



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (88) październik – grudzień 2015 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



*Dworek Moraczewskich w Sulejówku,
fragment akwareli W. Pyrczanowskiego z 1998 r.*

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



Fot. Adam Iller

„Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego – wybrane zagadnienia”

Szkolenie Oddziału Płockiego PSRWn, 9–10 października 2015 r., hotel Czardasz



Rzeczowe odpowiedzi rozwiąły wątpliwości pytających



Prezentacja multimedialna



Od lewej: Wojciech Szmude, Grażyna Obara-Lubowiecka, Zdzisław Małecki, Aleksandra Wnuk



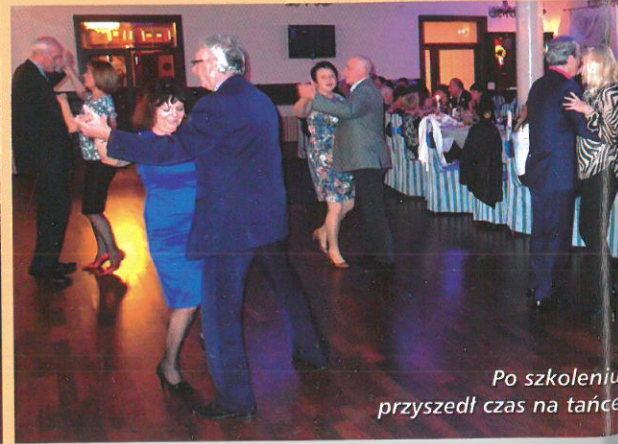
Na pierwszym planie: Zofia Chojnačka, Anna Sowa, Anna Kłobukowska



Od lewej: Adam Iller, Zdzisław Małecki, Grażyna Obara-Lubowiecka, Zbigniew Malicki



Pokaz tańców latynoamerykańskich



Po szkoleniu przyszedł czas na tańce



SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redaktora naczelnego 2

Henryk Masternak

Projekt budowy ogólnopolskiej bazy danych transakcyjnych z rynku nieruchomości a doświadczenia niemieckie 3

Zdzisław Małecki

Aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego. Część II 9

Mirośław Gorczyca

Mieszkaniowe wektory Czech 28

Paweł Lubas

Głos w sprawie regulacji prawnych dotyczących zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” 35

Monika Drobyszewska

„Kontrwycena” – opinia biegłego, czy prywatna ekspertyza? 37

Nowy rząd, nowe ministerstwa, nowi ministrowie 42

Krzysztof Gabrel

Projekt założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych 43

Krzysztof Grzesik

PFSRM w TEGoVa, TEGOVA w Europie 48

Idzie Nowy Rok – pamiętaj o wznowieniu obowiązkowego ubezpieczenia OC! 49

Kalendarz Prawny 51

Książki pod choinkę 54

Wspomnienie o Henryku Hajdaszu 56

From the Editor 2

Henryk Masternak

A project to build Polish nationwide database of transactional real estate data and German experiences 3

Zdzisław Małecki

Actualization of annual fee for perpetual use, taking into account expenditures made by the perpetual user. Part II 9

Mirośław Gorczyca

Housing vectors in the Czech Republic 28

Paweł Lubas

Opinion on the legal regulations governing profession of a „real estate valuer” 35

Monika Drobyszewska

„Countervaluation” – valuer’s opinion or private expertise? 37

New government, new ministries, new ministers 42

Krzysztof Gabrel

A draft of guidelines for the bill on activities of loan institutions and credit intermediaries ... 43

Krzysztof Grzesik

PFSRM in TEGoVa, TEGOVA In Europe 48

New Year is coming up – remember about renewing of obligatory civil liability (OC) insurance! 49

Legal calendar 51

Best books for Christmas presents 54

In memory of Henryk Hajdasz 56

*Wersją pierwotną (referencyjną) kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy jest wydanie papierowe.
The primary (reference) version of the quarterly Real Estate Valuer is the paper version.*



Od redaktora naczelnego



Drogie czytelniczki i drodzy czytelnicy

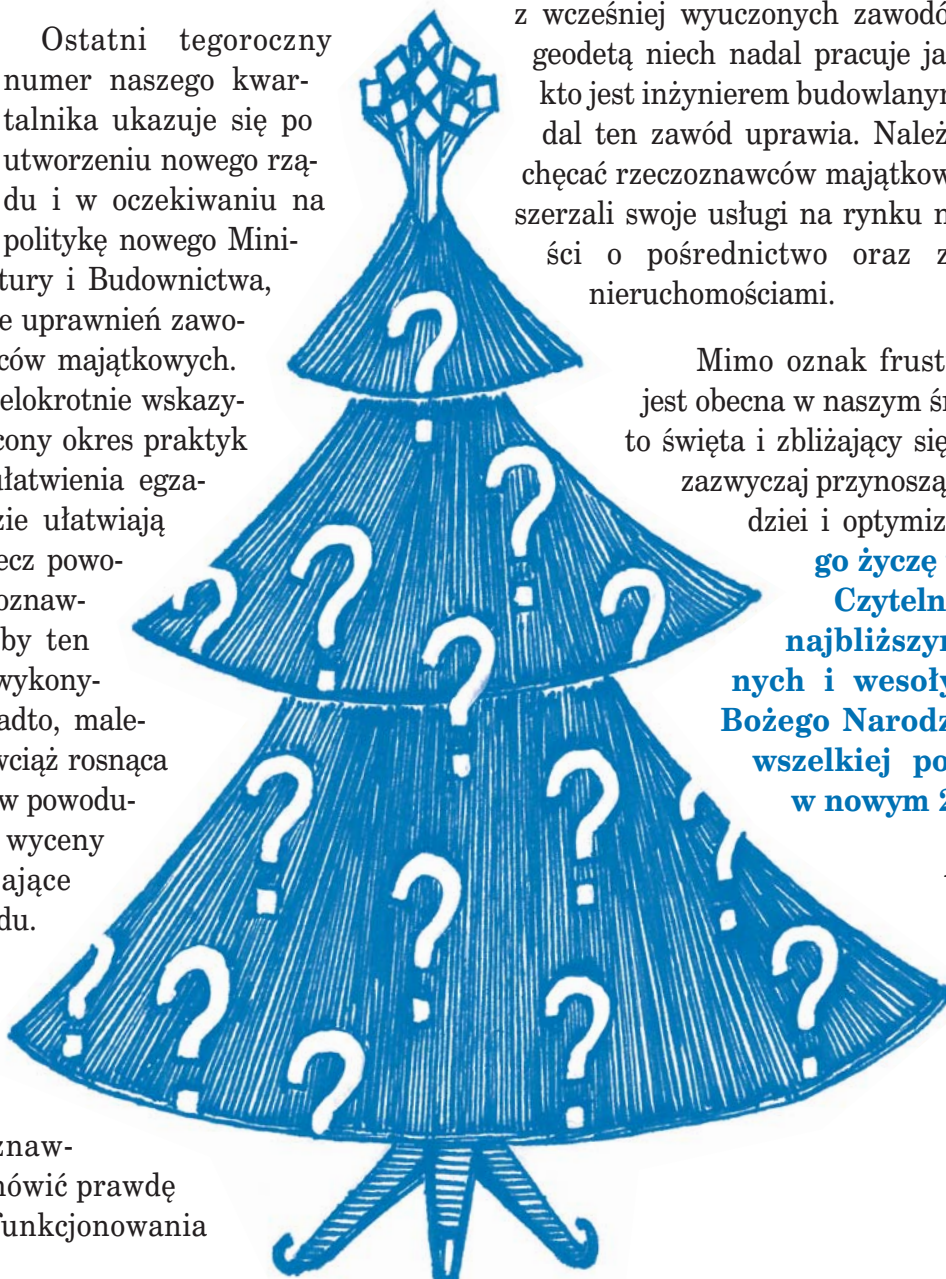
Ostatni tegoroczny numer naszego kwartalnika ukazuje się po utworzeniu nowego rządu i w oczekiwaniu na politykę nowego Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, zwłaszcza w zakresie uprawnień zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Władze Federacji wielokrotnie wskazywały na to, że skrócony okres praktyk zawodowych oraz ułatwienia egzaminacyjne wprowadzie ułatwią dostęp do zawodu lecz powodują, że nowi rzeczoznawcy mają trudności by ten wymagający zawód wykonywać właściwie. Ponadto, malejąca liczba zleceń i wciąż rosnąca liczba rzeczoznawców powoduje, że pojawiają się wyceny nierzetelne, obniżające rangę naszego zawodu.

Władze Federacji oraz zarządy stowarzyszeń powinny kandydatom na rzeczoznawców majątkowym mówić prawdę o możliwościach funkcjonowania

w naszym zawodzie. Należy także przestrzegać młodych rzeczoznawców, by nie rezygnowali z wcześniej wyuczonych zawodów. Kto jest geodetą niech nadal pracuje jako geodeta, kto jest inżynierem budowlanym, niech nadal ten zawód uprawia. Należy także zachęcać rzeczoznawców majątkowych by rozszerzali swoje usługi na rynku nieruchomości o pośrednictwo oraz zarządzanie nieruchomościami.

Mimo oznak frustracji, która jest obecna w naszym środowisku – to święta i zbliżający się Nowy Rok zazwyczaj przynoszą powiew nadziei i optymizmu. **Dlatego życzę wszystkim Czytelnikom i ich najbliższym rodzinnym i wesołych Świąt Bożego Narodzenia oraz wszelkiej pomyślności w nowym 2016 roku.**

Mieczysław Prystupa



Zapraszamy na nasz profil na Facebooku:
Kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”



PROJEKT BUDOWY OGÓLNOPOLSKIEJ BAZY DANYCH TRANSAKCYJNYCH Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI A DOŚWIADCZENIA NIEMIECKIE

A PROJECT TO BUILD POLISH NATIONWIDE DATABASE OF TRANSACTIONAL REAL ESTATE DATA AND GERMAN EXPERIENCES

Henryk Masternak

SUMMARY

Taking up issues related to building of a nationwide transactional database of the real estate transactional data was inspired by the position of the National Council of Polish Federation of Valuers (PFVA) from December 2013, authorizing the Management Board PFVA to take action related to the building of this database. The reason to initiate actions in this regard is the policy of the Polish Bank Association (ZBP), aiming to base valuations prepared for securing debts on data stored in the Amron database, which is supported the position of the Polish Financial Supervision Authority (KNF) concerning the conduct of transactional real estate databases as expressed in the recommendation "K".

In Poland, there are many local databases built and run by local real estate valuers, or their teams, with transactional records that are not very accurate and therefore not very useful for real estate valuations. Such situation is caused by the lack of legislation on rules of gathering, processing, disseminating and updating real estate transactional data. During conferences in years 2004–2013, organized by Lubuskie Association of Real Estate Valuers in Zielona Góra, the German side presented the model of organization and functioning of the resource including transactional data from the housing market, based on Committees of Experts d / s Real Estate (KRN).

Legislation in Germany and Poland is very different in this regard which could be summarized de facto as the lack of sufficient regulations in Poland. If the professional valuers' organization initiates building a nationwide transactional database, one should undertake changing existing laws using German experiences in this field. Any action must be preceded by the development of a strategy for achieving the objective to create a database, defined as a collection of carefully selected and processed transactional data from the housing market and to be used as a basis for legally binding valuations, characterized by their credibility and meritorious acceptance by the market participants.

Streszczenie

Asumptem do podjęcia problematyki związanej z budową ogólnopolskiej transakcyjnej bazy danych z rynku nieruchomości było stanowisko Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) z grudnia 2013 roku, upoważniające Zarząd PFSRM do podjęcia działań związanych z budową przedmiotowej bazy. Powodem zainicjowania działań w tym zakresie jest polityka Związku Banków Polskich (ZBP), zmierzająca w kierunku oparcia wycen dla zabezpieczenia wiarygodności o dane gromadzone w bazie Amron, poparta stanowiskiem Komisji Nadzoru Finansowego (KNF), dotyczącym sposobu prowadzenia transakcyjnych baz nieruchomości wyrażonym w rekomendacji „K”.

W kraju funkcjonuje wiele lokalnych (w tym i kilka regionalnych) baz danych zbudowanych i prowadzonych przez pojedynczych (lub zespoły) rzeczoznawców majątkowych,

w których dane transakcyjne bardzo często charakteryzują się małą wiarygodnością, a więc i ograniczoną przydatnością do wyceny nieruchomości. Powodem takiego stanu jest brak uregulowań prawnych, określających zasady gromadzenia, przetwarzania, udostępniania i aktualizacji danych transakcyjnych z rynku nieruchomości. Na zorganizowanych przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze, Polsko-Niemieckich Konferencjach Rzecznawców Majątkowych w latach 2004, 2007, 2009 i 2013, strona niemiecka przedstawiła model organizacji i funkcjonowania zasobu obejmującego dane transakcyjne z rynku nieruchomości, oparty na Komisjach Rzecznawców d/s Nieruchomości (KRN), określającej podstawy prawne, organizację i sposób pracy, zadania biur KRN (w tym zadania Wyższej Komisji Rzecznawców d/s Wartości Gruntów), sposób gromadzenia i rejestracji danych, współpracę KRN z opinią publiczną, sposobami przeprowadzania analizy danych i ich publikacją, ustalanie współczynników dopasowania rynku.



Z uregulowań prawnych w przedstawionym zakresie, obowiązujących na terenie Niemiec i Polski wynika odmienny sposób potraktowania tego zagadnienia, sprowadzający się *de facto* do braku uporządkowania prawnego w Polsce. W sytuacji zainicjowania przez organ organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych działań w kierunku budowy ogólnokrajowej transakcyjnej bazy danych, należałoby podjąć próbę w kierunku zmiany obowiązującego prawa z wykorzystaniem doświadczeń niemieckich w tym zakresie. Wszelkie działania winny być poprzedzone opracowaniem strategii dla osiągnięcia celu, jakim miałyby być w przyszłości baza danych, a zdefiniowany jako zbiór odpowiednio wyselekcjonowanych i przetworzonych danych transakcyjnych z rynku nieruchomości, stanowiących podstawę dla opracowania wycen wprowadzanych do obiegu prawnego, charakteryzujących się wiarygodnością i akceptacją merytoryczną uczestników rynku.

