy), jak również sądowi (art. 96 ust. 2 ustawy). Zgodnie z dyspozycją art. 96 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja wójta (burmistrza albo prezydenta miasta) oraz orzeczenie sądu, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości. Tym samym, to decyzja, która uzyskała walor ostateczności oraz orzeczenie sądu, które stało się prawomocne, stanowią dokument potwierdzający, że podział nieruchomości nastąpił.

Konsekwencją podziału nieruchomości jest wzrost wartości nieruchomości, a tym samym możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej. Należy zauważyć, że możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej ustawodawca dopuszcza zarówno w odniesieniu do geodezyjnych, jak i prawnych podziałów nieruchomości. W treści art. 98 a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami daje temu wyraz poprzez określenie dopuszczalnego terminu dla ustalenia opłaty (liczonego od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne) oraz wskazanie na jaki dzień należy przyjąć stan nieruchomości (tj. dzień w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne). Ponadto w przepisie art. 98 a ust. 1. A ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawodawca warunkuje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej od obowiązywania w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, uchwały rady gminy określającej wysokość stawki procentowej opłaty. Mając powyższe na uwadze, nie może budzić wątpliwości, że naliczenie opłaty adiacenckiej w związku z podziałem prawnym (orzekany przez sąd zgodnie z przepisem art.

96 ust. 2 zdanie drugie), będzie dokonywane na podstawie wartości wszystkich nieruchomości wydzielonych w wyniku podziału prawnego nieruchomości (działek gruntu, które stanowią odrębne nieruchomości). Bezsprzecznie bowiem w wyniku podziału mamy do czynienia z nowymi nieruchomościami (wg definicji kodeksowej), powstałymi w wyniku podziału nieruchomości orzeczonego przez sąd.

Ustawodawca nie zróżnicował zasad ustalania opłaty adiacenckiej (wyceny nieruchomości dla tych potrzeb) dla podziałów prawnych, jak i podziałów geodezyjnych. Przy określaniu wartości nieruchomości po podziale, prawidłowe jest zatem określenie poszczególnych wartości wydzielonych działek gruntu, które mogą stanowić samodzielny przedmiot obrotu w następstwie kolejnych czynności prawnych dokonywanych już po podziale, pomimo że w dacie zatwierdzenia podziału nieruchomości stanowią wraz z pozostałymi działkami jedną nieruchomość w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Należy przy tym zauważyć, iż rolą rzeczoznawcy majątkowego nie jest sumowanie wartości działek gruntu powstałych po podziale, ani też porównywanie tej sumy z wartością nieruchomości przed podziałem, a jedynie określenie wartości nieruchomości. Ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej, w tym dokonanie odpowiednich porównań i (sumowań) należy bowiem do wyłącznych uprawnień organu prowadzącego postępowanie.

Przepisy o opłacie adiacenckiej mają również zastosowanie do jednoczesnego podziału kilku nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie, o którym mowa w przepisie art. 98 b ww. ustawy. Potwierdzenie przedstawionego powyżej, a wywiedzionego z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, postrzegania nieruchomości po jej podziale, dostarcza analiza szczególnego i złożonego przypadku jednoczesnego podziału kilku nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie, dokonywanego w celu wzajemnego przeniesienia praw do wydzielonych części nieruchomości, tak aby można było powstałe nieruchomości racjonalnie zagospodarować, zgodnie z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeżeli założymy, że wartość każdej nieruchomości po podziale przyjmujemy jako wartość tej samej nieruchomości w rozumieniu kodeksowym (tj. w granicach przed podziałem ale dodatkowo „rozdrobnionej” na mniejsze działki), to z założenia trudno będzie mówić o wzroście wartości, a tym samym możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej. W takim bowiem przypadku przedmiotu wyceny, zarówno przed, jak i po podziale, nie będzie można racjonalnie zagospodarować, a tym samym brak będzie możliwości wykonania woli usta-



wodawcy, który odsyła w przepisie art. 98 b, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (podział nie wpłynie na zmianę wartości tak rozumianej nieruchomości). Mając na uwadze podstawowe założenie stosowane w wykładni prawa, tzw. Założenie o racjonalności prawodawcy i stosując wykładnię celowościową przepisu, wartości nieruchomości po podziale, o którym mowa w art. 98 b ustawy, należy poszukiwać szacując przedmiot wyceny rozumiany jako nieruchomość „docelowa”, która powstanie po przeniesieniu praw (w drodze zmiany) do wydzielonych w wyniku podziału części tych nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu, możliwych do racjonalnego zagospodarowania.

Ponadto podkreślenia wymaga fakt, iż w przypadku podziału nieruchomości o różnym przeznaczeniu (mieszkalniowe, rolnicze, leśne, techniczno-produkcyjne), każda z nowo wydzielonych działek będzie wyceniana w oparciu o analizę innego segmentu rynku, np. działka przeznaczona na cele mieszkaniowe na podstawie transakcji dotyczących nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, itd.

Należy również wskazać, że obowiązujące w zakresie opłat adiacenckich przepisy prawne nie regulują szczegółowo sposobów postępowania przy określaniu wartości nieruchomości (szacowania nieruchomości) dla tego celu. Nakazują tylko określenie wartości nieruchomości według stanu przed i po podziale, ale zastosowanie sposobów pozwalających te wartości określić, pozostawiają do uznania rzeczoznawcy majątkowego. Stanowi o tym wyraźnie przepis art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten przyznaje rzeczoznawcy majątkowemu kompetencje do wyboru

sposobów szacowania nieruchomości i ich dostosowania do celu wyceny, tak aby sporządzony operat szacunkowy był przydatny dla tego celu dla którego został sporządzony (w danym przypadku dla ustalenia opłaty adiacenckiej).

Przyznanie tej swobody było konieczne, gdyż reakcja rynku nieruchomości na różne zdarzenia związane z nieruchomościami, jest także różna. Racjonalnie działający ustawodawca nie mógł tego aspektu nie brać pod uwagę, gdyż w przeciwnym razie mogłoby to prowadzić do „blokady” działań. W przypadku podziałów nieruchomości obserwacja rynku wskazuje, że tylko sporadycznie właściciele zbywają po podziale nieruchomości w całości (wszystkie wydzielone działki gruntu łącznie). Natomiast z reguły właściciele dokonują podziału nieruchomości po to, żeby działki gruntu powstałe w wyniku podziału zbywać indywidualnie. Zatem sposób postępowania polegający na określaniu poszczególnych wartości wydzielonych działek gruntu, umożliwi organowi prowadzącemu postępowanie ustalenie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, co wypełnia wymóg ustawy.

Przedstawiając powyższe informacje Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju wyraża nadzieję, że pozwolą one na wyjaśnienie wątpliwości zasygnalizowanych w piśmie pana prezesa co do sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb instytucji opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

*Grzegorz Majcherczyk,
zastępca dyrektora*

Departamentu Gospodarki Nieruchomościami

KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 marca 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad ewidencjonowania majątku Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 19 marca 2014 r. poz. 346).

Weszło w życie z dniem 3 kwietnia 2014 r.

2. Zarządzenie Nr 15 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie odwołania i powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 19 marca 2014 r. poz. 20).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2014 r.

3. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt P 38/11 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 137 ust. 1 pkt 2 ustawy

z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) w zakresie, w jakim za nieruchomość zbędną uznaje nieruchomość wywłaszczoną przed 27 maja 1990 r., na której w dniu złożenia wniosku o zwrot, a nie później niż przed 22 września 2004 r., zrealizowano cel określony w decyzji o wywłaszczeniu (Dz. U. z dnia 24 marca 2014 r. poz. 376).