1. Wstęp

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) na posiedzeniu w dniach 16–17 grudnia 2013 r. udzieliła Zarządowi PFSRM plenipotencji do podjęcia działań w kierunku budowy ogólnopolskiej transakcyjnej bazy danych nieruchomości. Jedynie z kierunków zaproponowanych (*ad hoc*) przez wiceprezidenta Federacji Roberta Dobrzyńskiego byłyby wykorzystanie doświadczeń funkcjonującej w Poznaniu bazy pod firmą Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości (OBRN), zbudowanej z inicjatywy Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, przy udziale środków pomocowych UE. Bezpośrednim powodem zainicjowania działań jest polityka Związku Banków Polskich zmierzająca w kierunku oparcia wycen wykonywanych dla zabezpieczenia wiarygodności na danych gromadzonych w ogólnopolskiej bazie nieruchomości – Amron. Potwierdzeniem tej tezy jest wymiana stanowisk między PFSRM i Komisją Nadzoru Finansowego (KNF), w wyniku której KNF zaleca gromadzenie danych transakcyjnych w bazach prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych zgodnie z wydaną rekomendacją „K”. Innym, uzasadnionym powodem zainicjowania działań przez PFSRM jest powstawanie konkurencyjnych (ogólnokrajowych) baz danych (np. EMERSON), jak również funkcjonowanie całego szeregu lokalnych (regionalnych) baz, budowanych i aktualizowanych przez pojedynczych (lub zespoły) rzeczoznawców majątkowych na podstawie danych uzyskiwanych (najczęściej) z Rejestrów Cen i Wartości prowadzonych przez starostów. Abstrahując od zaangażowania się rzeczoznawców majątkowych w proces budowy baz, stanowiący przejaw aktywności środowiska na płaszczyźnie dostosowania zbiorów informacji do standardów europejskich (międzynarodowych), jakość danych zawartych w tych bazach może (często) pozostawiać wiele do życzenia, a krąg z nich ko-

rzystających ogranicza się (w większości) do ich właścicieli. Powodem takiego stanu rzeczy jest brak regulacji prawnych w przedmiocie ujednoczenia zasad budowy baz, podmiotów odpowiedzialnych za ich prowadzenie i aktualizację oraz udostępnianie danych.

Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców w Zielonej Górze nawiązało (po raz pierwszy) współpracę z rzeczoznawcami niemieckimi w 2004 r., której podstawowym celem była wymiana doświadczeń z dziedziny rzeczoznawstwa majątkowego. W latach 2004, 2007, 2009 i 2013 zorganizowano cztery konferencje tematyczne z udziałem niemieckich i polskich rzeczoznawców z rejonów pogranicza polsko-niemieckiego. Jednym z wiodących tematów były zagadnienia związane ze zbieraniem i rejestracją danych transakcyjnych z rynku nieruchomości, organizacją i sposobem pracy podmiotów zajmujących się problematyką oraz udostępnieniem, publikowaniem i prezentacją danych zgromadzonych w utworzonym zasobie. Na obszarze Niemiec działania w przedstawionym wyżej zakresie realizowane są przez powołane do tego celu „instytucje”, jakimi są Komisje Rzeczoznawców ds. Nieruchomości (KRN). Komisje działają w oparciu o obowiązujące w nieruchomościach uregulowania prawne zarówno na poziomie krajowym (federacyjnym) jak i na poziomie krajów związkowych (landowym). Przepisy te określają zadania, organizację i sposób pracy KRN, sposób gromadzenia i interpretacji danych transakcyjnych, współpracy KRN z instytucjami i opinią publiczną, kompetencję KRN i poszczególnych jej członków. W dalszej części artykułu przedstawione zostaną uregulowania prawne, obowiązujące na terenie Niemiec, dotyczące całego pakietu zagadnień związanych z przedstawioną wyżej problematyką.

2. Regulacje prawne w zakresie funkcjonowania Komisji Rzeczoznawców ds. Nieruchomości (KRN)

2.1 Podstawy prawne

Problematyka dotycząca gospodarki nieruchomościami w Niemczech uregulowana jest precyzyjnie przepisami prawa, które na przestrzeni kilkudziesięciu lat ulegały modyfikacji na podstawie oceny poszczególnych aktów prawnych, funkcjonujących w danym interwale czasowym. Pierwsze przesłanki regulacji normatywnych w zakresie wyceny nieruchomości (Grätz 2009) w Niemczech znajdują się w § 137 *ordynacji o daninach publicznych z 1919 r.* W 1960 r. rozszerzono *kodeks budowlany* o przepisy dotyczące utworzenia Komisji Rzeczoznawców ds. Wycen (KRN). Celem tej regulacji było przeciwdziałanie spekulacji i lichwiarskim cenom i stworzenie transparentności rynku nieruchomości (Numrich 2009). KNR powstały we wszystkich krajach związkowych, a *kodeks budowlany Brandenburgii* dopasowany został do prawa europejskiego ustawą z 24 czerwca 2004 r. *o dopasowaniu do prawa europejskiego w dziedzinie budownictwa*. W ustawodawstwie niemieckim (Numrich 2009) podstawą prawną do funk-



cjonowania Komisji Rzecznawców ds. Nieruchomości (KRN) jest *kodeks budowlany (BauGB)*. Poszczególne zapisy kodeksu budowlanego regulują działalność KRN:

- § 192 Komisja Rzecznawców Majątkowych (tworzenie Komisji Rzecznawców).
- § 193 Zadania Komisji Rzecznawców Majątkowych (Prowadzenie rejestrów cen transakcyjnych ustalania wartości transakcyjnej nieruchomości, praw na nieruchomościach, odszkodowań).
- § 194 Wartość transakcyjna (definicja).
- § 195 Zbiór cen transakcyjnych (prowadzenie zbioru i jego interpretacja, prawo do informacji).
- § 196 Wartość szacunkowa gruntu (ustalenie, publikowanie).
- § 197 Uprawnienia Komisji Rzecznawców (prawo do uzyskiwania informacji).
- § 198 Wyższa Komisja Rzecznawców.
- § 199 Pełnomocnictwa (pełnomocnictwo do wydawania przepisów...).

Brandenburskie rozporządzenie o KRN (BbgGAV)

określa obowiązujące na terenie tego kraju związkowego zasady pracy Komisji Rzecznawców ds. Nieruchomości:

- §§ 1 do 4 Tworzenie i skład Komisji Rzecznawców.
- §§ 5 do 15 Zadania Komisji Rzecznawców i ich biur.
- §§ 16 do 20 Tryb postępowania Komisji Rzecznawców.
- §§ 21 do 26 Wyższa Komisja Rzecznawców.

2.2 Organizacja i sposób pracy KRN

W Niemczech, w poszczególnych landach, występują różnice w zakresie organizacji oraz trybu funkcjonowania KRN, które są granicami kolegialnymi, wyspecjalizowanymi, niezależnymi i niezobowiązującymi do wykonywania poleceń wyższych instancji. Poszczególne członkowie komisji muszą wykazywać się szczególną wiedzą merytoryczną w dyscyplinach, które reprezentują (budownictwo, geodezja, rolnictwo, leśnictwo, gospodarka nieruchomościami) oraz doświadczeniem w dziedzinie wyceny nieruchomości. Powołanie członków KRN odbywa się na okres 4–5 lat.

W Brandenburgii (Numrich 2013) utworzono KRN w każdym powiecie (i mieście na prawach powiatu). Skład komisji jest interdyscyplinarny, poszerzony o przedstawiciela Urzędu Skarbowego. Komisja składa się z przewodniczącego, jednego lub dwóch zastępców oraz pozostałych (nietytułowanych) członków. W celu wykonania swojej działalności KRN prowadzi biuro, które mieści się we właściwym dla danego powiatu urzędzie katastru i geodezji. Członkowie KRN powoływani są przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych (Numrich 2013) po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu samorządu terytorialnego.

2.3 Zadania KRN

Do podstawowych zadań KRN należy:

- prowadzenie i aktualizacja zbioru cen transakcyjnych,

- ustalanie wskaźników cen jednostkowych gruntów i innych danych do procedury wyceny,
- obserwacje i analizy rynków nieruchomości oraz opracowanie rocznych raportów z rynku nieruchomości,
- udzielanie informacji ze zbioru cen transakcyjnych, informacji o wskaźnikach jednostkowych cen gruntu, opłatach za użytkowanie,
- sporządzanie operatów szacunkowych.

2.4 Zadania Wyższej Komisji Rzecznawców ds. Wartości Gruntów (WKR)

Na obszarze Brandenburgii utworzono WKR, powoływana przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Komisja nie ma uprawnień nadzorczych w stosunku regionalnym KRN, a jej siedziba znajduje się przy Brandenburskim Urzędzie Geodezji i Kartografii. Do zadań WKR należy:

- sporządzanie analiz i raportów na poziomie landu,
- wydawanie opinii w szczególnych przypadkach wyceny,
- sporządzenie rocznego sprawozdania na temat rynku nieruchomości,
- sporządzenie opinii na wniosek sądu w postępowaniu sądowym lub na wniosek urzędu w postępowaniu administracyjnym dotyczącym oceny operatów sporządzonych przez KRN.

2.5 Zadania biura KRN

Biuro KRN jest organem wykonawczym komisji do zadań którego należy w szczególności:

- sporządzenie, prowadzenie i interpretowanie rejestru cen transakcyjnych,
- ustalanie cen jednostkowych gruntu, ich graficznym przedstawianiu i publikowaniu,
- przeprowadzanie analiz rynku nieruchomości,
- opracowywanie i dystrybucja rocznego raportu z rynku nieruchomości,
- przygotowywanie opinii KRN,
- udzielanie informacji ze zbioru cen transakcyjnych dotyczących cen jednostkowych gruntu i opłat za użytkowanie wieczyste,
- bieżące administrowanie biurem KRN.

Informacje, z wyjątkiem tych ze zbioru cen transakcyjnych, mogą być udzielone w formie ustnej bądź pisemnej. Informacje prawne nie mogą być udzielane. Ponadto biuro prowadzi mapy jednostkowych wskaźników gruntu i raporty z rynku nieruchomości.

Za czynności urzędowe Komisji Rzecznawców i jej biura pobierane są, za wyjątkiem czynności dowodowych przed sądem lub prokuratorem, opłaty zgodnie z rozporządzeniem w sprawie opłat na rzecz Komisji Rzecznawców w powiązaniu z brandenburską ustawą o opłatach. W celu uzyskania dodatkowych danych biuro KRN współpracuje ściśle z urzędami ds. planowania, w zakresie udostępniania niezbędnych



dokumentów planistycznych, a także danych dotyczących składek (opłat) wynikających z ustawy o opłatach na rzecz samorządów. Biuro KRN ma zapewniony stały dostęp do dokumentacji znajdującej się w urzędach ds. katastru i nieruchomości. W przypadku niekompletnych danych (nieruchomości zabudowane) biuro zwraca się do ich właścicieli (w formie ankiety) o podanie brakujących danych. Przeprowadzone są także wizje lokalne na tego typu nieruchomościach, wykonywana jest dokumentacja fotograficzna. Po skompletowaniu danych sporządza się dla wybranych nieruchomości szacunki, które mają charakter poglądowy. W celu ujednoczenia wyników analiz, biura wszystkich komisji w Brandenburgii porozumiały się co do jednolitego modelu postępowania.

2.6 Współpraca biur KRN z opinią publiczną

Uchwały dotyczące ustalenia wskaźników szacunkowych gruntu i sporządzenia raportu z rynku nieruchomości publikowane są corocznie (Numrich 2013) w Monitorze Urzędowym. Dzięki temu obywatele otrzymują informację, gdzie lub jak mogą poznać ceny rynku nieruchomości lub o pracy komisji rzeczoznawców ds. nieruchomości.

Samodzielnie opracowane informacje (ulotki) są wywieszane na tablicach informacyjnych, wykładane przed biurami KRN lub urzędu katastralnego, u notariuszy, w biurze ds. obywatelskich starostwa powiatowego oraz w urzędach miejskich i gminnych. Brandenburski KRN ma wspólną stronę internetową, na której każda komisja może wykorzystywać własną podstronę do komunikatów i publikacji. Obsługę techniczną zapewnia Brandenburski Zakład Geodezji i Geoinformacji (LGB): <http://www.gutachterausschuss-bb.de>.

Działania promocyjne istotnie przyczyniają się do zdobycia akceptacji społeczeństwa i partnerów dla pracy biura KRN wykonywanej w celu zebrania potrzebnych danych. Ponadto, przyczyniają się do zwiększenia zainteresowania obywateli prawem do informacji, potrzebą uzyskiwania bieżącego śledzenia danych z rynku nieruchomości.

2.7 Zbieranie i rejestracja danych

Zgodnie z § 195 ust. BauGB notariusze mają obowiązek przesłania do KRN odpisu każdej umowy (Numrich 2013), w której doszło do odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, także w drodze zamiany. To samo dotyczy ustanowienia użytkownika wieczystego. Ponadto KRN otrzymuje uchwały w sprawie wywłaszczenia, komasacji gruntów oraz rozstrzygnięcia licytacji komorniczych. Tym samym komisja ma dokładną wiedzę w zakresie obrotu nieruchomościami na podległym terenie.

Zbiór cen zakupu składa się z części opisowej (baza danych) i części ilustracyjnej (mapa cen zakupu). Do przechowywania danych w całej Brandenburgii stosuje się jednolite programy baz danych z Dolnej Saksonii AKS („Automatisierte Kaufpreissammlung” – „Zautomatyzowany Zbiór Cen Zakupu”).

Przechowywanie danych odbywa się z zachowaniem wymogów ochrony danych osobowych w sposób zanonimowany przy pomocy kodów. Mapa cen zakupu była do roku 2005 prowadzona w formie analogowej, po czym została zastąpiona cyfrową mapą cen (system geoinformacji). Mapa ta opiera się na mapie katastralnej.

Jak odbywa się zbieranie i rejestracja danych?

- Wpływające do notariuszy umowy są rejestrowane, przyporządkowane do odpowiednich rodzajów nieruchomości, a dane podstawowe z umów (np. nazwisko notariusza, numer repertorium, rodzaj transakcji (kupno, zamiana, itp.), strony umowy, data zawarcia umowy, cena zakupu, w przypadku dzierżawy wieczystej – udziały w dzierżawie, okres dzierżawy, klauzule dopasowujące itd. wpisywane są do bazy danych komisji. Następuje automatyczne nadanie numeru transakcji.
- Na zakończenie dane transakcji uzupełniane są o dane planistyczne (np. ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, z miejscowych planów zabudowy czy planów ramowych), dane z katastru nieruchomości (np. współrzędne działki, oznaczenia położenia, klasy gruntów ornych lub użytków zielonych, rodzaj gleby,...) i o inne podobne dane.
- W przypadku działek zabudowanych podawany jest rodzaj budynku, liczba i stan zabudowań, rok budowy, cechy wyposażenia, zakres modernizacji, powierzchnię mieszkalną i/lub użytkową itd. W tym celu do stron umowy kierowane są pisma z prośbą o udzielenie brakujących informacji na gotowym formularzu.
- Ponadto dokonuje się obliczeń powierzchni (powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita) zgodnie z normą DIN 277 i ustala wartość gruntu. W przypadku obiektów komercyjnych należy wycenić przychody i czyste dochody (na podstawie czynszu netto bez mediów). Dla domów jedno i dwurodzinnych ustala się wartość kosztową, dla obiektów komercyjnych wartość dochodową, zapisując je przy danej transakcji kupna.