Przepis utracił moc obowiązującą w powyższym zakresie z dniem 24 marca 2014 r.

4. Zarządzenie Nr 18 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie odwołania i powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dziennik Urzędowy MiiR z dnia 25 marca 2014 r. poz. 21).

Weszło w życie z dniem 25 marca 2014 r.



5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2014 (Dz. U. z dnia 25 marca 2014 r. poz. 385).

Weszło w życie z dniem 26 marca 2014 r.

6. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie zasobu informacyjnego przeznaczonego do udostępniania w Centralnym Repozytorium Informacji Publicznej (Dz. U. z dnia 16 kwietnia 2014 r. poz. 491).

Weszło w życie z dniem 24 kwietnia 2014 r.

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 23 kwietnia 2014 r. poz. 518).

8. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2014 r. w stosunku do marca 2008 r. (M. P. z dnia 23 kwietnia 2014 r. poz. 287).

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 23 kwietnia 2014 r. poz. 289).

10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 23 kwietnia 2014 r. poz. 290).

11. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie zakresu i warunków korzystania z elektronicznej platformy usług administracji publicznej (Dz. U. z dnia 8 maja 2014 r. poz. 584).

Weszło w życie z dniem 11 maja 2014 r.

12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz. U. z dnia 9 maja 2014 r. poz. 596).

Weszło w życie z dniem 24 maja 2014 r.

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 marca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z dnia 14 maja 2014 r. poz. 613).

14. Ustawa z dnia 4 kwietnia 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.

z dnia 21 maja 2014 r. poz. 659).

Weszło w życie z dniem 21 czerwca 2014 r.

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z dnia 28 maja 2014 r. poz. 700).

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z dnia 30 maja 2014 r. poz. 711).

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z dnia 30 maja 2014 r. poz. 712).

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 13 maja 2014 r. w sprawie dopuszczania do eksploatacji określonych rodzajów budowli, urządzeń i pojazdów kolejowych (Dz. U. z dnia 30 maja 2014 r. poz. 720).

Weszło w życie z dniem 31 maja 2014 r.

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2014 r. (M. P. z dnia 3 czerwca 2014 r. poz. 393).

20. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2014 r. poz. 742).

Weszło w życie z dniem 5 czerwca 2014 r.

21. Zarządzenie nr 34 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie ustalenia listy obrońców z urzędu (Dziennik Urzędowy MiiR z dnia 4 czerwca 2014 r. poz. 39).

Weszło w życie z dniem 5 czerwca 2014 r.

22. Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych (Dz. U. z dnia 10 czerwca 2014 r. poz. 768).

Wejdzie w życie z dniem 11 sierpnia 2014 r., z wyjątkiem:
1) art. 9, który wchodzi w życie z dniem 11 grudnia 2014 r.;
2) art. 18 oraz art. 37 ust. 2 i 3, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.;
3) art. 22 ust. 2, który wszedł w życie z dniem 10 czerwca 2014 r.

Opracowała H. S.



WIOSENNE ZGROMADZENIE TEGOVA W OSLO

Krzysztof Grzesik

Przyznanie 2300 osobom tytułu uznania zawodowego (REV) podnosi status zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Wiosenne zgromadzenie ogólne Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA, które odbyło się 16 maja w Oslo, pobiło dotychczasowy rekord, jeśli chodzi o liczbę uczestników. Wzięło w nim udział 80 delegatów z 26 krajów, a wśród nich Ken P. Wilson, Lance Coyle oraz Frederik Grubbe, tj. prezydent, wiceprezydent oraz dyrektor generalny amerykańskiego Instytutu Wyceny (Appraisal Institute).

Zgromadzenie ogólne i wszystkie powiązane z nim spotkania odbyły się w zabytkowym hotelu Grand w Oslo w dniach 15–16 maja i zbiegły się z obchodami dwóchsetlecia norweskiej konstytucji, co sprawiło, że spotkaniom towarzyszyła wyjątkowa i niepowtarzalna atmosfera.

Europejska Konferencja Wyceny

Dwudniowe wydarzenie zorganizowane przez Norweskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (NTF) otworzyła Europejska Konferencja Wyceny, na której licznie stawiłi się zarówno delegaci grupy TEGoVA, jak i przedstawiciele norweskich rzeczoznawców oraz osoby reprezentujące rynek nieruchomości i sektor bankowy. Konferencję przebiegającą pod hasłem „REV – sukces w Europie, czy czas na Norwegię?” poprowadził ustępujący przewodniczący TEGoVA, Roger Mes-

senger, a jako główni prelegenci wystąpili między innymi: Ottar Skare, prezydent NTF, Stein Olaf Onarheim, przewodniczący Norweskiej Federacji Nieruchomości, Lothar Jerzembek, dyrektor Stowarzyszenia Niemieckich Banków Sektora Publicznego, oraz Hroar Gulbrandsen z Handelsbanken.

W konferencji wzięło też udział kilku znanych prelegentów z Zarządu oraz Rady ds. Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA, w tym członek NTF, Eric Larsen. Podsumowanie końcowe przedstawił Are Husar, dyrektor zarządzający NTF, który ogłosił, że konferencja na nowo obudziła w NTF entuzjazm do rozwijania i promowania systemu REV w Norwegii. Bardzo dobry nastrój panował wśród uczestników, którzy przysłuchiwali się, jak prelegenci po kolei zachwalali sukcesy programu REV, który w całej Europie objął już 2300 wysoko cenionych profesjonalistów.

Krzysztof Grzesik nowym szefem TEGoVA

Następnego dnia głównym punktem programu Zgromadzenia ogólnego był wybór nowego Zarządu TEGoVA na następne trzy lata. Zostałem wybrany na stanowisko przewodniczącego i ogłosiłem, że priorytetem moim będzie zapewnienie rządowi wsparcia w zakresie rozwoju wiarygodnych krajowych standardów w oparciu o Europejskie Standardy Wyceny (EVS), w sposób określony w unijnej Dyrektywie w sprawie kredytów hipotecznych i preferowany przez Europejski Bank Centralny.





Inni członkowie wybrani do Zarządu TEGoVA to: Silvia Cappelli (ASSOVIB – Stowarzyszenie Firm Zajmujących się Wyceną Nieruchomości dla Sektora Bankowego; Włochy), Jean-François Drouets (AFREXIM – Francuskie Stowarzyszenie Firm Zajmujących się Wyceną Nieruchomości), Wolfgang Kälberer (vdp – Stowarzyszenie Niemieckich Banków Pfandbriefe), Danijela Ilić (NAVS – Narodowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Serbii), Roger Messenger (IRRV – Instytut Taksacji Powszechnej i Wyceny; Wielka Brytania), Konstantinos Pallis (AVAG – Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców) oraz Adrian Vascu (ANEVAR – Krajowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Rumuńskich).

Ustępujący przewodniczący TEGoVA, Roger Messenger, przyznał także Jeremy'emu Moody'emu, członkowi Rady ds. Europejskich Standardów Wyceny, zastępcy redaktora naczelnego EVS oraz sekretarzowi i doradcy w Centralnym Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Rolniczych (CAAV), honorowe świadectwo uznania zawodowego REV („Honorary Recognised European Valuer”) w uznaniu za znaczący wkład w rozwój TEGoVA oraz nieprzeciętne osiągnięcia w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. Wybitne zasługi Arnego Støbakka, poprzedniego dyrektora zarządzającego NTF, także zostały odpowiednio docenione przez TEGoVA.

Z rzeczy wartych uwagi warto także odnotować publikację Noty Informacyjnej pod tytułem „Pewność wyceny oraz ryzyko rynkowe” oraz ogłoszenie przez Johna Hockeya, przewodniczącego Rady Europejskich Standardów, informacji o rozpoczęciu prac nad nowym wydaniem Europejskich Standardów Wyceny (EVS), które mają zostać zaprezentowane w Brukseli w maju 2016 r. Reiner Lux, dyrektor zarządzający HypZert, przedstawił także wyniki pierwszego wspólnego projektu badawczego TEGoVA oraz HypZert dla osób z tytułem uznania zawodowego REV, w postaci arkusza danych dotyczących nieruchomości handlowych.

Przewodniczący grupy TEGoVA przyznał także 300 świadectw uznania zawodowego REV, a delegaci przywitali w swoim gronie nowych członków TEGoVA: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Czarnogóry (CUP), Holenderskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomości i Ekspertów Rynku Nieruchomości (NVM) oraz Słoweński Instytut Biegłych Rewidentów (SIR). Obecnie do grupy TEGoVA należy 59 stowarzyszeń z 32 krajów.

Na koniec spotkania zgromadzeni goście dali się oczarować wystąpieniu Ivarsas Strautinsas z Łotewskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, podczas którego zaprezentowano miejsce, w którym odbędzie się następne Zgromadzenie ogólne (Ryga), zaplanowane w dniach 23–25 października 2014 r.

PODNIESIENIE STATUSU I WIZERUNKU ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W EUROPIE

*z Krzysztofem Grzesikiem, nowym prezesem TEGoVA
rozmawia Magdalena Jędrzejewska i Mieczysław Prystupa*

■ Czym jest TEGoVA i kto do niej należy?

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), zrzeszająca 60 stowarzyszeń z 32 krajów i reprezentująca blisko 70 000 rzeczoznawców majątkowych, wypracowała sobie pozycję najważniejszego europejskiego organu wyznaczającego standardy wyceny nieruchomości. TEGoVA od 37 lat opracowuje Europejskie Standardy Wyceny i pod względem doświadczenia w tej kwestii nie ma sobie równych. PFSRM jest aktywnym członkiem TEGoVA od 1994 r., kiedy to prezydent Andrzej Kalus zaprosił wszystkich członków TEGoVA (wtedy TEGoVoFA) na walne zgromadzenie do Krakowa i w ten sposób zapewnił naszej Federacji miejsce w gronie decydentów środowiska rzeczoznawców majątkowych na arenie międzynarodowej. Do dnia dzisiejszego PFSRM cieszy się dużym szacunkiem i zaufaniem w Europie.

■ Jaki jest stan organizacyjny rzeczoznawstwa majątkowego w Europie pod względem uprawnień i stopnia jego zorganizowania?

Zawód rzeczoznawstwo majątkowe w Europie charakteryzuje się znaczną dywersyfikacją systemów kwalifikacji, a tylko kilka krajów wymaga obowiązkowych kwalifikacji w stylu polskich uprawnień. Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce jest najbardziej regulowanym w Europie. Podobnie jest w Wielkiej Brytanii, gdzie nie ma formalnej konieczności zdobycia kwalifikacji, lecz bez uzyskania kwalifikacji RICS po prostu nie dostanie się żadnego zlecenia.

W wielu krajach wycena nieruchomości należy do specjalizacji w jakimś innym zawodzie, na przykład architektura (Hiszpania), inżynieria budowlana (Serbia), geodezja (Włochy) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (Holandia, Irlandia), aczkolwiek coraz bardziej zawód ten ewoluuje w stronę oddzielnej profesji, jak ma to miejsce w Polsce.



Od czasu wybuchu kryzysu finansowego w 2008 r. dużo się zmieniło na lepsze jeśli chodzi o poziom edukacji i szkolenia rzeczoznawców majątkowych w całej Europie i w tym niewątpliwie pomaga program uznania zawodowego REV. W niektórych krajach (Francja, Holandia, Irlandia, Włochy) certyfikat REV zaczyna nabierać charakteru elitarnej marki, reprezentującej najwyższy poziom sztuki wyceny nieruchomości.

■ **Jakie cele stawiasz sobie jako nowy przewodniczący TEGoVA?**

Moim celem jest przede wszystkim podniesienie statusu i wizerunku zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Do niedawna misja TEGoVA opierała się głównie na ujednoczeniu przyjętych w Europie standardów i praktyk. Mimo, że zadanie to nadal pozostaje istotne, z powodu dużej konkurencyjności na rynku TEGoVA zmuszona jest walczyć o swoich członków i nawet ich przetrwanie, jednocześnie stale pracując nad podniesieniem statusu naszego zawodu w Europie. Kryzys finansowy oraz regulacyjna polityka Unii Europejskiej paradoksalnie stworzyły dla TEGoVA dużą szansę, z której korzysta przy pomocy dobrej komunikacji, umiejętności lobbingowych i public relations oraz współpracując z rządami i mobilizując wszystkich swoich członków.

Poprzez ciągłe prace nad Europejskimi Standardami Wyceny oraz stworzenie systemu uznania zawodowego REV, TEGoVA wspomaga Unię Europejską w celu podniesienia jakości wycen i tym samym nadania zawodowi rzeczoznawcy majątkowego należnego mu uznania, na równi z branżami takimi jak księgowość czy prawo. W tym kontekście Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ma do odegrania rolę lidera. W związku z tym, będę zachęcać PFSRM do poczucia się w obowiązku promowania naszego „europejskiego” zawodu i patrzenia na rozwiązanie problemów wewnątrzpolskich w szerszym kontekście całej Europy.

Na przykład w chwili obecnej, za sprawą Dyrektywy Unii Europejskiej w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, nacisk przeniesiony został na zapewnienie rzetelnych krajowych norm w dziedzinie wyceny nieruchomości, które odpowiadałyby standardom przyjętym na świecie, w tym europejskim. W odpowiedzi na zaistniałą sytuację, TEGoVA chciałaby zapewnić pomoc organizacjom członkowskim w ustanawianiu odpowiednich standardów w poszczególnych krajach. W tym

właśnie aspekcie tworzenia krajowych standardów PFSRM ma większe doświadczenie niż wielu innych członków TEGoVA i może służyć pomocą.

■ **Dlaczego program REV jest tak ważny?**

Program REV był pionierski dla PFSRM i francuskich stowarzyszeń członkowskich TEGoVA. Dzięki ich staraniom czternaście państw przystąpiło do programu i obecnie jest już 2 300 uznanych rzeczoznawców majątkowych w Europie, w tym 135 w Polsce.

Program REV jest niezwykle ważny dla wysiłków podejmowanych przez TEGoVA w działaniach lobbingowych w stosunku do Unii Europejskiej, w szczególności na temat dyrektywy usługowej. Chociaż dyrektywa ta już zapewnia paszport europejski, potwierdzając prawo rzeczoznawców do przeprowadzania wycen poza krajem zamieszkania, nie uwzględnia umiejętności rzeczoznawczych niezbędnych do

prowadzenia działalności poza rynkiem własnego kraju. Program REV wypełnił tę lukę tuż przed ustawodawcą. Prawdopodobne jest, że przyznawany jednorazowo na 5 lat certyfikat REV stanie się tradycyjnym wymogiem dla rzeczoznawców majątkowych startujących szczególnie do udziału w zleceniach transgranicznych. Oczywiście, w większości przypadków prace wykonują rzeczoznawcy lokalni na zlecenie banków lub funduszy inwestujących w całej Europie. Tacy klienci będą jednak dbali o to, by lokalni rzeczoznawcy, których zatrudniają w różnych



Krzysztof Grzesik (z lewej) z ustępującym szefem TEGoVA Rogerem Messingerem

krajach Europy, spełniali przynajmniej minimalne wymagania dotyczące wykształcenia, umiejętności i doświadczenia. Status REV powinien dać im właśnie taką pewność.