2.8 Analiza danych z publikacją

Po wpisaniu wszystkich wymaganych danych można je wykorzystywać do dalszych analiz. Oprogramowanie „Zautomatyzowany Zbiór Cen Zakupu (AKS)” daje możliwość selekcjonowania i analizowania transakcji kupna według wskazanych kryteriów wyboru. Standardowe moduły, np. do ustalania zwykłej średniej arytmetycznej z odpowiednich danych statystycznych lub nawet do analiz regresji, pozwalają na efektywną pracę. Poza tym, istnieje możliwość ustalenia indeksów cen nieruchomości i szacunkowych wskaźników gruntu, które także są zapisywane w bazie danych i wykorzystywane do dalszych obliczeń.



Dzięki eksportowi danych do innych programów, takich np. jak Excel, można wykorzystać je do indywidualnych analiz i sporządzania najróżniejszych wykresów (np. wykresy obrazujące obroty i tendencje ich zmian). Poza tym, grafika pokazuje zmiany indeksów cen mieszkań. Tabela podzielona na klasy wiekowe i stan modernizacyjny domów jednorodzinnych pozwala na szybki wgląd w rozpiętość cen i ich średni poziom. Przedstawienie zależności cen gruntu od klasy gruntów rolnych, wynikających z nich współczynników przeliczeniowych, współczynników dopasowania do rynku oraz graficzne przedstawienie zależności pomiędzy współczynnikiem dopasowania do rynku i wysokością wartości kosztowej oraz poziomem cen gruntu, to ważne i nieodzowne informacje dla rzeczoznawców majątkowych. Po zakończeniu analizy rynkowej wyniki publikowane są między innymi w corocznym raporcie z rynku nieruchomości. Celem raportu jest zainteresowanie opinii publicznej, w szczególności uczestników rynku nieruchomości i specjalistów ds. wyceny nieruchomości, aktualną sytuacją na rynku nieruchomości. Wyniki analiz miejscowego rynku nieruchomości, w szczególności obrót i zmiany cen, są szczegółowo przedstawiane w odniesieniu do roku sprawozdawczego, a częściowo także dla roku poprzedniego. Aby zobrazować sytuację rynkową na całym terenie, analizowane są poszczególne segmenty rynku i formułowane wnioski dotyczące poziomu cen poszczególnych rodzajów nieruchomości. Ponadto, w raporcie zawierane są informacje o warunkach ramowych, pozwalające wyciągnąć wnioski co do przyczyn aktualnego rozwoju miejscowego rynku nieruchomości. Inne niezbędne do wyceny nieruchomości dane ustalane przez KRN, jak np. indeksy cen gotowych działek budowlanych i terenów rolnych, przeliczniki aktualizujące ceny działek budowlanych w zależności od powierzchni, przeliczniki gruntów rolnych i użytków zielonych w zależności od klasy bonitacyjnej gleby, ceny porównawcze nieruchomości mieszkaniowych i lokali użytkowych, indeksy cen powierzchni mieszkalnej w mieszkaniach własnościowych, jak również przeliczniki aktualizacyjne działek budowlanych, uzupełniają zbiór publikowanych danych. Informacje o stawkach dzierżawy wieczystej, wskaźniki szacunkowe gruntu, opłaty za użytkowanie, stawki czynszu i dzierżawy, to kolejne składniki raportu z rynku nieruchomości. Wskaźniki szacunkowe gruntu przedstawiane są na mapie wskaźników. Podstawą jest tu mapa topograficzna Brandenburgii w skali 1:100 000. Na terenach bardziej zaludnionych korzysta się z wyrysów z map o większej skali.

2.9 Ustalanie współczynników dopasowania do rynku (współczynników wartości kosztowej)

Ustalanie współczynników dopasowanych do rynku związane jest z wejściem w życie rozporządzenia *ImmoWertV*, które dopuszcza określenie wartości nieruchomości zabudowanych (głównie domów jednorodzinnych) w podejściu kosztowym. Po zebraniu wszystkich danych o sprze-

danej nieruchomości i zarejestrowaniu ich w bazie danych można przeprowadzić wycenę wartości danego obiektu w podejściu kosztowym. W celu jednolitego ustalenia wartości w podejściu kosztowym biura KRN w całej Brandenburgii porozumiały się i stosują w większości jednolite modele wyceny. Ponieważ stosunkowo dużo obiektów musi zostać „wtórnie wycenionych”, a nieruchomości można zobaczyć tylko z zewnątrz (czyli wyposażenie wnętrza i ich stan mogą zostać opisane tylko na podstawie przekazywanych formularzy), muszą być stosowane uproszczone rozwiązania modelowe w zakresie ich wyceny. Po wejściu w życie w 2012 r. dyrektywy o wartości kosztowej, dotychczasowy model musiał zostać dopasowany do nowych rozwiązań prawnych. Aktualnie nowy model ustalania wymaganych współczynników wartości kosztowej znajduje się w fazie końcowych ustaleń w ramach grupy roboczej. Ze względu na złożoność modelu ustalania współczynników dopasowania rynku, temat ten wymaga ewentualnie odrębnego potraktowania.

Konkluzja

Przedstawienie w części merytorycznej artykułu zasady i procedury funkcjonowania na terenie Niemiec KRN oparte są na podstawach prawnych zapoczątkowanych w 1960 r., które na przestrzeni 50 lat były nowelizowane w oparciu o doświadczenia wynikające z ich stosowania. W wyniku zmian ustrojowych lat 90-tych w Europie, na obszar dawnej NRD były przeniesione i wdrażane (pod nadzorem specjalistów z zakresu gospodarki nieruchomościami), przepisy i procedury w omawianym zakresie z terenu (dawnej) RFN.

W Polsce podstawy rzeczoznawstwa majątkowego kształtowały się w bardzo krótkim okresie, a więc w sposób dynamiczny, co spowodowane było koniecznością pilnego stworzenia zasad i procedur wyceny nieruchomości, w sytuacji rozpoczynającego się funkcjonowania rynku. Brak doświadczeń oraz odpowiednich wzorców (jak w przypadku Niemiec), odbił się (i musiał się odbić) na jakości tworzonych przepisów prawnych, mimo ogromnego poświęcenia i zaangażowania ogromnej grupy specjalistów w tworzeniu prawa. Jednym z mankamentów stworzonego instrumentarium prawnego w zakresie określenia wartości nieruchomości, jak brak uregulowań prawnych, dotyczących trybu i sposobu gromadzenia, analizy i dostępu i aktualizacji danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny.

Obowiązujący system prawny wskazuje rzeczoznawcy majątkowemu jedynie źródła korzystania z danych transakcyjnych, obarczając go jednocześnie odpowiedzialnością za jakość (wiarygodność) danych użytych do wyceny, na które nie miał najmniejszego wpływu, ponieważ żaden przepis prawny nie nakłada obowiązku unifikacji na podmioty wymienione w ustawie jako źródła informacji co do zakresu, sposobu gromadzenia, aktualizowania, przecho-



wywania i udostępniania danych transakcyjnych. Prawnym zwrotem jest utworzenie i prowadzenie przez starostów *rejestrów cen i wartości nieruchomości*, które jednak budowane są według zasad znanych wyłącznie ich „budowniczym”. Bezpośrednią przyczyną takiego stanu jest prowadzenie rejestrów przez pracowników starostw nie posiadających odpowiednich kwalifikacji z dziedziny gospodarki nieruchomościami, choć i tutaj znane są pozytywne wyjątki.

Dane gromadzone w systemie niemieckim posiadają status wiarygodności, ponieważ są gromadzone i udostępniane w trybie i na zasadach wynikających z przepisów prawa, a co najważniejsze, przez rzeczoznawców majątkowych, objętych w utworzonej do tego celu kategorii – rzeczoznawców urzędowych. Na podkreślenie zasługuje również rola KRN w postępowaniu z udziałem biegłych przysięgłych (odpowiednik polskiego biegłego sądowego). Polski biegły sądowy zdany jest wyłącznie na samego siebie, a jedynym „wsparciem” jest postanowienie prezesa sądu okręgowego o wpisaniu na listę biegłych sądowych, który to fakt w odbiorze sądu, jak i stron postępowania sprowadza się do przeświadczenia, że biegły wie, lub powinien wiedzieć wszystko, co dotyczy gospodarki nieruchomościami i sposobów określania ich wartości. Przykłady różnic w zakresie przepisów prawa niemieckiego i polskiego w analizowanym wyżej zakresie można by mnożyć, ale nie to jest celem niniejszego artykułu.

Rada Krajowa (RK) organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych zobowiązała Zarząd PFSRM do zainicjowania działań zmierzających do utworzenia ogólnopolskiej bazy danych transakcyjnych z rynku nieruchomości. Zapoczątkowana na posiedzeniu RK dyskusja dotyczyła formy organizacyjno-prawnej przedsięwzięcia. Nie negując znaczenia formy, wydaje się, że najistotniejszym winna być treść gromadzonych w bazie danych. Wymienione cechy zasobu można osiągnąć przez odpowiedzialną i szczegółową weryfikację danych transakcyjnych znajdujących się w różnych źródłach informacji, którą mogą przeprowadzić wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, posiadający ponadto doświadczenie w zakresie oceny danych znajdujących się w różnych źródłach. Rozwiązaniem optymalnym byłoby zinstytucjonalizowanie działań na wzór niemieckich KRN, lecz wymagałoby to zmiany prawa i to na obszarze co najmniej kilku aktów prawnych, co w polskich uwarunkowaniach legislacyjnych może sprowadzać się do kategorii pożądanego życzenia. **Nie oznacza to, że należy zaniechać jakichkolwiek działań zmierzających do podjęcia próby zmiany prawa w omawianym zakresie.** Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, poprzez swoje organy statutowe, powinna wszcząć ofensywę w zakresie wywierania presji na poszczególnych uczestników procesu legislacyjnego. Okazją do zainicjowania działań jest nowelizacja ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne w zakresie dotyczącym ujednoczenia budowy i funkcyjono-

wania rejestru cen i wartości. Rozpoczęcie procesu budowy krajowej transakcyjnej bazy danych, z uwagi na rangę przedsięwzięcia, powinno zacząć się od opracowania strategii działań z określeniem hierarchii ważności poszczególnych jej elementów. Niezależnie od działań zmierzających do zmiany prawa na opisywanej płaszczyźnie, należałoby przygotować plan B, który byłby realizowany równolegle, a jego zakres obejmowałby działania zmierzające do osiągnięcia takiego samego celu, ale w sytuacji aktualnie obowiązującego prawa. W jednym i drugim przypadku uzasadnione byłoby wykorzystanie doświadczeń niemieckich, przedstawionych w niniejszym artykule. Skoncentrowanie się wyłącznie na formie organizacyjno-prawnej planowanej bazy może w konsekwencji doprowadzić do powstania tworu AMRON-bis, powszechnie krytykowanego przez środowisko rzeczoznawców majątkowych.

Odrębnym, aczkolwiek bardzo interesującym zagadnieniem, wchodzącym w zakres kompetencyjny KRN, jest *ustalenie współczynników dopasowania do rynku, dla szacowania wartości rynkowej nieruchomości określonego segmentu rynku przy zastosowaniu podejścia kosztowego*. Jest to temat, który wymaga odrębnego potraktowania.

Przypisy:

1. M. Numrich – *Analiza rynków nieruchomości w Niemczech, III Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze 2009, Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze.*
2. H. Grätz, M. Numrich – *Nowe regulacje prawne w zakresie ustalania wartości nieruchomości w Niemczech, IV Polsko – Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze 2013, Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze.*



Henryk Masternak jest czynnym rzeczoznawcą majątkowym, przewodniczącym Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze.

Tekst recenzowany.



AKTUALIZACJA OPŁATY ROCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE WIECZyste Z UWZGLĘDNIENIEM NAKŁADÓW DOKONANYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO. CZĘŚĆ II

ACTUALIZATION OF ANNUAL PERPETUAL LEASE PAYMENT TAKING INTO ACCOUNT LEASE IMPROVEMENTS BY A LESSEE. PART II

Zdzisław Matecki

W „Rzeczoznawcy Majątkowym” nr 3 (87), lipiec–wrzesień 2015 r., zamieszczono część I opracowania dotyczącego problematyki określania wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, zaliczanych przy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W publikowanej poniżej ostatniej części tekstu tematyka nakładów jest kontynuowana w odniesieniu do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, także zaliczanych przy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

1. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n.:

Art. 77:

ust. 4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

ust. 5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

ust. 6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do **nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.**

2. Stosownie do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...), dalej r.s.w.n.:

➤ § 28:

ust. 6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

ust. 7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu **wartości nakładów koniecznych**, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.

➤ § 35:

ust. 3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:
1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;



3. Nakłady konieczne i inne nakłady w przepisach prawa i orzecznictwie

- **Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne i inne nakłady (art. 226).**
- W literaturze i w orzecznictwie wyróżnia się **trzy rodzaje nakładów: konieczne, użyteczne i zbytkowe.**
 - **Przez nakłady konieczne** rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem.
 - **Nakładami użytecznymi** są nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy.
 - **Nakłady zbytkowe** służą natomiast nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych.

Kodeksowy podział **innych nakładów** na użyteczne i zbytkowe jest podziałem przyjętym w piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 3/2006 nie publ. i szereg innych).

- *Rozróżnienie między nakładami koniecznymi a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość.*
- *Przez użyte w art. 77 ust. 6 u.g.n. pojęcie nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem (por. wyrok NSA III CSK 42/2013).*

➤ **Kodeks cywilny a ustawa o gospodarce nieruchomościami**

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera odrębnej definicji „**nakładów koniecznych**”, należy więc odnieść się w tym zakresie do definicji zawartej w kodeksie cywilnym oraz dorobku i utrwalonego stanowiska w orzecznictwie na tle **art. 226 k.c.**, – z nakazem analizowania tych nakładów z *uwzględnieniem dalszych przesłanek* wymaganych w art. 77 ust. 6 u.g.n.

Orzecznictwo do art. 226 k.c. powtarza szczególną mantrę: „Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 k.c. są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z jej przeznaczeniem”.