■ **Opowiedz krótko o swojej karierze zawodowej.**

Karierę rzeczoznawcy majątkowego zacząłem w latach siedemdziesiątych w departamencie wycen w urzędzie skarbowym w Anglii, a po kilku latach przyjąłem funkcję partnera oraz rzeczoznawcy majątkowego w firmie Kinney & Green w City of London. W 1991 r. założyłem oddział ds. nieruchomości z ramienia firmy Price Waterhouse w Warszawie. W 1997 r. dołączyłem do firmy Healey & Baker (Cushman & Wakefield), jako partner odpowiedzialny za inwestycje, a w roku 2000 zostałem mianowany dyrektorem zarządzającym firmy King Sturge w Polsce. Dziesięć lat temu założyłem własną firmę Polish Properties Sp. z o.o. specjalizującą się w wycenie nieruchomości.

22 LATA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO NA POMORZU

Henryk Jankowski

25 stycznia 1992 roku 19 osobowa grupa założycieli powołała do życia Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości z siedzibą w Gdańsku, które 24 lutego tego samego roku zarejestrował Sąd Wojewódzki w Gdańsku.

Na Walnym Zebraniu Stowarzyszenia, które odbyło się 28 marca 1992 r. wybrano Zarząd, którego prezesem został Henryk Czajkowski, a zastępcą Florian Romanowski. Stowarzyszenie liczyło w dniu rejestracji 19 członków, w tym 15 rzeczoznawców majątkowych. Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości było organizatorem II Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Gdańsku w dniach 7–9 października 1993 r., na której przedstawiciele regionalnych stowarzyszeń utworzyli Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (PFSRM). Dokonano wówczas wyboru pierwszych władz Federacji. Prezydentem został Andrzej Kalus z Katowic a wiceprezydentami: Henryk Czajkowski z Gdańska i Mieczysław Prystupa z Warszawy.

W 1998 roku w ramach realizacji uchwały podjętej przez Radę Krajową PFSRM w sprawie integracji regionalnych środowisk rzeczoznawców majątkowych, podjęto rozmowy z gdańskim oddziałem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości w sprawie połączenia tych stowarzyszeń. W ich wyniku 15 lutego 1999 r. powstało Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych w Gdańsku, a 24 marca tego roku odbyły się wybory Zarządu.

W skład pierwszego Zarządu nowego Towarzystwa weszli: Henryk Czajkowski jako prezes, a Jan Bretes jako wiceprezes.

W dniu 19–21 września 2002 roku PTRM w Gdańsku było organizatorem XI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, temat konferencji „10 lat zawodu rzeczoznawców majątkowego. Doświadczenia krajowe i przyszłość w zjednoczonej Europie”.

Obecnie Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych zrzesza 210 osób, w tym 207 rzeczoznawców majątkowych.

6 czerwca tego roku zorganizowaliśmy w Gdańsku konferencję zatytułowaną „22 Lata Rzecznictwa Majątkowego na Pomorzu” z następującym programem:

Wykłady:

- Radosław Gaca, przewodniczący Komisji Standardów PFSRM: „Teraźniejszość i przyszłość Standardów Zawodowych”;

- Jan Ryszard Kurylczyk, Wojewoda Pomorski w latach 2001–2004, Wiceminister w Ministerstwie Infrastruktury w latach 2004–2006, rzeczoznawca majątkowy: „22 lata rzeczoznawstwa majątkowego na tle rozwoju Pomorza”.

Patronat nad konferencją objął Zbigniew Canowiecki prezes „Pracodawców Pomorza”, największej i najstarszej organizacji pracodawców na terenie woj. pomorskiego.

W przerwie konferencji jej uczestnicy mieli możliwość zwiedzania Gdańska z przewodnikiem.

Program artystyczny przygotowany w ramach obchodu naszego jubileuszu obejmował skecz multimedialny „Z wyceną przez wieki” oraz spektakl „Tuwim or not Tuwim”, w wykonaniu zespołu aktorskiego Teatru Miniatura w Gdańsku.



Prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski składa życzenia

Odbyła się także uroczysta kolacja i bal.

Na naszych uroczystościach byli obecni nie tylko nasi członkowie, ale również Paweł Orłowski – wiceminister w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju, prof. Andrzej Hopfer – prezydent Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości, prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski wraz zarządem federacji, były prezydent federacji Krzysztof Urbańczyk, oraz prezesi stowarzyszeń regionalnych w kraju, którzy dzień wcześniej uczestniczyli w Gdańsku w wyjazdowym posiedzeniu Rady Krajowej.

Czy konferencja spełniła nasze oczekiwania? Tak, jej głównym celem była integracja naszego środowiska i to się chyba udało.



DWUDZIESTOLECIE ODDZIAŁU PSRWN W PŁOCKU

Adam Iller

Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Płocku obchodził 6 czerwca 2014 roku jubileusz dwudziestolecia. Uroczystość zorganizowano na terenie Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu. Część oficjalna, odbywająca się w reprezentacyjnej sali konferencyjnej, została poprzedzona wykładem „Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości leśnych”. W uroczystości uczestniczyli jako zaproszeni goście, między innymi:

- Jerzy Filipiak – wiceprezydent PSRWN,
- Michał Twardy – dyrektor Delegatury w Płocku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego,
- Krzysztof Mączewski – dyrektor Departamentu Geodezji i Kartografii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego oraz prezes Oddziału Płockiego PSRWN w latach 1996–2001,
- Michał Boszko – starosta powiatu płockiego,
- Marek Gąsiorowski – wicestarosta powiatu sierpeckiego,
- Marek Kośmider – burmistrz miasta Sierpc,
- Zbigniew Suchodolski – nadleśniczy Nadleśnictwa Płock.

Przybliżyłem dwudziestoletnią historię działalności Oddziału Płockiego PSRWN. Wiceprezydent Jerzy Filipiak podkreślił w swoim wystąpieniu uznanie, jakie zdobył Płocki oddział w środowisku rzeczoznawców dzięki swej działalności szkoleniowej oraz zaangażowaniu członków oddziału w przedsięwzięcia PSRWN oraz PFSRM. Zaproszeni goście podkreślali wysoki poziom świadczonych usług, etykę zawodową oraz ak-

tywną działalność na rzecz promocji i rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wojewoda Mazowiecki Jacek Kozłowski oprócz życzeń przysłał także podziękowanie za pomoc w czasie akcji związanej z usuwaniem skutków powodzi.

Jubileusz był również okazją do wręczenia:

- Złotych Honorowych Odznak PSRWN, które otrzymali Roman Bisping, Tadeusz Dębski, Janusz Rosuł, Wojciech Żochowski
- dyplomów uznania Marszałka Województwa Mazowieckiego z podziękowaniem za działalność na rzecz organizacji, które dostali Zofia Kokoszczyńska, Jolanta Maciejewska, Anna Mysiak, Iwo Betke, Adam Iller,
- pamiątkowych medali wybitych z okazji piętnastolecia starostwa płockiego, który otrzymałem wraz z Krzysztofem Mączewskim.

Oddział PSRWN w Płocku otrzymał od Marszałka Województwa Mazowieckiego Adama Struzika dyplom uznania z okazji dwudziestolecia z podziękowaniem za działalność na rzecz województwa mazowieckiego. Część oficjalną zakończyło odczytanie przez prezesa Oddziału nadesłanych listów gratulacyjnych. Następnie odbył się znakomity koncert młodych artystów operowych – studentów Akademii Muzycznej w Bydgoszczy. Uroczysta kolacja i wspólna zabawa przy dźwiękach muzyki w Piwnicy Kasztelańskiej Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu zakończyła uroczystości jubileuszu.



Od lewej: Zbigniew Suchodolski, Michał Boszko, Jerzy Filipiak, Marek Gąsiorowski, Marek Kośmider, Michał Twardy



GDZIE JEST MOJA KRÓWKA?

Ewa Wojciul

To były rozległe, smutne tereny, gdzie niegdyś funkcjonowały wielkie PGR – y. Mijaliśmy całe hektary dorodnego ostu. Przykrość była potrójna – jako wnuczka i kuzynka rolników bolałam nad leżącą odłogiem, zaniedbaną ziemią. Pamiętam jak mój wujek architekt, ale syn rolnika, taksował zawsze mijane po drodze pola fachowym okiem, by stwierdzać, czy uprawa jest prawidłowa i bolał, gdy nie była. Ziemia wymaga pewnych czynności w odpowiednim zakresie i czasie i przewinieniem wobec niej jest zaniedbanie – tak jak za grzech uznawano dawniej palenie dojrzałego ziarna zbóż.

Przykro mi było, jako rzeczoznawcy. Grunt rolny zostawiony samemu sobie, zachwaszczony ekspansywnym ostem traci na wartości i nieprędko ją odzyska – tak jak kulturę rolną.

No i przecież poza powyższym jestem w miarę praktyczną panią domu. Gdy coś winno być zrobione bez zwłoki, a nie jest i w rezultacie niszczy, praktycyzm cierpi.

Czasem natrafialiśmy na łany prywatne, na których warczały kolosalne kombajny, a równie gigantyczne ciągniki podjeżdżały z ogromnymi przyczepami po ziarno. Dwóch kierowców wystarczało do zebrania pszenicy rosnącej po horyzont.

Co jakiś czas przejeżdżaliśmy przez osiedle bloków PGR-owskich. Mimo zamieszkania sprawiały przygnębiające wrażenie – zaniedbane budynki oblepione tarczami anten satelitarnych,

ogródki przy blokach zarośnięte chwastami i bierni mężczyźni na ławkach. Jeśli ktoś się krzątał – to kobiety. Kilka z nich zbierało na poboczu dziki szczaw.

A przecież ten teren miał potencjał – ziemia wokół była żyzna, sądząc z dorodności i pszenicy, i ostów, i innych chwastów. Nawet ogródki można było uprawiać – gdyby ktoś zaczął.

Rozmawialiśmy także, o tym, że w okolicy jest dość interesujący obiekt zabytkowy – piramida stanowiąca grobowiec rodzinny mieszkającego tu kiedyś rodu właścicieli ziemskich. Jedziemy, a tu nic – ani drogowskazu, ani żadnej informacji, ani oznaczenia parkingu, choć to przecież gdzieś bliźniutko.

Tak sobie smęciliśmy, gdy nagle na poboczu zauważyliśmy chłopczyka – bardzo energicznie na nas machał, miał może z siedem lat. Zatrzymaliśmy samochód.

– Dzień dobry, czy chcą państwo zobaczyć piramidę?

– Dzień dobry, oczywiście, że chcemy.

– To zapraszam na parking – machnął rączką w kierunku ledwie widocznej bocznej drogi. – Czy zapłacą mi państwo złotówkę, jak popilnuję samochodu?

Skęciliśmy w bok. Przy drodze na małej łączce kręciło się kilkoro dzieci od sześciu do dwunastu lat. Energiczny dwunastolatek – najwidoczniej szef – spędził towarzystwo na bok łączki i wskazał nam miejsce. Przy samochodzie stanął siedmioletni wartownik.

A do nas podeszła uprzejma gromadka. Każde z dzieci wyciągało do nas odbitki ksero.

– Możemy sprzedać historię piramidy i opis okolicy.

– Po ile?

– Po trzy złote, razem sześć.

– Dobrze.

Wyciągnęłam rękę do najbliższego chłopczyka, ale w tym momencie dwunastolatek poważnie go odsunął i orzekł:

– Ty już dzisiaj sprzedawałeś, inni też, tylko Bożenka jeszcze nie zarobiła – i wysunął do przodu najmniejszą dziewczynkę, blondyneczkę, która nieśmiało trzymała w łapce wymięte kartki.

Gdy dostała sześć złotych, popatrzyła na nie i nagle pobiegła w kierunku głównej drogi. Poważny dwunastolatek zaś zaproponował:

– Zaprowadzę państwa na miejsce. A jeśli sobie państwo życzą, to za pięć złotych mogą odpowiedzieć na pytania i poopowiadać dodatkowo w rzeczy o tym miejscu.

Skorzystaliliśmy z oferty. Dowiedzieliśmy się dużo ciekawych rzeczy. Parkingowy też dostał złotówkę. Gdy po półgodzinie odjeżdżaliśmy, wymachał kolejny samochód, który powoli skręcał na łączkę. Od strony głównej drogi szła zaś Bożenka jedząc z apetytem ogromną drożdżówkę. Drugie śniadanie, na które się zarobiło, smakuje dwa razy lepiej.

Pomyśleliśmy, że te dzieciaki to najlepsi przedsiębiorcy w tych PGR-owskich blokach. One wyko-



rzystały potencjał niszczącego zabytku, którym – sądząc z otoczenia – nikt z dorosłych się wtedy nie interesował.

Myśląc o związkach dzieci z potencjałem terenu można trafić także na przykłady wręcz przeciwnie – gdzie dzieci są nie podmiotem, a przedmiotem rozważań. Pamiętają państwo dawne ogólne plany zagospodarowania? To był piękny, pionierski czas, gdy tworzyli je np. architekci czy geodeci, a nie prawnicy.

W planach zdarzały się na przykład arbitralne zapisy:

„W roku liczba ludności na terenie objętym planem wyniesie 30 tysięcy mieszkańców, w tym 1500 dzieci w wieku szkolnym”

A tekst planu kończył się stanowczo:

„Realizację planu powierza się burmistrzowi miasta”.

A co, jeśli w roku na terenie objętym planem było 1227 dzieci? I czy burmistrza za to pociągnięto do odpowiedzialności? I – co najciekawsze – jak miał on realizować plan zapewnienia gminie 1500 dzieci? Strach pomyśleć o takiej odpowiedzialności.

Piszę o dzieciach, gdyż z okazji jubileuszu mam ochotę pisać o czymś naprawdę ważnym. Dlatego przypominałam sobie o tych dzieciakach stanowiących nadzieję dla bezradnych, zagubionych dorosłych, które to wspomnienie do dziś dodaje mi otuchy. I o tych pierwszych projektantach prze-



strzeni samorządowej pełnych dobrej woli, a niekiedy rozczulających w swych poszukiwaniach, którzy jednak pragnęli, by dzieci miały przygotowane przedszkola, szkoły i place zabaw.

Więc na zakończenie napiszę jeszcze, jak moje wnuki idą spać. Po długim rytuale ustalonym w rodzinie moja wnuczka realizuje rytuał w odniesieniu do ulubionej laleczki. Laleczka zostaje położona do małego łóżeczka, opatulona kołderką, zaopatrzona w małą puchatą zabawkę – przytulankę. Dopiero potem wnuczka idzie do swojego łóżeczka, przytula pluszowego konika i zostaje otulona kołderką przez swoją mamę.

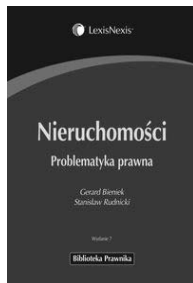
Zaś mój dwuletni wnuczek kładzie do łóżeczka zabawkę, zepsutą wiertarkę swojego taty, otula kołderką, daje wiertarce małą pluszową przytulankę, żeby nie było jej w nocy smutno. Potem kładzie się do swojego łóżeczka, w którym czeka na niego pluszowy osiołek i zostaje utulony kołderką przez mamę.