➤ **Przesłanka „przeznaczenie gruntu”**

Uprawnione korzystanie z gruntu wynika z **celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana**, analiza na-

kładów na polepszenie cech techniczno-użytkowych gruntu winna obejmować wyłącznie te cechy, których ulepszenie było konieczne dla realizacji celu i sposobu korzystania z nieruchomości na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

Zaliczeniu podlegają więc jedynie dokonane przez użytkownika **nakłady na grunt** potrzebne do normalnego korzystania z niego, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości gruntowej. Należy odróżniać **przeznaczenie** gruntu od określonego w umowie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie gruntu wynika przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Określony w umowie cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nie musi natomiast być tożsamy z przeznaczeniem gruntu, albowiem może zostać w umowie określony węższy niż przeznaczenie gruntu.

➤ **Przesłanka „nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego”**

Zaliczeniu podlega wartości nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości; wyklucza to możliwość uwzględniania nakładów dokonanych przed nabyciem/ustanowieniem tego prawa.

➤ **Przesłanka „nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu”.**

Przepisy prawa nie zawierają katalogu cech techniczno-użytkowych gruntu. Niezbędna jest indywidualna w konkretnym przypadku analiza wnioskowanych do zaliczenia nakładów z uwzględnieniem kryteriów:

- czy nakładów tych dokonał użytkownik wieczysty,
- czy stanowiły one nakłady konieczne, *których celem było utrzymanie rzeczy/gruntu w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z jej/jego przeznaczeniem,*
- czy nakłady te wpływały na cechy techniczno-użytkowe gruntu, *w szczególności czy nastąpiło polepszenie stanu tych cech, w następstwie czego wzrosła wartość użytkowa gruntu,*
- czy w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. *Brak dowodu z operatu szacunkowego o wzroście wartości wyklucza możliwość zaliczenia nakładów.*

➤ **Przesłanka „wzrost wartości nieruchomości gruntowej” – rozumiany jako wzrost wartości rynkowej prawa własności gruntu**

Z orzecznictwa: „W przedmiotowej sprawie użytkownik wieczysty wnosił o zaliczenie nakładów w postaci specjalistycznych urządzeń technicznych **takich jak pięć pomp, zestaw komputerowy, rozdzielnia służąca do przesyłtu energii elektrycznej, linia światłowodowa, układy pomiarowe. Nakładów tych nie można uznać za nakłady, poniesione na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.** Sąd meriti także zasadnie **przyjął za biegłym, że nakłady poniesio-**



ne przez użytkownika wieczystego mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego gruntu i prawa własności budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, natomiast nie mają wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu, będącego przedmiotem wyceny” (por. wyrok z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 1052/2012).

Warunkiem zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie/podwyższenie cech techniczno-użytkowych gruntu, jest wzrost wartości nieruchomości gruntowej – tj. **prawa własności gruntu**.

Wartość nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie/podwyższenie cech techniczno-użytkowych gruntu jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny (...) jako wartość rynkowa. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Zaliczenie wartości nakładów, uznawanych jako konieczne, winno być każdorazowo poprzedzone dowodem z operatu szacunkowego, że w ich następstwie nastąpił wzrost wartości rynkowej gruntu stanowiącego własność podmiotu publicznoprawnego.

➤ Przesłanki wynikające z rodzaju nakładów koniecznych

Przepis art. 77 ust. 6 u.g.n. ogranicza możliwość zaliczenia nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną jedynie nakładów koniecznych i jednocześnie wymaga, aby wpływały one na cechy techniczno-użytkowe gruntu i spowodowały wzrost wartości nieruchomości gruntowej; mogą się pojawić trudności z oceną, które z dokonanych na grunt nakładów są nakładami koniecznymi, a które np. użytecznymi.

Z orzecznictwa: „Błędne jest stanowisko, że pojęcie nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu należy ujmować wąsko w tym sensie, iż mogą one obejmować tylko nakłady polegające na zmianie właściwości warunków geologicznych gruntu (niwelacje, zagęszczanie gruntu itp.). **Pojęcie to należy interpretować funkcjonalnie i odnieść do gruntu wraz z jego częściami składowymi, do których, zgodnie z art. 48 k.c., należą urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny.** W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r. (III CSK 42/13), zaakceptowano stanowisko, że nakłady konieczne obejmują m.in. wydatki użytkownika wieczystego z tytułu **rozbiórki budynków i budowli**. Zarówno cechy (geologiczne) samego gruntu, jak również jego części składowych wpływają zazwyczaj bezpośrednio na cechy techniczno-użytkowe gruntu, jako całości warunkujące możliwość określonego sposobu korzystania z niego. **Tym samym nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli**

wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego”, (patrz wyrok SN IV CSK 736/13).

➤ Nieruchomość budynkowa i jej struktura stosownie do art. 235. Kc. a nakłady użytkownika wieczystego

§ 1. *Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.*

§ 2. *Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.*

4. Określanie wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu stosownie do § 28 ust. 7 r.s.w.n.

➤ Stosownie do art. 77 ust. 6: Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

➤ Nakłady ograniczone są do konkretnej nieruchomości „i”, w odróżnieniu do nakładów w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Zależność obliczeniowa wynikająca z § 28 ust. 6 i ust. 7 dla nakładów koniecznych przyjmie postać:

$$W_{nzi}^R = \Delta W_{Ni}^R$$

gdzie:

W_{nzi}^R – wartość rynkowa nakładów koniecznych zaliczanych na nieruchomości „i”,

ΔW_{Ni}^R – wartość rynkowa nakładów koniecznych dokonanych na nieruchomości „i” określona według zasad rynkowych, stosownie do § 35 ust. 3 pkt 1, obliczona w drodze określenia wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem stanu sprzed dokonania i po dokonaniu nakładów (przyrost wartości), przy czym:

$$\Delta W_{Ni}^R = W_{Nu}^R - W_{Np}^R$$

gdzie:

W_{Nu}^R – wartość rynkowa nieruchomości ulepszonej,

W_{Np}^R – wartość nieruchomości przed ulepszeniem.



- Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości zarówno na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jak i nakładów koniecznych następuje wyłącznie w procedurze aktualizacji opłaty rocznej. Przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. **pozwala bowiem na dokonanie takiego zaliczenia jedynie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**, a więc w toku procedury aktualizacyjnej zapoczątkowanej przez właściciela gruntu decyzją wypowiadającą dotychczasową opłatę roczną, (por. wyroki: z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 10/2013, z dnia 24 sierpnia 2012 r., I ACa 156/12, z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/2013, z dnia 13 września 2013 r. I ACa 376/13).

Dla potrzeb aktualizacji rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości gruntowej według wymagań § 28 r.s.w.n., w szczególności z uwzględnieniem stanu i cen na dzień aktualizacji, tj wartość nieruchomości już ulepszonej W_{Nu}^R , uwzględniając stan po dokonaniu nakładów, które następnie podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Konieczne jest następnie określenie wartości rynkowej nieruchomości przed ulepszeniem W_{Np}^R , odpowiadającej stanowi przed dokonaniem nakładów. Różnica obu wartości odpowiada wartości rynkowej nakładów koniecznych W_{nzi}^R podlegających zaliczeniu.

Z przedstawionych zależności i przepisów prawa wynikają utrwalone w orzecznictwie **tezy**:

- *Rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno-użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu*, (por. wyrok SA w Krakowie z 26 września 2012 r., I ACa 853/12, LEX nr 1236774, (w:) G. Bieniek (red.) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2012, str. 509).
- Celem wynikającego z przepisów art. 77 ust. 4–6 u.g.n. uprawnienia użytkownika wieczystego do zaliczania na poczet opłat na użytkowanie wieczyste wartości poniesionych nakładów, było takie unormowanie sposobu ich rozliczania, by nie doprowadzić do jego dwukrotnego obciążenia finansowego. Doszłoby do tego bowiem w sytuacji, gdyby najpierw ponosił koszty czyniąc nakłady na nieruchomość powodujące zwiększenie jej wartości, **zatem przyrost majątku właściciela**, a następnie zobligowany byłby płacić jemu, ustaloną w oparciu o spowodowany tymi nakładami wzrost wartości nieruchomości, wyższą opłatę roczną. Jeżeli **poczynione nakłady pozostaną neutralne dla wyceny rynkowej nieruchomości**, to

nie ma powodu, żeby odejmować je od opłat za użytkowanie wieczyste ze względów czysto słusznościowych. Użytkownik czyni je bowiem zgodnie z własnymi potrzebami, we własnym, nie zaś właściciela interesie, sam z nich korzysta i je zużywa. Nie zwiększają one majątku właściciela, gdyż nie podnoszą rynkowej wartości nieruchomości, z drugiej zaś strony nie wpływają na wysokość opłat za użytkowanie wieczyste. (por. wyrok I ACa 6/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.)

- W orzecznictwie podkreśla się, że stosowny wniosek o zaliczenie nakładów powinien złożyć użytkownik wieczysty, stwierdzając i wykazując zakres poniesionych nakładów; podlega to weryfikacji przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, który sporządza operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji.

5. Wybrane orzecznictwo

5.1. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2015 r. (I ACa 6/15)

TEZA *Rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno-użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6, w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu.*

Z uzasadnienia:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z 6 marca 2013 r., sygn. akt (...), traktowany jako pozew w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), oznaczonej nr geod. (...), o pow. **36.882 m²** (2)) należnej za rok 2013 i lata następne w wysokości 143.903,20 zł twierdząc, że aktualizacja tej opłaty jest uzasadniona w innej wysokości. Ponadto wniosła, aby przy ustalaniu opłaty za wieczyste użytkowanie zaliczyć na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną **równowartość koniecznych nakładów, które zostały poczynione na nieruchomość w łącznej kwocie 267 722 zł.** (...)

Powódka poczyniła na użytkowanej nieruchomości następujące nakłady:

1. rozbudowa parkingu przy (...) o podjazd (z płyt drogowych) – 9.453,30 zł,
2. gratowisko plac z polbruku (30 maja 2008 r.) – 24.713,47 zł,
3. kanalizacja deszczowa przy Stacji Paliw (31 maja 2012 r.) – 54.125,39 zł,
4. kanalizacja deszczowa przy wiacie na odpady w 2012 r. – 63.130,02 zł,
5. remont nawierzchni placu (asfaltowanie 1600 m² w 2012 r.) – 78.720,00 zł,
6. asfaltowanie nawierzchni pod wiatą 376,75 m² – 37.579,82 zł.



(...) Dokonując analizy art. 77 ust. 6 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., Sąd **nie znalazł podstaw do zaliczenia na poczet różnicy w opłatach zaktualizowanych i dotychczasowych poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Wskazał, że ze sporządzonej na potrzeby sprawy opinii wynika, że nie spowodowały wzrostu wartości nieruchomości.** (...):

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

(...) W tej kwestii na wstępie należy zwrócić uwagę, że ustawa o gospodarce nieruchomościami rozróżnia nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zdefiniowane w art. 143 ust. 2 u.g.n. oraz nakłady konieczne – art. 77 ust. 6 u.g.n. Jedynie co do tych ostatnich **w ustawie wyraźnie wskazano, że podlegają zaliczeniu na poczet opłat za użytkowanie wieczyste, o ile zwiększają wartość nieruchomości.** Sam ustawodawca zatem zawarł w tej normie wskazówkę, że powinny być szacowane metodą rynkową. Te dwie kategorie nakładów nie muszą się ze sobą pokrywać – ich zakres może być zupełnie inny. Nie ma jednak potrzeby ich rozróżniania na użytek niniejszej sprawy, ponieważ mimo pewnej niezręczności redakcyjnej art. 77 u.g.n., sposób zaliczenia tych nakładów na opłatę roczną w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy został uregulowany w sposób tożsamy. Otóż § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje, że wartość nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., ustala się na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1. Ten z kolei stanowi, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym, przy określeniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową. Przepisy te nie zezwalają na rozliczenie nakładów metodą kosztową. Parafrazując powyższe, można skonstatować, że rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno – użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca **przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu** (por. wyrok SA w Krakowie z 26 września 2012 r., I ACa 853/12, LEX nr 1236774, (w:) G. Bieniek (red.) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2012, str. 509).

(...) Sąd Okręgowy, odwołując się do stanowiska biegłej oraz treści przywołanych powyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia wykonawczego, zasadnie przyjął, **że nie mogą być zaliczone na poczet opłat za użytkowanie wieczyste wskazywane nakłady, gdyż nie zwiększają wartości nieruchomości.**

(...) W uzupełnieniu tych rozważań oceny można tylko wskazać, że za zaprezentowaną powyżej oceną przemawia także argument wypływający z wykładni celowościowej prze-

pisów art. 77 ust. 4–6 u.g.n. Celem wynikającego z tych przepisów uprawnienia użytkownika wieczystego do zaliczenia na poczet opłat na użytkowanie wieczyste wartości poniesionych nakładów było takie unormowanie sposobu ich rozliczania, by nie doprowadzić do jego dwukrotnego obciążenia finansowego. Doszłoby do tego bowiem w sytuacji, gdyby najpierw ponosił koszty czyniąc nakłady na nieruchomość powodujące zwiększenie jej wartości, zatem przyrost majątku właściciela, a następnie zobligowany byłby jemu płacić ustaloną w oparciu o spowodowany tymi nakładami wzrost wartości nieruchomości wyższą opłatę roczną. Jeżeli poczynione nakłady pozostaną neutralne dla wyceny rynkowej nieruchomości, to nie ma powodu, żeby odejmować je od opłat za użytkowanie wieczyste ze względów czysto sędziowskich. Użytkownik **czyni je bowiem zgodnie z własnymi potrzebami, we własnym, nie zaś właściciela interesie, sam z nich korzysta i je zużywa.** Nie zwiększają one majątku właściciela, gdyż nie podnoszą rynkowej wartości nieruchomości, z drugiej zaś strony nie wpływają na wysokość opłat za użytkowanie wieczyste.

Z tych powodów Sąd Apelacyjny uznał, że ten podstawowy zarzut jest nietrafny i nieuzasadnione jest z tego względu żądanie uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Istota sprawy została bowiem rozpoznana przezeń prawidłowo. (...).

5.2. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31 października 2014 r. (I ACa 415/14)

TEZA Przepis art. 77 u.g.n., w szczególności w ust. 2a oraz 4–6 ma charakter normy materialnoprawnej i nie ma zastosowania do nieruchomości podlegających regulacjom ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Z uzasadnienia:

Powód (...) w O. na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 24 października 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. (...), oddalającego wniosek powodowej spółki o ustalenie, **że aktualizacja opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr: (...) położonych w obrębie K., gmina O., powiat (...); (...)** położonych w obrębie R., gmina O., powiat (...); (...) położonych w obrębie Z., gmina O., powiat (...); (...) położonych w obrębie Z., gmina O., powiat (...) o łącznej powierzchni **1.129,6165 ha** jest nieuzasadniona. Wypowiedzeniu rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste dokonaneemu przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych zarzucił naruszenie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wnosząc o:

- ustalenie braku uzasadnienia dla aktualizacji opłaty rocznej dokonanej przez Agencję – jako naruszającej art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- zaliczenie – w przypadku oddalenia wniosku zawartego w ww. pkt 1 sprzeciwu – na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczasową, nakładów po-



niesionych przez użytkownika wieczystego **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (studnie wiercone, droga, place manewrowe) po dniu dokonania ostatniej aktualizacji w łącznej wysokości 269.600,00 zł brutto – w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**

- zaliczenie – w przypadku oddalenia wniosku zawartego w ww. pkt 1 sprzeciwu – na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczasową **nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wpływających na poprawę cech techniczno-użytkowych gruntu, a polegających na remoncie kapitalnym, odtworzeniu oraz bieżących konserwacjach urządzeń melioracji szczegółowej w łącznej wysokości 3.282.358,30 zł brutto,** których poniesienie przez użytkownika wieczystego spowodowało przy tym wzrost wartości użytkowanej nieruchomości gruntowej – w trybie art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (...).

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 10 marca 2014 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda (...) w O. na rzecz (...) w O. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. U podstaw powyższego orzeczenia znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

Orzeczeniem z dnia 24 października 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. oddaliło wniosek (...) w O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo wieczystego użytkowania jest niezasadna. Odpis tego orzeczenia dnia 8 listopada 2012 r. został doręczony wnioskującemu.

Wartość nakładów poniesionych przez (...) w S. w latach 2005–2007 wyniosła 1.825.680 zł, zaś wartość nakładów poniesionych przez (...) O. w latach 2008–2011 wyniosła 707.333 zł – **łącznie 2.533.013 zł.** Były to nakłady związane z wykonywanymi robotami, które zapewniły sprawne funkcjonowanie istniejącego systemu melioracyjnego i miały charakter nakładów koniecznych. System melioracyjny polepsza warunki uprawowe gleby, a poniesione nakłady służyły temu celowi. Nakłady te usprawniły system i tym samym przyczyniły się do zwiększenia wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił również, że w dniu 25 czerwca 2013 r. **prawo użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych będących przedmiotem niniejszego postępowania zostało przekształcone w prawo własności.**

Sąd Okręgowy stwierdził, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, **nie znajdował w niniejszej sprawie zastosowania art. 77 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** dotyczący zasad ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, na którym opierają się wszystkie zarzuty merytoryczne powoda. Natomiast, zastosowanie powinny znaleźć przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, albo

wiem przedmiotowa nieruchomość posiada charakter rolny, o czym mowa w art. 1 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 i 3 u.g.n.r. (...) Wskazał, że wszystkie zarzuty podniesione w ramach sprzeciwu oparte zostały na przekonaniu powoda, że skuteczność aktualizacji opłaty rocznej, dokonanej przez pozwaną Agencję, powinna zostać oceniona przez pryzmat przesłanek przewidzianych w art. 77 ust. 1 u.g.n. Sąd Okręgowy uznał za błędne założenie, że wolą ustawodawcy było uregulowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa i gruntów objętych działaniem ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również ich aktualizacji, w oparciu o te same zasady.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zawiera odrębny od ustawy o gospodarce nieruchomościami reżim prawny dotyczący wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna:

(...) Istotne jest, że zasadniczy spór w sprawie sprowadzał się ostatecznie do tego, czy do aktualizacji opłaty rocznej nieruchomości pozostających w dacie aktualizacji w wieczystym użytkowaniu powoda, mogły znaleźć zastosowanie rozwiązania prawne przewidziane w art. 77 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. ust. 2a i ust. 6 tego artykułu, co powiązane było po pierwsze: z żądaniem powoda zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty określonych nakładów związanych z utrzymaniem urządzeń melioracyjnych, a po drugie: z wysokością zaktualizowanej opłaty (156.802 zł), przewyższającą niemal 10 krotnie dotychczasową (15.994,37 zł). (...)

Przechodząc do oceny prawnej, przy uwzględnieniu zakresu spornych kwestii, należy wskazać, że w sprawie bezspornym jest to, że nieruchomości, których sprawa dotyczy, w dacie zawiadomienia o zmianie dotychczasowej opłaty rocznej **były mieniem Skarbu Państwa**, o którym mowa w art. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i, pozostając w wieczystym użytkowaniu powoda, podlegały zasadom gospodarowania określonym w tej ustawie (art. 2). Bezspornym jest również, że nieruchomości te były **wykorzystywane na cele rolne.**

Istotne jest, że przepisy **ww. ustawy stanowią regulację całkowicie odrębną w stosunku do ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**, których ostatnio wymieniona ustawa – w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami – nie narusza (art. 2 u.g.n.). Natomiast zgodnie z art. 54 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.



Od nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która nastąpiła z dniem 6 lutego 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 6, poz. 64), **ustawa samodzielnie reguluje kwestie związane z ustaleniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego** tj. w miejsce dotychczasowego odesłania do przepisów o gospodarce nieruchomościami (dotychczasowy art. 17b ust. 1 i art. 35 ust. 3) samodzielnie określa kryteria prawne i ekonomiczne ustalenia i zmiany opłaty rocznej oraz legitymację organu – Prezesa (...) do podejmowania działań w tym zakresie. Według aktualnego stanu prawnego i zgodnie z mającym zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, przepisem art. 17b ust. 1 ustawy z 1991 r., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości zasobu wykorzystywanych na cele rolne 1% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1, z tym że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2. Natomiast ust. 2a stanowi, że o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes (...) zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Z powyższego przepisu wynika zatem, że ustawa z 1991 r. samodzielnie reguluje kryteria decydujące o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (art. 17b ust. 1), po wtóre, że Agencja, gospodarując zasobem i działając poprzez swój organ, jest uprawniona zarówno do ustalenia, jak i aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie (art. 17b ust. 2a zd. 1), po trzecie, że jedynie do postępowania aktualizacyjnego (procedury) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 17b ust. 2a zd. 2). Taki jedynie zakres odesłania do ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika dostatecznie jednoznacznie z omawianego przepisu i znajduje dodatkowo potwierdzenie w judykaturze (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2011 r. w sprawie I CSK 130/10, czy z 21 czerwca 2013 r. w sprawie I CSK 741/12). Oznacza to, na co trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, że odesłanie umożliwia jedynie odpowiednie stosowanie art. 78-81 u.g.n., gdyż te właśnie przepisy dotyczą „postępowania w razie wypowiedzenia opłaty” w rozumieniu art. 17b ust. 2a zd. 2. Natomiast przepis art. 77 ugn, w szczególności w ust. 2a oraz 4–6 ma charakter normy materialnoprawnej i nie ma zastosowania do nieruchomości podlegających regulacjom ustawy z 1991 r. (...).

Z kolei zaliczeniu nakładów poniesionych przez powoda i jego poprzednika prawnego na utrzymanie we właściwym stanie urządzeń melioracyjnych stoi na przeszkodzie nie tylko brak odpowiedniej regulacji w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, bądź

odesłania do odpowiedniego stosowania art. 77 ust. 6 u.g.n., ale także przepisy ustawy z dnia 18 lipca 1991 r. – Prawo wodne, które regulują w wyczerpujący sposób zasady finansowania i utrzymywania urządzeń melioracyjnych (art. 72 i nast.).

(...) Uwzględniając powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powoda nie jest zasadna i na mocy art. 385 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

5.3. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r. (www.sn.pl), III CSK 42/13

TEZA 1. Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych.

2. Rozróżnienie między nakładami koniecznymi a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość. Przez użyte w art. 77 ust. 6 u.g.n. pojęcie nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Z uzasadnienia:

(...) Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy ustalił, że **aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste** nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek nr (...), położonych w K., obręb 13, objętej księgą wieczystą KW nr (...), określona w wypowiedzeniu z dnia 22 września 2008 r., jest uzasadniona do kwoty 72.211 zł od dnia 1 stycznia 2009 r. i **zaliczył na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego** nieruchomości w wysokości **4.047.015,66 zł**, oddalił powództwo w pozostałej części i zniósł wzajemnie koszty procesu stron.

(...) Powódka dokonała rozbiórki znajdujących się na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie budynków i budowli. Ich konstrukcja i przeznaczenie (były to budynki przemysłowe byłego przedsiębiorstwa produkcyjnego) nie pozwalały na ich techniczną adaptację na budynki mieszkalno-usługowe. Ich rozbiórka z tego względu była niezbędna i ekonomicznie uzasadniona. Obecnie na oddanych w użytkowanie wieczyste działkach można zbudować dowolny budynek mieszkalno-usługowy zgodnie z obowiązującym studium i posiadany przez powódkę projektem. Rozbiórka budynków i budowli wpłynęła na cechy techniczno-użytkowe gruntu.



Jest możliwe wykorzystanie go na cele mieszkalno-usługowe. Wzrosła też wartość nieruchomości gruntowej i według stanu na dzień 18 sierpnia 2011 r. wynosi 10.389.523 zł. Poniesione przez powódkę koszty rozbiórki budynków wyniosły **4.047.015,66 zł netto**.

Wyrok zaskarżył pozwany w części, „w jakiej Sąd Apelacyjny oddalił apelację i zaliczył wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 3.168.443,96 zł przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego” oraz „oddalił apelację co do kosztów postępowania I instancji oraz zniósł koszty pomiędzy stronami w postępowaniu apelacyjnym”. W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pozwany zarzucił naruszenie art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. i wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznawania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. polega – zdaniem skarżącego – na błędnym uznaniu, że koszty rozbiórki budynków znajdujących się na oddanym powódce w użytkowanie wieczyste gruncie stanowią w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

Zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n. na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się – poza nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n.) – nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W literaturze i w orzecznictwie wyróżnia się **trzy rodzaje nakładów: konieczne, użytkowe i zbytkowe**. Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. Warto dodać, że **Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne i inne nakłady (art. 226)**. Podział drugiej kategorii nakładów na użyteczne i zbytkowe jest podziałem przyjętym w piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.).

Reasumując, rozróżnienie między nakładami koniecznymi, a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość.

Przez użyte w art. 77 ust. 6 ugn pojęcie nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Ze względu na to, że przytoczony przepis ogranicza możliwość zaliczenia nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną do nakładów koniecznych i jednocześnie wymaga, aby wpływały one na cechy techniczno-użytkowe gruntu i spowodowały wzrost wartości nieruchomości gruntowej, mogą się pojawić trudności z oceną, które z dokonanych na grunt nakładów są nakładami koniecznymi, a które np. użytecznymi. Wydaje się, że wskazanie w art. 76 ust. 6 u.g.n. jedynie na nakłady konieczne jest, co podniesiono również w literaturze, niezbyt fortunate, albowiem nakłady konieczne obejmują w zasadzie tylko nakłady służące utrzymaniu rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Mając jednak na względzie treść przepisu i zasadę racjonalnego działania ustawodawcy, należy przyjąć, iż zaliczeniu podlegają jedynie dokonane przez użytkownika nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości gruntowej. Warto też dodać, że należy – co trafnie podkreślono w piśmiennictwie – odróżnić przeznaczenie gruntu od określonego w umowie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie gruntu wynika przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Określony w umowie cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nie musi natomiast być tożsamy z przeznaczeniem gruntu, albowiem może zostać w umowie określony węższy niż przeznaczenie gruntu.

Mając na względzie powyższe i wiążące w postępowaniu kasacyjnym ustalenia faktyczne, **nie można podzielić zarzutu skarżącego, że zakwestionowane nakłady pozwanej na oddaną jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości nie stanowiły w rozumieniu art. 77 ust. 6 nakładów koniecznych**. Rozebranie znajdujących się na gruncie budynków i budowli, które wymagało poniesienia przez powódkę nakładów przedstawionych do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, było niezbędne do wykorzystania oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomość znajduje się bowiem – jak wynika z ustaleń faktycznych – na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tymczasem **wykorzystanie jej w tym celu nie było możliwe bez rozebrania budynków i budowli przemysłowych, nienadających się do adaptacji na budynki mieszkaniowo-użytkowe**. Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika też jednoznacznie, że rozebranie budynków i budowli wpłynęło na cechy techniczno-użytkowe gruntu, albowiem stworzyło, przez usunięcie ograniczeń, warunki pozwalające przystąpić do zabudowy nieruchomości gruntowej zgodnie z jej przeznaczeniem i aktualnym celem oddania go w użytkowanie wieczyste. Ponadto spowodowało – co nie jest kwestionowane – wzrost wartości nieruchomości.



Rację ma powódka, że skarżący, podnosząc zarzut naruszenia art. 77 ust. 6 u.g.n., błędnie utożsamili wydatki na rozbiórkę budynków i budowli z dokonaniem na nie nakładów. Nie można bowiem wydatków na likwidację rzeczy traktować jako nakład na tę rzecz. Zatem za nieuzasadniony należało uznać zarzut, że Sąd na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego, a opłatą zaktualizowaną zaliczył nakłady na budynki i budowle znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Argumentów wspierających zarzut naruszenia art. 77 ust. 6 u.g.n. nie dostarcza także – wbrew przekonaniu skarżącego – art. 33 ust. 2 u.g.n., gdyż przewidziane w nim wynagrodzenie przysługujące w razie wygaśnięcia umowy użytkownikowi wieczystemu za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia dotyczy, co uszło uwagi skarżącego, budynków i innych urządzeń istniejących w dniu wygaśnięcia umowy. Nie ma zatem – **wobec rozebrania budynków i budowli – wskazywanego przez skarżącego niebezpieczeństwa rozliczania nakładów na budynki przy aktualizacji opłaty rocznej i później, przy wygaśnięciu umowy użytkowania wieczystego.**

Reasumując, zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 77 ust. 6 u.g.n. w sposób wskazany w uzasadnieniu skargi kasacyjnej należało **uznać za nieuzasadniony.**

(...) Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 98 w związku z art. 398²¹ i 391 § 1 k.p.c.

5.4. Wyrok SN IV CSK 736/13, z dnia 26 września 2014 r., (LEX nr 1545104)

TEZA 1. Przez nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. rozumie się nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. W ramach przedstawionego wyżej podziału nakładów i tak określonego ich znaczeniu, nakłady poniesione na porządkowanie zieleni znajdującej się na gruncie mogą mieścić się w każdej z wymienionej wyżej kategorii nakładów.