Tytuł naturalnie nie odnosi się do produkcji rolnej, a do wagi naprawdę istotnych spraw (jest oczywisty dla czytelników Terry'ego Pratchetta). Gdyż jedną z najważniejszych rzeczy w życiu jest zapewnienie spokojnego snu małym dzieciom. Może z okazji naszej wspólnej – jak miemam – rocznicy – warto o tym wspomnieć, nawet jeśli wycena nieruchomości pozornie wydaje się dotyczyć innych dziedzin.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Nieruchomości Problematyka prawna”

Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki

Wydanie VII
Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2013 r.

Obecne, siódme wydanie mające charakter szczególny, ponieważ wychodzi po śmierci obu autorów. Opracowanie zostało zaktualizowane przez Mirosława Gdesza specjalizującego się w publicznym prawie nieruchomości.

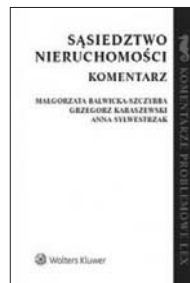
Zagadnienia prawne dotyczące nieruchomości obejmują przede wszystkim prawa związane z własnością, wieczystym użytkowaniem i rzeczowymi prawami ograniczonymi. Opracowanie zawiera problematykę wykładni prawa wg rozbudowanych haseł tematycznych. W obecnym wydaniu pogłębiona została tematyka ewidencji gruntów, publicznej gospodarki nieruchomościami, mienia zabużańskiego oraz wywłaszczeń. W hasła poświęconym wywłaszczeniom dodatkowo omówiono kwestie związane z przejmowaniem nieruchomości w trybie ustaw szczególnych (specustaw).

W siódmym wydaniu zostały dodane hasła o timesharingu oraz o umowie deweloperskiej uregulowanej w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dokonano także zmian i uzupełnień wynikających z bieżącego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

również dla rzeczoznawców majątkowych, przy zastosowaniu różnego rodzaju nieruchomości, z uwzględnieniem podejść, metod i technik wymaganych odpowiednimi przepisami.

Zaprezentowane przykłady, przedstawiają wersję autentycznych operatów szacunkowych, wykonanych w latach 2010–2014 przez 13 rzeczoznawców majątkowych z różnych stron kraju. Zamieszczono m.in. przykładowe operaty dot. określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności elektrowni wiatrowej, ze złożem kopalin (piasku i żwiru), w celu ustalenia wynagrodzenia za służebność gruntową przejścia i przejazdu.

W końcowej części zamieszczono przykład obliczenia trendu czasowego wzrostu cen i wag cech nieruchomości przyjętych do porównania.



„Sąsiedztwo nieruchomości” Komentarz

**Małgorzata Balwicka-Szczyrba,
Grzegorz Karaszewski,
Anna Sylwestrzak**

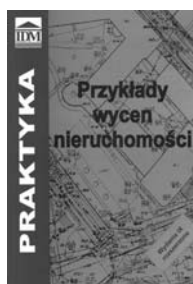
Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2014 r.

Komentarz zawiera omówienie przepisów z zakresu sąsiedztwa nieruchomości, które znajdują się w różnych częściach kodeksu cywilnego oraz w ustawach pozakodeksowych.

W opracowaniu przedstawiono m.in.:

- instytucje prawa sąsiedzkiego, w tym: immisję, służebność drogi koniecznej, rozgraniczenie gruntów,
- problematykę służebności gruntowych, w szczególności ich istotę, wykonywanie i wygaśnięcie,
- zagadnienia z zakresu sąsiedztwa lokali, przede wszystkim obowiązek przestrzegania porządku domowego i sankcje grożące za jego naruszenie,
- przepisy normujące sytuację prawną posiadacza w kontekście relacji sąsiedzkich.

Autorzy stawiają za cel nie tylko zreferowanie przedstawionych dotąd w orzecznictwie i doktrynie propozycji wykładni przepisów stosunków sąsiedzkich, lecz również zaproponowanie nowych rozwiązań.



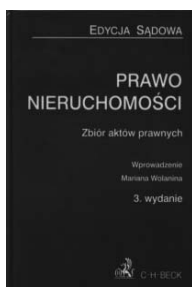
„Przykłady wycen nieruchomości” Praktyka

Praca zbiorowa

Wydanie IX
Wydawnictwo: Instytut Doradztwa Majątkowego
Warszawa, marzec 2014

Liczący 664 strony poradnik z przykładowymi operatami szacunkowymi, stanowi dziewiątą edycję książki, w nowej zmienionej formule.

Jak napisano na wstępie, publikacja stanowi materiał przeznaczony nie tylko dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości ale



Edycja Sądowa „Prawo nieruchomości” Zbiór aktów prawnych

Wprowadzenie Mariana Wolanina

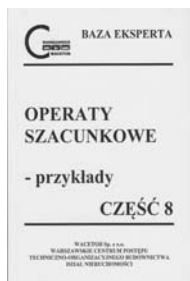
Wydanie X
Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa 2014 r.

Zbiór 24 przepisów prawnych wg stanu prawnego na 20 marca 2014 r. przeznaczony jest dla osób zajmujących się problematyką nieruchomości.

W książce zawarto akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami gruntowymi, budynkowymi i lokalowymi, ustawy z zakresu planowania przestrzennego i prawa budowlanego oraz przepisy wykonawcze do ustaw: o gospodarce nieruchomościami, o realizacji praw do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami RP, o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, o dodatkach mieszkaniowych, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istotne udogodnienie stanowi na końcu opracowania indeks rzeczowy pozwalający na odnalezienie poszczególnych

artykułów i paragrafów wg poruszanej tematyki w poszczególnych przepisach prawnych.



„Operaty szacunkowe – przykłady” Cześć 8

Praca zbiorowa

Wydawnictwo: Wacetob Sp. z o.o.
Warszawa, kwiecień 2014 r.

Książka zawiera 5 przykładów operatów szacunkowych sporządzonych dla różnych nieruchomości i dla różnych celów m.in. określenie wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej w związku ze zmianą planu, określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu określenia wartości do ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa w związku z realizacją inwestycji drogowej.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfsrcm.pl

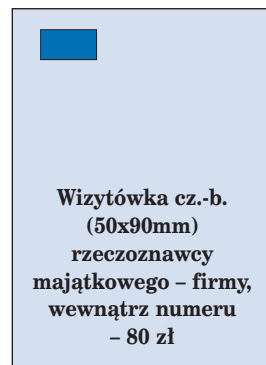
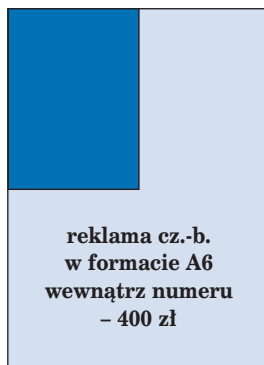
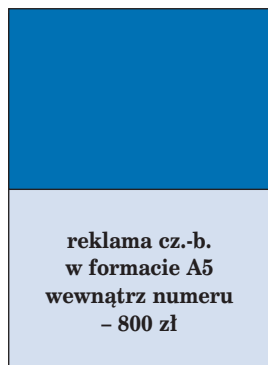
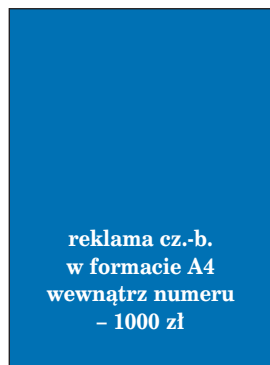
Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

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

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

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



KRONIKA WYDARZEŃ

MAJ

☛ Majowe wiosenne Zgromadzenie TEGoVA

6 maja w Oslo podczas wiosennego zgromadzenia ogólnego Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych TEGoVA, w którym wzięło udział 80 zarejestrowanych delegatów z 26 krajów, dokonano wyboru nowego Zarządu TEGoVA na następne 3 lata. Krzysztof Grzesik z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych został w tym głosowaniu wybrany na stanowisko Przewodniczącego (relacja ze spotkania i wywiad z nowym szefem TEGoVA na str. 46–48).