2. *Nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego.*

3. *W wypadku zaliczania poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 u.g.n. należy rozróżnić wysokość kosztów poniesio-*

nych na dokonanie tych nakładów – obejmujących poniesione opłaty administracyjne, koszty sporządzenia wymaganej dokumentacji i wykonania prac) od wartości samych nakładów. Przedmiotem zaliczenia dokonywanego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z art. 77 ust. 6 u.g.n. nie jest bowiem suma poszczególnych kwot wydatkowanych przez użytkownika wieczystego na nakłady konieczne, lecz jedynie wartość tych nakładów ustalana na podstawie szczególnej regulacji prawnej zawartej w rozporządzeniu z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109).

Z uzasadnienia:

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. poprzednio P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T. o ustalenie, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 września 2014 r., skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 4 lipca 2013 r.,

1) oddala skargę kasacyjną; (...).

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. – w następstwie rozpoznania wniesionego przez powódkę P. spółkę z o.o. w W. (poprzednia siedziba w B.) sprzeciwu od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego – ustalił, **że na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste zaliczane będą nakłady konieczne i nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej w kwocie 1.518.703,08 zł, aż do wyczerpana tej kwoty**, natomiast w części dotyczącej ustalenia bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej powództwo oddalił.

(...) Nieruchomość, której dotyczyło wypowiedzenie opłaty – położona w T. przy ul. S., na działkach o nr ewidencyjnych: (...) o powierzchni **15.958 m²**, dla której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w T. – jest własnością Skarbu Państwa. Na tym terenie przed II wojną światową znajdowały się stare, pruskie koszary, a po wojnie powstał tam P. Zakład Sprzętu Sportowego i Turystycznego w T., któremu decyzją z dnia 2 kwietnia 1992 r. oddano tę nieruchomość w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym nabyciem własności budynków i budowli. Później użytkownikiem wieczystym nieruchomości stało się Przedsiębiorstwo Usług Budowlanych i Technicznych M. Spółka z o.o. w T. Podmiot ten **wyburzył znajdujące się na tym terenie budynki, a także uprzętnął teren z pozostałości jego uzbrojenia.** Dnia 30 maja 2007 r. zbył on prawo użytkowania wieczystego na rzecz powódki. Powódka, jako inwestor wybudowała na nieruchomości Centrum Handlowe Z. wraz z parkingiem, drogami wjazdowymi i wjazdowymi oraz całą infrastrukturą konieczną do funkcjonowania obiektu. Powódka poniosła nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej: stacji trafo o wartości rynkowej 116.565,61 zł, trawników w pasach drogowych o wartości rynkowej **13.354,12 zł**, zjazdu z ul. B. o wartości 163.984,05 zł, zjazdu z ul. S. o wartości 23.765,80 zł, zatoki



autobusowej o wartości rynkowej 23.765,80 zł i chodników w ulicach o wartości rynkowej 230.415,14 zł. Powódka dokonała także usunięcia i przesadzenia drzew (wartość rynkowa 562.683,72 zł), remontu pasa drogowego ul. B. (wartość rynkowa 59.414,51 zł), wykonała roboty rozbiórkowe nawierzchni na ulicach (wartość rynkowa 7.912,93 zł) i dokonała przebudowy sieci gazowej (wartość rynkowa 12.335,58 zł) – o łącznej wartości 1.518.703,08 zł. **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiła 9.007.000 zł.**

Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalenie jej nowej wysokości było zasadne, co uzasadniało oddalenie powództwa w tej części.

Na podstawie art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm. – dalej: „u.g.n.”) koszty budowy infrastruktury technicznej powinny zostać rozliczone i zaliczone na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. **Do nakładów tych Sąd zaliczył budowę dróg dojazdowych z ul. B. i S., budowę zatoki autobusowej, chodnika w pasie ulicy, remont pasa drogowego ul. B., przebudowę sieci gazowej. Ponadto na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 u.g.n. zaliczył na poczet opłaty wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez powódkę, gdyż w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości. Przyjął, że nakłady związane z usunięciem drzew z gruntu stanowią nakłady konieczne na nieruchomość.** Przed rozpoczęciem inwestycji nieruchomość była zabudowana starymi budynkami firmy P. i znajdowała się na niej znaczna ilość nasadzeń drzew i krzaków. Teren był nieuporządkowany. Przeprowadzenie prac inwestycyjnych wymagało uporządkowania tego terenu. Wycinka drzew wymaga odpowiednich zezwoleń administracyjnych i wniesienia stosownych opłat. Przeprowadzenie tych prac w sposób znaczący podnosi wartość gruntu i zwiększa możliwości inwestycyjne. Łączna wartość wykonanych prac wyniosła 1.518.703,08 zł. Uwzględniając powyższe Sąd orzekł o zaliczeniu wymienionej kwoty na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od 2010 r., aż do jej wyczerpania.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, który **zaskarżył go w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów koniecznych i nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej w wysokości 1.518.703,08 zł** i wniósł o oddalenie powództwa w tej części, ewentualnie o odrzucenie pozwu w części, co do kwoty 679.249,33 zł, tj. co do zwrotu nakładów koniecznych. W następstwie rozpoznania apelacji pozwanego **Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r., uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 – w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty rocznej nakładów koniecznych w wysokości 562.683,72 zł**

– i w tym zakresie odrzucił pozew, zmienił zaskarżony wyrok w pozostałej części w ten sposób, że nakazał pozwanemu zaliczenie na poczet różnicy między wysokością opłaty zaktualizowanej a opłaty dotychczasowej nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej o wartości 896.649,85 zł, aż do wyczerpania tej kwoty nadto oddalił apelację pozwanego w pozostałej części. Przyczyną częściowego odrzucenia pozwu była czasowa niedopuszczalność drogi sądowej. Sąd jest bowiem związany zakresem żądania zgłoszonym we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który nie obejmował żądania zaliczenia nakładów koniecznych zgłoszonego dopiero w toku postępowania sądowego. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym obejmuje również wszystkie nakłady, a zatem żądanie zaliczenia nakładów nie objętych wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego skutkuje czasową niedopuszczalnością drogi sądowej, powodującą konieczność odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. W pozostałym zakresie – dotyczącym pozostałych nakładów – sąd drugiej instancji uznał apelację za bezzasadną, przyjmując za prawidłowe ustalenia i ocenę prawną sądu pierwszej instancji.

Na skutek skarg kasacyjnych obu stron Sąd Najwyższy, wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2013 r., uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w części odrzucającej pozew o zaliczenie na poczet opłaty rocznej nakładów koniecznych w wysokości 562.683,72 zł i w tej części przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. W pozostałej części skarga kasacyjna powódki oraz skarga kasacyjna pozwanego zostały oddalone, jako bezzasadne. W ocenie Sądu Najwyższego, błędne było stanowisko sądu drugiej instancji, że zachodziła czasowa niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie prawa żądania przez powódkę zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych na nieruchomości poniesionych przez powódkę, jako użytkownika wieczystego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 4 lipca 2013 r., **oddalił apelację pozwanego** od rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 dotyczącego żądania ustalenia, że na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, poczynając od roku 2010, zaliczone będą nakłady konieczne w wysokości 562.683,72 zł, aż do wyczerpania tej kwoty. Sąd drugiej instancji przyjął za prawidłowe ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji. Za niezasadny uznał zarzut pozwanego, że z treści opinii biegłego, sporządzonej w sprawie, nie wynika, aby wskutek poniesionych nakładów koniecznych nastąpił wzrost wartości nieruchomości. W opinii wskazano bowiem, że wartość nieruchomości bez nakładów wynosi 7.488.252 zł, a z nakładami 9.007.000 zł. Wprawdzie w opinii nie wyartykułowano, że chodzi o wzrost wartości wynikający zarówno z nakładów na infrastrukturę, jak i nakładów polegających



na wycince i przesadzeniu drzew, jednak okoliczność ta wynika z treści całej opinii. Oceniał, że nakłady, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., to takie, które służąc utrzymaniu nieruchomości w należywym stanie, poprzez podniesienie jej walorów techniczno-użytkowych, prowadzą do wzrostu wartości tej nieruchomości. Za pozbawiony znaczenia uznał argument pozwanego, że przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie w związku z inwestycją użytkownika wieczystego. W art. 77 ust. 6 u.g.n. mowa jest bowiem nie o zmianie przeznaczenia gruntu, lecz o wpływie nakładów na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został **zaskarżony w całości skargą kasacyjną pozwanego**, w której w ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie art. 77 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 u.g.n. Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu Okręgowego w G. poprzez oddalenie żądania powódki zaliczenia nakładów w wysokości 562.683,72 zł na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

(...) Z przytoczonych wcześniej tych ustaleń należy wyeksponować, iż nieruchomość powódki, na które poniosła ona nakłady, była przed ich poniesieniem w złym stanie. Zabudowa gruntu pod przemysł i usługi, a więc wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, wymagała uporządkowania całego terenu, co obejmowało, po wcześniejszym wyburzeniu starych zabudowań fabrycznych i uprzątnięciu pozostałości uzbrojenia, także konieczność uporządkowania znajdujących się na gruncie nasadzeń. Bez wykonania tych prac nie można by normalnie korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n., zasady, o których mowa w ust. 4 i 5 (dotyczące zaliczania nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną) stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. W wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przez nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. rozumie się nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. W ramach przedstawionego wyżej podziału nakładów i tak określonego ich znaczeniu, **nakłady poniesione na porządkowanie zieleni znajdującej się na gruncie mogą mieścić się w każdej z wymienionej wyżej kategorii nakładów**. Będą one miały charakter nakładów koniecznych, gdy bez ich dokonania nieruchomość nie będzie zdatna do normalnego korzy-

stania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z celu, na jaki został oddana w użytkowanie wieczyste. Do nakładów użytecznych zaliczy się tego rodzaju nakłady wtedy, gdy ich poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, ale nakłady te jedynie ulepszą nieruchomość. Wreszcie do trzeciej grupy nakładów zaliczy się tego rodzaju nakłady wtedy, gdy jedynie będą służyły zaspokojeniu określonych upodobań estetycznych użytkownika wieczystego.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie wynika, aby usunięcie i przesadzenie porastającej grunt roślinności było spowodowane dążeniem powódki do polepszenia nieruchomości bądź jedynie do zaspokojenia upodobań estetycznych powódki. Wręcz przeciwnie, pozostawienie na gruncie porastającej w sposób nieuporządkowany roślinności uniemożliwiało zabudowę nieruchomości po wcześniejszym wyburzeniu starych, zdewastowanych zabudowań fabrycznych. Poza tym nie można podzielić stanowiska pozwanego, bliżej przedstawionego w skardze kasacyjnej, że pojęcie nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu należy ujmować wąsko w tym sensie, iż mogą one obejmować tylko nakłady polegające na zmianie właściwości warunków geologicznych gruntu (niwelacje, zagęszczanie gruntu itp.). **Pojęcie to należy interpretować funkcjonalnie i odnieść do gruntu wraz z jego częściami składowymi, do których, zgodnie z art. 48 kc, należą urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny**. W powołanym wcześniej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, zaakceptowano stanowisko, że nakłady konieczne obejmują m.in. wydatki użytkownika wieczystego z tytułu rozbiórki budynków i budowli. Zarówno cechy (geologiczne) samego gruntu, jak również jego części składowych wpływają zazwyczaj bezpośrednio na cechy techniczno-użytkowe gruntu, jako całości warunkujące możliwość określonego sposobu korzystania z niego. **Tym samym nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego**.

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń wynika, że dokonane przez powódki nakłady na porządkowanie nieruchomości z roślinności spowodowały wzrost wartości nieruchomości, co jest kolejną konieczną przesłanką zastosowania do nich art. 77 ust. 6 u.g.n. Należy podkreślić, że w wypadku zaliczania poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 u.g.n. **należy rozróżnić wysokość kosztów poniesionych na dokonanie tych nakładów – obejmujących poniesione opłaty administracyjne, koszty sporządzenia wymaganej dokumentacji i wykonania prac) od wartości samych nakładów**. Przedmiotem zaliczenia do-



konywanego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z art. 77 ust. 6 u.g.n. nie jest bowiem suma poszczególnych kwot wydatkowanych przez użytkownika wieczystego na nakłady konieczne, lecz jedynie wartość tych nakładów ustalaną na podstawie szczególnej regulacji prawnej zawartej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Według § 35 ust. 3 rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Wobec niepodniesienia odpowiednich zarzutów w skardze kasacyjnej związanych z ustaleniem wartości nakładów na podstawie wskazanego wyżej przepisu wiążące jest dla Sądu Najwyższego ustalenie sądu drugiej instancji, że wartość tych nakładów, tj. stanowiących różnicę wartości nieruchomości pomiędzy stanem po dokonaniu nakładów koniecznych a wartością nieruchomości według stanu sprzed dokonaniem tych nakładów, wyraża się kwotą 562.683,72 zł. Powyższe przesądza o bezzasadności zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów skarga kasacyjna jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398¹⁸ k.p.c.

5.5. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r. (II CSK 451/13)

TEZA 1. Możliwe jest objęcie przedmiotem sądowego postępowania aktualizacyjnego, uregulowanego w art. 80 u.g.n. – poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej – także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty, czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.

2. W przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w art. 77 ust. 2a u.g.n., użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

3. Zarachowaniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega jedynie wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach; w każdym jednak wypadku chodzi o nakłady dokonane po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.

4. Pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n., mimo że prze-

pis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej.

Z uzasadnienia:

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Cementowni „W.” – Spółki Akcyjnej z siedzibą w T. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście P. o **ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 maja 2014 r. skargi kasacyjnej strony powodowej oraz skargi kasacyjnej strony pozwanej, od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 13 marca 2013 r.

I. uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1 lit. b oraz c i nadaje im brzmienie: (...)

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 14 czerwca 2012 r. ustalił, że powódkę Cementownię „W.” spółkę akcyjną w T. oraz pozwanego Skarb Państwa – Starostę Powiatu P. wiąże – od 1 stycznia 2010 r. – nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego szczegółowo opisanych działek gruntu położonych w T., o łącznej powierzchni **263,7724 ha**, w kwocie 302.820 zł, płatnej do 31 marca każdego roku z góry, z odsetkami ustawowymi w razie zapłaty po tym terminie, oddalił dalej idące żądanie, tj. ustalenia wysokości opłaty rocznej w wysokości 200.797,80 zł oraz zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 13 marca 2013 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że opłatę roczną należną od powódki na rzecz pozwanego ustalił na kwoty: 131.763,04 zł za 2010 r., po 217.291,52 zł za lata 2011 i 2012 oraz 302.820 zł, poczynając od 1 stycznia 2013 r., oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu za instancję odwoławczą. (...)

Sąd Apelacyjny wskazał, że zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą **zaktualizowaną podlegają** – zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. – **jedynie nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej dokonane przez użytkownika wieczystego przed dniem 5 grudnia 1990 r.** Powódka, powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego (Kombinatu Cementowo-Wapienniczego w D.) – będącego użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu od dnia 5 grudnia 1990 r. – w spółkę akcyjną Skarbu Państwa, **nie może domagać się skutecznie zaliczenia nakładów poczynionych przez to przedsiębiorstwo przed wskazaną datą; nakłady te – pod rządem art. 128 § 1 k.c. – stanowiły własność ogólnonarodową a uchylenie tego przepisu z dniem 1 lutego 1989 r. nie spowodowało uwłaszczenia państwowych osób prawnych do składników mienia znajdujących się w ich zarządzie. Nakłady z późniejszego okresu, których zaliczenia domagała się powódka, nie speł-**



nią natomiast kryteriów określających nakłady poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 u.g.n.) oraz nakłady konieczne (art. 77 ust. 6 i art. 143 ust. 2 u.g.n.).

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyły skargami kasacyjnymi obie strony, powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.

Powódka zarzuciła naruszenie art. 77 ust. 4 i art. 143 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.) i art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298) przez błędne przyjęcie, że nie jest możliwe zaliczenie nakładów dokonanych przed 5 grudnia 1990 r., zaś nakłady dokonane po tej dacie nie spełniają kryteriów nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz art. 108 § 1w związku z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 100 k.p.c. i w związku z art. 391 § 1k.p.c. przez uznanie, że zmiana wyroku nie rzutowała na konieczność stosunkowego rozdzielenia kosztów a apelacja w tym zakresie była bezzasadna.(...).

Uzasadnienie prawne

W odpowiedziach na skargi kasacyjne strony wniosły o ich oddalenie.

(...) Za bezzasadną natomiast należało uznać skargę kasacyjną strony powodowej. Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n., przy dokonywaniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu ostatniej aktualizacji. Stosownie zaś do art. 77 ust. 5 u.g.n., zaliczenie takie następuje również w przypadku, gdy wymienione nakłady nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. **Z treści powyższych unormowań jednoznacznie wynika, że zarachowaniu podlega jedynie wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach; w każdym jednak wypadku chodzi o nakłady dokonane po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Wbrew zatem zarzutowi skarżącej, zaliczenie nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość przed dniem 5 grudnia 1990 r., w którym Kombinat Cementowo-Wapienniczy „W.” w D. został jej użytkownikiem wieczystym, nie wchodziło w ogóle w rachubę.**

Na uwzględnienie nie zasługiwało również stanowisko skarżącej kwestionujące zasadność dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni pojęcia „urządzenia infrastruktury technicznej” w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. W orzec-

nictwie Sądu Najwyższego wskazano, że znaczenie tego pojęcia należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n., mimo że przepis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej (zob. uzasadnienie wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12). Pogląd ten jest przekonywujący, gdyż nie sposób zakładać, aby racjonalny ustawodawca w jednym akcie prawnym posługiwał się określonym zwrotem – bez wyraźnego zastrzeżenia przeciwnego – w różnych znaczeniach. Znamienne jest, że skarżąca, usiłując podważyć to zapatrywanie, nie zaprezentowała własnego – innego – rozumienia pojęcia „urządzeń infrastruktury technicznej”. Sąd Apelacyjny trafnie zatem uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku powódki o zaliczenie równowartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Prawidłowo również przyjął, że dokonana korekta wyroku sądu pierwszej instancji nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu i nie uzasadniała odstąpienia od zasady odpowiedzialności za jego wynik.

W świetle przytoczonej argumentacji zarzuty naruszenia przepisów wskazanych przez skarżącą nie mogły wywrzeć zamierzonego skutku.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powódki (art. 398¹⁴ k.p.c.), zaś uwzględniając skargę pozwanego, uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 lit. b oraz c i orzekł o obciążającej powódkę opłacie zgodnie z wnioskiem skarżącego (art. 398¹⁶ k.p.c.).

5.6. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 r. (IV CSK 613/12)

TEZA 1. Zaliczenie wartości poniesionych nakładów przewidziane w art. 77 ust. 4 u.g.n., może nastąpić także w wypadku zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku dopiero na etapie postępowania sądowego, a więc już po złożeniu sprzeciwu. Przepisy ustawy nie przewidują bowiem żadnych terminów, które ograniczałyby wieczystego użytkownika w zakresie zgłoszenia przez niego poniesionych nakładów, w celu ich zaliczenia na poczet opłaty.

2. Nie zachodzi czasowa niedopuszczalność drogi sądowej w razie zgłoszenia przez użytkownika wieczystego żądania zaliczenia kolejnych nakładów dopiero na etapie postępowania przed sądem powszechnym, które wcześniej nie były objęte pierwotnie zgłoszonym wnioskiem rozpoznany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

3. Brak jest argumentów mających przesądzać o tym, że przepisy art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. pozwalają na zaliczenie wartości tych jedynie nakładów, które zostały poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, a także nakładów koniecznych, zlokalizowanych wyłącznie na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.



TEZA Czasowa niedopuszczalność drogi sądowej nie zachodzi w razie zgłoszenia dopiero na etapie postępowania aktualizacyjnego przed sądem powszechnym wartości kolejnych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 77 ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – jedn. tekst: Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), które wcześniej nie były objęte wnioskiem rozpoznany przez samorządowe kolegium odwoławcze.

Z uzasadnienia:

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (poprzednio P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.) przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T. o ustalenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 kwietnia 2013 r., skarg kasacyjnych obu stron od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 31 maja 2012 r.:

- I.** uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia w tym zakresie o kosztach postępowania kasacyjnego;
- II.** oddala skargę kasacyjną powódki w dalej idącym zakresie;
- III.** oddala skargę kasacyjną strony pozwanej;
- IV.** znosi wzajemnie między stronami pozostałe koszty postępowania kasacyjnego.

Pismem z 29 czerwca 2009 r. pozwany wypowiedział powódce **opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i zaferował przyjęcie nowej stawki**. Powódka wnioskiem skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) domagała się ustalenia, że wypowiedzenie opłaty rocznej było nieuzasadnione. Decyzją SKO z dnia 3 grudnia 2009 r. wniosek został oddalony. W następstwie wniesionego przez powódkę sprzeciwu od tej decyzji **Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. ustalił, że na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste, poczynając od 2010 r., zaliczane będą nakłady konieczne i nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej w kwocie 1.518.703,08 zł**, aż do wyczerpania tej kwoty, natomiast w części dotyczącej ustalenia bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej Sąd ten powództwo oddalił.

Pozwany apelacją zaskarżył ten wyrok w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów koniecznych i nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej w wysokości 1.518.703,08 zł i domagał się oddalenia powództwa w tej części, ewentualnie odrzucenia pozwu co do kwoty 679.249,33 zł, tj. co do zwrotu nakładów koniecznych.

W następstwie częściowego uwzględnienia apelacji pozwanego **Sąd Apelacyjny:**

- 1) uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty rocznej nakładów koniecznych w wysokości 562.683,72 zł i w tym zakresie pozew odrzucił;
- 2) zmienił zaskarżony wyrok w pozostałej części, w ten sposób, że nakazał pozwanemu zaliczenie na poczet różnicy między wysokością opłaty zaktualizowanej a opłaty dotychczasowej

nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej o wartości 896.649,85 zł, aż do wyczerpania tej kwoty, oddalając dalej idące żądanie zaliczenia nakładów. Sąd ten oddalił apelację pozwanego w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu. (...).

Natomiast za podlegające zaliczeniu na poczet opłaty rocznej sąd odwoławczy **uznał nakłady poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej zdefiniowanych w art. 143 ust. 2 u.g.n., a mianowicie dróg, przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych**. Za okoliczność nie mającą przesądzającego znaczenia dla zaliczenia uznał sąd to, czy urządzenia te są czy nie są zlokalizowane na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ponieważ wymogiem koniecznym i wystarczającym jest to, by były to urządzenia infrastruktury technicznej.

Na pojęcie „drogi” w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n. składają się zjazdy z ulic, zatoka autobusowa, chodnik, pas drogowy, nawierzchnia na ulicach oraz trawnik w pasach drogowych, a zatem ich budowa stanowiła budowę drogi w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy o drogach publicznych, ponieważ doszło do zmiany granic pasa drogowego, a wykonane drogi miały charakter nowego obiektu budowlanego, a więc były rozbudową, a nie przebudową drogi, stwierdził Sąd Apelacyjny.

Natomiast remont pasa drogowego nie może być kwalifikowany jako budowa drogi, a zatem koszt remontu nie jest nakładem na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ jest przywróceniem pierwotnego stanu drogi, a nie stworzeniem nowego obiektu, uznał Sąd Apelacyjny.

Z kolei budowę stacji trafo oraz demontaż starego i montaż nowego gazociągu zakwalifikował Sąd jako odbudowę, a nie przebudowę gazociągu, a odbudowa jest tożsama z budową, a zatem podlega zaliczeniu jako nakład na podstawie art. 77 ust. 44 u.g.n.

W konsekwencji sąd uznał, że wartość nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w postaci **stacji trafo, zjazdów z ulic, zatoki autobusowej, chodników w ulicach, trawników w pasach drogowych, robót rozbiórkowych nawierzchni oraz odbudowy sieci gazowej wyraża się kwotą 896.649,85 zł, którą pozwany jest zobowiązany zaliczyć na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną o opłatą dotychczasową**. W konsekwencji sąd uznał za podlegające oddaleniu żądanie zaliczenia nakładów na remont pasa drogowego w ul. B., ponieważ remont drogi nie może być potraktowany jako jej budowa.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyły skargami kasacyjnymi obie strony. (...).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powódki zasługiwała tylko w części na uwzględnienie, natomiast skarga kasacyjna strony pozwanej okazała się bezzasadna.



W odniesieniu do skargi kasacyjnej powódki zasadnymi okazały się zarzuty naruszenia art. 77 ust. 4 oraz ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) przez ich **błędną interpretację**, w wyniku której nastąpiło niewłaściwe zastosowanie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c., skutkujące częściowym odrzuceniem pozwu. Rację ma strona skarżąca, że nie było podstaw do przyjęcia czasowej niedopuszczalności drogi sądowej w odniesieniu do żądania zaliczenia wartości kolejnych nakładów, zgłoszonych w postępowaniu aktualizacyjnym ale dopiero na drugim etapie tego postępowania, tj. już po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i przekazaniu sprawy do sądu powszechnego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono ugruntowany już pogląd, że pojęcie „przy aktualizacji”, użyte w art. 77 ust. 4 u.g.n., jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości, co oczywiście może nastąpić dopiero orzeczeniem sądu powszechnego, a więc w drugim etapie postępowania aktualizacyjnego. Sąd Najwyższy wyraźnie przesądził, że brak jest przeszkód do zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku, ze wskazaniem poniesionych nakładów, **w każdym czasie, który to wniosek uzyska skuteczność najwcześniej z chwilą przystąpienia do aktualizacji opłaty**. (...).

Ponadto, Sąd Apelacyjny jednoznacznie wskazał na s. 32–33 uzasadnienia zaskarżonego wyroku dlaczego wartość nakładów poniesionych **przez powódkę na remont pasa drogowego ul. B.** nie podlega zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą. W oparciu o art. 4 pkt 19 ustawy o drogach publicznych Sąd odwoławczy uznał, że remont pasa drogowego ul. B. nie może być kwalifikowany jako budowa drogi, bo odpowiada wskazanej w tym przepisie innej definicji, tj. remontu drogi. W tej sytuacji art. 77 ust. 4 u.g.n. nie pozwala zaliczyć wartości takiego nakładu, ponieważ zaliczeniu podlega wartość nakładów poniesionych wyłącznie na budowę, którą remont drogi nie jest.

Zarzuty pozwanego naruszenia art. 77 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 w zw. z art. 143 u.g.n. **przez ich błędną wykładnię uzasadnione zostały wadliwym przyjęciem przez sąd, że dla zaliczenia wartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów nie ma przesądającego znaczenia fakt, czy dane urządzenie infrastruktury technicznej zlokalizowane jest na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, której postępowanie dotyczy, czy też poza tą nieruchomością.** Zarzutu tego nie można uznać za trafny, ponieważ brak jest argumentów mających przesądzać o tym, że przepisy art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. pozwalają na zaliczenie wartości tych jedynie nakładów, które zostały poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, a także nakładów koniecznych, **zlokalizowanych wyłącznie na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.** Takiego przedmiotowego ograniczenia zakresu stosowania wymienionych przepisów nie uza-

sadnia sama wykładnia językowa, która oczywiście nie może mieć znaczenia rozstrzygającego. Brzmienie przepisu art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. określa wyłącznie podmiot ponoszący nakłady oraz przeznaczenie i skutki poniesienia nakładów, pomijając stanowczo określenie ich lokalizacji.

Kolejny argument sprzeciwiający się uznaniu zasadności zarzutu skarżącego wywieść można z wykładni systemowej uwzględniającej także przepis § 40 ust. 2 rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Wynika z niego obowiązek uwzględniania odległości nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu tych urządzeń. Gdyby wykładnia art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. prezentowana przez skarżącego, tj. zaliczania wartości nakładów zlokalizowanych wyłącznie na nieruchomości użytkowanej wieczysto, a nie także na nieruchomościach z nią sąsiadujących, miała być trafna, to przepis § 40 ust. 2 cyt. rozporządzenia RM z 2004 r. pozbawiony byłby jakiegokolwiek racjonalnego znaczenia, nakazując uwzględnianie przy określaniu wartości nieruchomości jej odległości od wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej. Wymóg uwzględniania odległości między obu tymi elementami musi zatem racjonalnie zakładać, że nie zostały one wybudowane na samej nieruchomości, której wzrost wartości podlega określanie w następstwie poczynionych inwestycji, ponieważ w przeciwnym razie obowiązek uwzględniania odległości byłby obiektywnie niemożliwy do wykonania.(...).

Kolejny zarzut błędnej wykładni art. 77 u.g.n. uzasadnia skarżący przyjęciem przez sąd odwoławczy, że pod pojęciem budowy urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć **naależy także roboty rozbiórkowe i przebudowę.**

Tak sformułowany zarzut nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Apelacyjny nie uznał przebudowy za mieszczącą się w pojęciu budowy. Staranna lektura s. 30 i 33 uzasadnienia zaskarżonego wyroku dowodzi, że **ulożenie pod powierzchnią ziemi przewodów gazowych, a polegające na demontażu starego i montażu nowego gazociągu, zakwalifikował sąd II instancji jako odbudowę, a nie przebudowę gazociągu, a następnie uznał tę odbudowę za tożsamą z budową, o której jest już mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n., a więc pośrednio także w ust. 6 tego artykułu.**

Z kolei objęcie pojęciem budowy dróg **robót rozbiórkowych starych nawierzchni ulic uzasadnił** sąd odwoławczy oczywistą koniecznością uprzedniego usunięcia starych nawierzchni, aby następnie mogło dojść do wykonania nowych inwestycji drogowych, będących odbudową i rozbudową w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy o drogach publicznych.