☛ Szkolenie na Litwie

W dniach 17–24 maja Oddział Warszawski PSRWn zorganizował szkolenie z zakresu wyceny mienia zabużańskiego na Litwie, Łotwie i w Estonii. Dwa autokary z 85 rzeczoznawcami pokonały 2700 km w osiem dni.

„Zwiedziliśmy najważniejsze miejsca związane z polską historią i literaturą. Zadumaliśmy się przy Ostrej Bramie w Wilnie, podziwialiśmy wspaniałą barokowy kościół św. Piotra i Pawła. Zapaliliśmy znicz na cmentarzu w Rossie. Odwiedziliśmy niesamowitą górę krzyży w Szawlach. Przeszliśmy się po molo w kurorcie Pałanga. Zachwyciliśmy się starówką w Rydze, pięknymi gildiami, wspaniałą secesją i ślimakami. Zaskoczyło nas miasteczko studenckie Dorpat z uniwersytetem pamiętającym St. Staszica. Odwiedziliśmy miejsce zwycięskiej bitwy polskiej husarii pod Kircholmem. Przepłynęliśmy promem na wyspę łotewską Saarema, gdzie

zwiedziliśmy zamek ze świetną ekspozycją historyczno-kulturoznawczą. Tallin zaskoczył nas pięknie zachowaną starówką na dolnym i górnym mieście, spacerowaliśmy się wokół rezydencji Piotra I Wielkiego i Pałacu Katarzyny. Podziwialiśmy domy magnackie, dom bractwa Czarnogłowych, Wielkie gildie z XV wieku. Jedliśmy ze smakiem zeppeliny, czosnkowe lody i uszy wieprzowe.

Wyprawę zakończyliśmy w pięknie położonym wśród starodrzewia sosnowego nad Niemnem uzdrowisku Druškienniki.

Zaskoczyły nas piękne secesyjne zabytki w Rydze, urokliwa starówka w Tallinie, odświeżone zabytki starego Wilna, i świetne drogi w Estonii i na Łotwie. Mimo napiętego programu odpoczęliśmy od codziennych spraw i od internetu. Humory i chęć zwiedzania dopisały nam do końca” – wspomina Małgorzata Skapska).

CZERWIEC

☛ Posiedzenie Rady Krajowej Federacji

Spotkanie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych nastąpiło 5 czerwca w Gdańsku, w Hotelu Mercure Stare Miasto, przy okazji obchodzonej przez Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych 22 rocznicy powstania.

Program obrad zaplanowany był na dwa dni, 5 i 6 czerwca. Perspektywa uczestniczenia przez członków Rady Krajowej i Zarząd PFSRM w Warszawie w pełnym programie konferencji „22 lata rzeczoznawstwa majątkowego na Pomorzu” przyczyniła się do zmobilizowania uczestników spotkania i wyczerpania porządku obrad już w pierwszym dniu spotkania.

Najistotniejszymi kwestiami omawianymi na Radzie Krajowej były tematy związane ze szkoleniem tzw. „bankowym”, standardami zawodowymi i stworzeniem ogólnopolskiej bazy danych.

Rada Krajowa została także poinformowana o Rejestrze Opinii, który będzie zawierał dane dotyczące operatów, które były przedmiotem opiniowania przez zespoły opiniujące. Celem założenia rejestru jest uniknięcie kilkakrotnego opiniowania przez komisje opiniujące tego samego operatu szacunkowego.



Na zdjęciu grupa przed pomnikiem Mickiewicza w Wilnie



Najsympatyczniejszą częścią obrad było przyznanie najwyższego odznaczenia rzeczoznawców majątkowych „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” koleżance Monice Nowakowskiej.

Rada Krajowa przyznała także srebrne i złote odznaki rzeczoznawcom majątkowym działającym na forum federacji oraz Stowarzyszeń oraz przyjęła w poczet członków Federacji nowe stowarzyszenie – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej.

Obrady zakończono późnym popołudniem. Na zakończenie obrad Prezes Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie Bogusław Szczepaniak poinformowała o stopniu zaawansowania prac związanych z organizacją krajowej konferencji rzeczoznawców majątkowych, która odbędzie się we wrześniu w Rzeszowie.

Spotkanie Rady Redakcyjnej kwartalnika

5 czerwca w Warszawie spotkali się członkowie Rady Redakcyjnej federacyjnego kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy. Na początku spotkania redaktorzy przedstawili informacje na temat zgłoszenia kwartalnika do systemu Index Copernicus International (ICI) oraz procesu wnioskowania do Ministerstwa Szkolnictwa Wyższego i Nauki o ocenę czasopisma. Zgodnie z informacją przesłaną przez pracowników tego resortu niestety w tym roku nie będzie dokonywany nabór wniosków o przyznanie punktów referencyjnych.

Ponadto poruszana była ponownie kwestia udziału procentowego tekstów naukowych i pozanaukowych publikowa-



Na zdjęciu uczestnicy posiedzenia Rady Krajowej

nych na łamach „Rzeczoznawcy”. Zebrani stwierdzili, iż należy wyraźnie określić jaki ma być ten udział.

Podczas spotkania podniesiono kilka innych ważnych kwestii, m.in.:

- potrzebę umiędzynarodowienia kwartalnika,
- potrzebę uruchomienia sprzedaży niektórych artykułów poprzez sklep internetowy Federacji,
- potrzebę rozważenia przez władze Federacji sprzedaży całego kwartalnika w formie elektronicznej, np. w postaci pliku pdf,
- potrzebę pojawienia się na łamach kwartalnika problematyki wyceny międzynarodowej.

Ustalono, że należy przygotować i przeprowadzić po raz kolejny ankietę (dla) wśród czytelników, która mogłaby być przeprowadzona drogą internetową i podczas dorocznej konferencji krajowej rzeczoznawców majątkowych, odbywającej się w tym roku w Rzeszowie.

Rozmawiano także o tym, że analizy rynków lokalnych mogłyby się ukazywać jako wkładki do kolejnych numerów, należałby w tym celu zmobilizować stowarzyszenia, które, poza Pomorskim TRM, do tej pory nie kwapią się do przysyłania swoich analiz do redakcji.

Zwracano uwagę na potrzebę „wyjścia” do innych zawodów nieruchomościowych, gdyż wielu rzeczoznawców ma także licencje pośredników i zarządców.

Podkreślono potrzebę publikowania tekstów o orzecznictwie Komisji Arbitrażowej i KOZ, a także o możliwościach i ograniczeniach stosowania metod statystycznych w wycenie i analizie rynku nieruchomości (MJP).

Jubileuszowa konferencja w Gdańsku

6 czerwca Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowało w Gdańsku konferencję zatytułowaną „22 Lata Rzeczoznawstwa Majątkowego na Pomorzu”. Relacja z konferencji na str. 49, fotoreportaż na II okładce.



Na zdjęciu członkowie Rady Redakcyjnej z redakcją kwartalnika



☛ Jubileusz Oddziału PSRWN w Płocku

Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Płocku obchodził **6 czerwca** 2014 roku jubileusz dwudziestolecia. Uroczystość zorganizowano na terenie Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu.

☛ XX Mistrzostwa Tenisowe

W dniach **19 i 20 czerwca** w Olsztynie, na kortach Olsztyńskiego Klubu Tenisowego „Jodłowa” odbyły się Jubileuszowe XX Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw było Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie. Patronat honorowy Mistrzostw objął Prezydent Miasta Olsztyna – Piotr Grzymowicz.

Mistrzostwa miały uroczystą oprawę z uwagi na ich jubileuszowy charakter. Wybór miejsca rywalizacji tenisistów nie był też przypadkowy, gdyż pierwszych pięć kolejnych turniejów odbyło się w Olsztynie na terenie miasteczka akademickiego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Kortowie.

Pomysłodawcą tej środowiskowej imprezy sportowej, jak również organizatorem pierwszych i kolejnych Mistrzostw był Bolesław Rusak – członek Oddziału Olsztyńskiego PSRWN. To dzięki jego staraniom Mistrzostwa odbywają się do dzisiaj. Niestety, obecnie choroba nie pozwala mu już na kontynuowanie swojej życiowej pasji. Uczestnicy Mistrzostw, doceniając włożony trud i zaangażowanie Bolesława Rusaka, podjęli uchwałę o zmianie (rozszerzeniu), poczynając od 2015 r. nazwy kolejnych Mistrzostw na: „**Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta PFSRM**”. Jednocześnie, obecna na ceremonii otwarcia żona Bolesława Rusaka odebrała z rąk Wiceprezydenta PFSRM Janusza Jasińskiego pamiątkowy Puchar.

Pamiątkową statuetką uhonorowany został również uczestnik wszystkich dotychczasowych turniejów Wojciech Frankowski – członek Pomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

Zawody odbywały się na ośmiu kortach, w tym na dwóch zadaszonych, co pozwoliło na sprawne przeprowadzenie wszystkich gier, mimo przelotnych opadów deszczu. W czwartek wieczorem uczestnicy spotkali się na grillu na terenie położonego nad jeziorem Krzywym Hotelu OMEGA. Tam też, na zakończenie Mistrzostw podczas uroczystej kolacji, Wojciech Frankowski dokonał w formie przygotowanej półgodzinnej prezentacji szczegółowego omówienia i podsumowania 20-letniego dorobku tej środowiskowej cyklicznej imprezy sportowej. W prezentacji znalazło się szczegółowe zestawienie wyników poszczególnych Mistrzostw wraz z bogatą dokumentacją fotograficzną. Była to również doskonała okazja do wspomnień i wspólnej dyskusji.

Następnie, odbyło się wręczenie nagród i pucharów dla uczestników turnieju.

Puchar Prezydenta PFSRM oraz puchary ufundowane przez prezydenta PSRWN i prezesa Oddziału PSRWN w Olsztynie, wręczył wiceprezydent PFSRM Janusz Jasiński.

Ustalono także, że w przyszłym roku organizatorem XXI Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym będzie Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu (relacja Piotra Jasińskiego).

☛ Likwidacja Państwowej Rady Nieruchomości

W Dzienniku Ustaw z dnia 18 czerwca 2014 roku (poz. 805) został ogłoszony tekst ustawy z dnia 24 kwietnia 2014 roku o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym oraz niektórych innych ustaw. Zapisy zawarte w art. 2 tej ustawy skutkują uchynieniem w art. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. 518 z późn. zm.) ust. 2 i 3, a tym samym powodują likwidację Państwowej Rady Nieruchomości. Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Dotychczas obowiązujące rozwiązania zawarte w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazywały, że Państwowa Rada Nieruchomości jest organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w sprawach gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z tymi przepisami minister powoływał i odwoływał przewodniczącego i członków Państwowej Rady Nieruchomości, a także ustalał, w drodze zarządzenia, jej regulamin, który miał określać organizację i zasady działania Rady.

Przedstawiciele środowiska rzeczoznawców majątkowych wielokrotnie wyrażali zaniepokojenie niepowoływaniem w ostatnich latach przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej składu Państwowej Rady Nieruchomości, co *de facto* spowodowało, że ten przepis rangi ustawowej stał się martwym zapisem. Należy zauważyć, że realizacja tego przepisu w praktyce umożliwiłaby ministrowi korzystanie z grona uznanych autorytetów w dziedzinie gospodarki nieruchomościami, celem uzyskiwania wsparcia zarówno w sytuacjach poszukiwania rozwiązań o charakterze ogólnym, jak i w przypadku rozwiązywania problemów o charakterze szczegółowym, indywidualnym.

Jeszcze na etapie prac nad tą ustawą w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej uwagi do tego projektu poza PFSRM zgłosiło Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, a także Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego. Uwagi te nie zostały jednak uwzględnione, co wprost wynikało zarówno z treści przesłanego przez rząd do Sejmu RP projektu, uzasadnienia do tego projektu, a także z treści ostatecznie uchwalonej ustawy.

Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w trakcie trwania sejmowej procedury legislacyjnej reprezentowała prof. Stanisława Kalus (relacja Krzysztofa Gabrela).

Opracowała MJP



Do kupienia w biurze Federacji

- Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
- Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
- Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000, PFSRM – 40 zł
- Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
- Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, oliwkowy)
- Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
- Kubek (biały – 22 zł, granatowy – 24 zł)
- Parasol z logo PFSRM – 42 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 69/11–72/11 – 25 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 73/12–76/12 – 25 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 77/13–80/13 – 25 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 81/14 – 25 zł
- Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2014 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
- Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
- Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2009 PFSRM – 50 zł
- Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2011 PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 zł
- Europejskie Standardy Wyceny 2012 – PFSRM – 60 zł
- Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
- Wycena nieruchomości leśnych. A Nowak. Educaterra 2012 – 50 zł
- Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2013 – 105 zł
- Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos PFSRM 2013 – 52,50 zł
- Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną. J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch PFSRM 2013 – 80 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. **TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.**
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 10,00 zł.**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfsm.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 2014

e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

ODCINEK DLA ODBIORCY

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:	



.....
Oplata

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY

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:	



.....
Oplata

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Schemat i dane: NALCOWP
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	
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)		W P *	PLN
nazwa i adres zleceniodawcy			
nazwa i adres zleceniodawcy cd.			
tytułem			
tytułem cd.			
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy		Oplata	06

odcinek dla odbiorcy

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Schemat i dane: NALCOWP
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	
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)		W P *	PLN
nazwa i adres zleceniodawcy			
nazwa i adres zleceniodawcy cd.			
tytułem			
tytułem cd.			
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy		Oplata	06

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 2 (82) / Volume Summer 2014
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Recenzenci/Reviewers

Prof. Ryszard Cymerman (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski), prof. Andrzej Hopfer (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami), dr Janusz Jasiński (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski), prof. Stanisława Kalus (Uniwersytet Śląski), prof. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki), Zdzisław Małecki, prof. Elżbieta Mączyńska (Szkoła Główna Handlowa), prof. Mieczysław Prystupa (Politechnika Warszawska), prof. Wojciech Wilkowski (Politechnika Warszawska), prof. Sabina Żróbek (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski).

Czasopismo jest indeksowane
w Index Copernicus International – 4.30 pkt.

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny/
/Editor in Chief, mprystupa@wsm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/
/Editorial Co-Ordinator, folca@interia.pl



Stali współpracownicy/Cooperation:
Krzysztof Grzesik, Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

Tłumaczenie/Translation:
Małgorzata Krukowska / Tom Law

Rysunki/Drawings:
Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: Paweł Domżała, Jacek Jarkowski

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 1000 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 30 czerwca 2014 r.
(Issue submitted to print – 30th of June, 2014)

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 Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 2014

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.

Artykuły niezamawiane prosimy nadsyłać na adres pfva@pfva.com.pl.