Nie dowodzi trafności zarzutu niewłaściwego zastosowania przepisów art. 77 u.g.n. kwestionowanie przyjętego za podstawę orzekania ustalenia, że powód poniósł nakłady na określone urządzenia infrastruktury technicznej, ponieważ



zarzut wadliwej subsumpcji nie może skutecznie opierać się na kwestionowaniu stabilnie poczynionych ustaleń przyjętych za podstawę orzekania.

Natomiast błędne jest przypisywanie Sądowi Apelacyjnemu wadliwego przyjęcia poniesienia **nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu**, ponieważ takiego ustalenia sąd ten nie poczynił, a w konsekwencji nie oparł swojego rozstrzygnięcia na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n., którego niewłaściwość zastosowania skarżący bezzasadnie zarzucił. Jako podstawę prawną uwzględnienia żądań zaliczenia wartości nakładów Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał jedynie na art. 77 ust. 4 u.g.n.

Wreszcie, nie zasługują na uwzględnienie zarzuty niewłaściwego zastosowania art. 77 u.g.n. w zw. z art. 6 k.c. Przypisywanie sądowi odwoławczemu poglądów, iż dowodzenia nie wymaga okoliczność faktycznego poniesienia nakładów oraz wadliwego obciążenia pozwanego ciężarem dowodu mogłoby ewentualnie świadczyć o uchybieniach o charakterze procesowym, a tymczasem skarga kasacyjna pozwanego nie zawiera zarzutów mieszczących się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Wskazane uzasadnienie postawionych zarzutów nie dowodzi natomiast ani błędnej wykładni ani niewłaściwego zastosowania przepisów prawa materialnego, wyartykułowanych w skardze kasacyjnej pozwanego.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w punkcie III sentencji.

5.7. Wyrok z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 1052/2012, Sąd Apelacyjny w Łodzi (www.orzeczenia.ms.gov.pl).

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Łodzi na rozprawie sprawy z powództwa Cementowni (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w T. przeciwko Skarbowi Państwa Staroście (...) **o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego** na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 14 czerwca 2012 r. (I C 69/2010)

1. zmienia zaskarżony wyrok (...)

Z uzasadnienia:

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które w najistotniejszych elementach przedstawiają się następująco:

Na mocy decyzji Wojewody (...) z 24 lutego 1992 r., 16 lipca 1992 r. oraz 19 września 1992 r. Kombinat (...) w D. z dniem 5 grudnia 1990 r. został wieczystym użytkownikiem gruntów Skarbu Państwa, położonych w T., gmina D., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o nr (...) o łącznej powierzchni 263, 7724 ha. (...).

Na rozprawie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S. pełnomocnik Cementowni (...) S.A. w T. uznał wypowiedzenie opłaty rocznej za uzasadnione do kwoty 200 797,80 zł. W przygotowanym na zlecenie strony powodowej operacie rzeczoznawca majątkowy określił wartość ryn-

kową wycenianych gruntów na kwotę 6 693 260 zł. W toku tego postępowania **Cementownia podniosła, że poczyniła nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakłady konieczne, wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu na łączną kwotę 14 756 000 zł, wskutek których wzrosła wartość gruntu (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków, drogi dojazdowe do nieruchomości, rekultywacja 83 ha nieużytków).**

Kolegium uznało za częściowo uzasadnione żądanie użytkownika wieczystego zaliczenia w trybie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładów na nieruchomość, przy czym **możliwe do zaliczenia były jedynie nakłady poczynione przez aktualnego użytkownika wieczystego tj. przez Spółkę**, a nie przez Kombinat (...) w D. W rezultacie kolegium uznało za zasadne częściowe zaliczenie nakładów w orientacyjnej kwocie 78.015 zł.

W opinii opracowanej na potrzeby procesu biegła z zakresu szacunku nieruchomości B. D. określiła wartość rynkową prawa własności gruntu, położonego w T., gmina D., powiat (...) , województwo (...), oznaczonego jako działki numer (...), o łącznej powierzchni 263, 7724 ha, według ich stanu i na poziomie cen z 31 grudnia 2009 r. z uwzględnieniem wartości nakładów koniecznych, poniesionych przez powoda na budowę urządzeń infrastruktury technicznej od dnia 5 grudnia 1990 r. oraz z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, na kwotę 10 094 000 zł. Wartość rynkową własności gruntu biegła określiła w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Jednocześnie biegła ustaliła, że budynki i budowle zlokalizowane na działkach, będących przedmiotem wyceny, wykonane zostały przed 5 grudnia 1990 r., po tej dacie natomiast zakupione zostały tylko urządzenia do istniejących środków trwałych, które nie są nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno-użytkowe gruntu i powodującymi zarazem wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

Sąd I instancji uznał, że nakłady dokonane przez użytkownika wieczystego po 5 grudnia 1990 roku, nie spełniają kryteriów nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nie można tych nakładów zakwalifikować jako nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosłaby wartość użytkowa gruntu – zgodnie z art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Definicja urządzeń infrastruktury technicznej znajduje się w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami**, gdzie wprost stwierdza się, że przez budowę takich urządzeń rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. **W tej sytuacji za nakłady na budowę omawianych urządzeń nie można uznać nakładów poniesionych na zakup urządzeń technicznych, które nie mają związku z infrastruk-**



turą wymienioną w art. 143 ust. 2 ustawy, a których celem było podniesienie poziomu technologicznego działalności gospodarczej, prowadzonej przez powódkę. Sąd uznał, że nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, natomiast nie mają wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu, będącego przedmiotem wyceny.

Od powyższego wyroku apelację wywołała strona powodowa – Cementownia (...) S.A. w T., (...).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

(...) Przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami daje możliwość zaliczenia nakładów, poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Może to nastąpić także w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust. 5). Zasady te stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust. 6).

Ustęp 4 przepisu art. 77 powołany wyżej, stanowi wprost o nakładach poczynionych przez użytkownika wieczystego, a nie inne podmioty. Jak trafnie podniosła strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 16 listopada 2010 roku (k. 133–136 akt) pod rządem przepisu art. 128 § 1 k.c., obowiązującego do dnia 1 lutego 1989 roku, **nakłady poczynione przez przedsiębiorstwo państwowe stanowiły własność ogólnonarodową i nie jest możliwe ich zaliczenie na podstawie przepisu art. 77 ust. 4 u.g.n.** Uchylenie art. 128 k.c. nie spowodowało uwłaszczenia z dniem 1 lutego 1989 roku państwowych osób prawnych do składników mienia państwowego, znajdujących się w ich zarządzie. **Dopóki nie nastąpiło uwłaszczenie na mocy ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, państwowe osoby prawne nie miały samodzielnych praw do składników mienia państwowego**, którym dotychczas zarządzały, nadal wykonywały w tym zakresie jedynie uprawnienia Skarbu Państwa (vide teza 2 postanowienia Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 11 grudnia 2008 r. II CSK 314/2008 LexPolonica nr 1980838).

Jak wynika z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń, niespornych między stronami, Kombinac (...) w D. został wieczystym użytkownikiem gruntów Skarbu Państwa, położonych w T. z dniem 5 grudnia 1990 roku na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 24 lutego 1992 roku, z dnia 16 lipca 1992 roku oraz 19 września 1992 roku. **Dopiero od tej daty można liczyć nakłady, które podlegałyby uwzględnieniu w ramach aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.**

Sąd Apelacyjny zaaprobował także przyjęty przez Sąd I instancji pogląd, że nakłady dokonane przez użytkownika wieczystego po 5 grudnia 1990 roku, których zaliczenia się

domagał, **nie spełniały kryteriów nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nie można tych nakładów zakwalifikować jako nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosłaby wartość użytkowa gruntu – zgodnie z art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.** Sąd Okręgowy odwołał się do definicji urządzeń infrastruktury technicznej, zawartej się w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie wprost stwierdza się, że przez budowę takich urządzeń rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Przy takim rozumieniu urządzeń infrastruktury technicznej **nie można zaliczyć nakładów poniesionych na zakup urządzeń technicznych, które nie mają związku z infrastrukturą wymienioną w art. 143 ust. 2 ustawy, a których celem było podniesienie poziomu technologicznego działalności gospodarczej, prowadzonej przez stronę powodową.** (...).

W ocenie Sądu Apelacyjnego znaczenie pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. **jest tożsame z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n.** (patrz też Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. St. Kalus, G. Matusik, M. Gdesz, E. Mzyk, G. Bieniek – wyd. LexisNexis W-wa 2012). (...)

Zakres nakładów, zgłoszonych do zaliczenia przez wieczystego użytkownika **podlega weryfikacji przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego**, który sporządza operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji opłaty.

W przedmiotowej sprawie użytkownik wieczysty wnosil o zaliczenie nakładów w postaci specjalistycznych urządzeń technicznych *takich jak pięć pomp, zestaw komputerowy, rozdzielnia służąca do przesyłu energii elektrycznej, linia światłowodowa, układy pomiarowe.* **Nakładów tych nie można uznać za nakłady poniesione na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.**

Sąd meriti także zasadnie **przyjął za biegłym, że nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości**, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków i budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, natomiast **nie mają wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu**, będącego przedmiotem wyceny.

5.8. W wyroku z dnia 26 września 2012 r. (I ACa 853/12), Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził:

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest uzasadniona jedynie w części.

(...) Kolejny zarzut apelacyjny pozwanego dotyczy problemu nakładów powoda na przedmiotową nieruchomość polega-



jących *na wyburzeniu istniejących na gruncie budynków w celu zabudowania gruntu obiektem mieszkalnym.*

Co do zasady Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska pozwanego, który twierdzi, iż tego rodzaju nakład ze swej istoty nie podlega rozliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 u.g.n. Przepis ten stanowi, iż przy aktualizacji opłaty (...), na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Dla nakładów, których rozliczenia domaga się powód, istotne znaczenie ma treść ust. 6 ww. przepisu, zgodnie z którym przytoczoną wyżej zasadę stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Przedstawiona w uzasadnieniu apelacji argumentacja pozwanego, jakoby rozliczeniu w omawianym trybie podlegały wyłącznie nakłady polegające na dokonaniu jakiegoś naniesienia na grunt – jest mało przejrzysta i nie przekonuje. Z samej treści przepisu wynika, że chodzi o „nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu”. **Nie budzi wątpliwości, że przedstawione do rozliczenia nakłady spełniają powyższe kryteria. Powód zamierzał na przedmiotowym gruncie – zgodnie z jego przeznaczeniem przewidzianym w studium – wybudować budynek mieszkalno usługowy, na co pozwany wyraził zgodę wydając stosowne decyzje administracyjne pozwalające na rozpoczęcie budowy, zgodnie z przedłożoną w urzędzie koncepcją architektoniczno-urbanistyczną. Dla realizacji tego zamierzenia – podobnie jak każdego innego, zakładającego korzystanie z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem – koniecznym było dokonanie rozbiórki starych obiektów przemysłowych pozostałych po przedsiębiorstwach (...).**

Był to nakład konieczny, wpływający w sposób oczywisty na cechy techniczno-użytkowe tj. pozwalający na przystąpienie do zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem. Potwierdzeniem takiej oceny jest niekwestionowana w tej części opinia biegłego (...). W oparciu o tę opinię Sąd Okręgowy ustalił ponadto – prawidłowo – że wskutek dokonania tych nakładów wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, co stanowi drugą przesłankę konieczną dla rozliczenia nakładów przy okazji aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

W świetle powyższych uwag przyjęć należy, że Sąd I instancji właściwie – co do zasady – uwzględnił wniosek powoda o rozliczenie nakładów. **Uczył to jednak nieprawidłowo.** Trafny jest bowiem zarzut apelującego kwestionujący metodę, jaką zastosowano do wyliczenia wysokości przedmiotowych nakładów. Oparty na takim wyliczeniu wyrok Sądu I instancji prowadzi do naruszenia prawa materialnego, a to § 35 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz.

2109). Przepisy wymienionego rozporządzenia niewątpliwie znajdują zastosowanie dla wyceny nakładów w niniejszej sprawie (por. art. delegacje ustawową z art. 159 u.g.n.). § 35 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

Wartość nakładów odpowiada **różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartość nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów** (ust. 3), z tym zastrzeżeniem, iż przy ustalaniu wartości nakładów według zasad rynkowych (por. ust. 2 § 35), wartość nieruchomości określa się jej wartością rynkową, zaś przy ich ustaleniu metoda kosztorysowa, wartość nieruchomości określa się również metoda kosztorysowa. Tak czy inaczej, **rozliczeniu jako nakład, zawsze podlega suma stanowiąca wzrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu.** Opinia biegłego, w części, w jakiej wartość nakładów biegły ten określił na kwotę **4 047 015,66 zł**, stanowiącą **równowartość kosztów** poniesionych na rozbiórkę budynków, jest nieprzydatna, gdyż została sporządzona z naruszeniem wskazanych wyżej przepisów rozporządzenia. W oparciu o dane zawarte w przedmiotowej opinii, Sąd Apelacyjny obliczył wartość przedmiotowych nakładów na kwotę **3 168 443,96 zł**, jako różnicę pomiędzy wskazaną w opinii biegłego i ustaloną w oparciu o tę opinię przez Sąd Okręgowy wartością nieruchomości, z uwzględnieniem nakładów (10.389.523 zł) a jej wartością przed dokonaniem nakładów (7.221.079,04 zł). Ewentualna korekta przedmiotowych opinii biegłego jest wykluczona w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na brak adekwatnych zarzutów pozwanego względem nich przed Sądem I instancji i w apelacji, brak stosownych wniosków dowodowych i zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c.

6. Inne źródła

➤ **Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz Stanisława Kalus, Grzegorz Matusik, Mirosław Gdesz, Eugeniusz Mzyk, Gerard Bieniek:**

„Dodany 22 października 2007 r. **art. 77 ust. 6** przewiduje możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Zaliczeniu podlegają przy tym tylko nakłady konieczne, powodujące wzrost wartości nieruchomości. W istocie chodzi o nakłady na cechy techniczne gruntu. **Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste. Do nakładów takich należy zaliczyć w szczególności: niwelację terenu, którego ukształtowanie uniemożliwiło zrealizowanie celu określonego w umowie, meliorację, budowę muru oporowego, usunięcie zanieczyszczeń z gruntu, np. zanieczyszczeń naftowych. Natomiast nakładami na cechy techniczne**



gruntu nie będą wzniesienie ogrodzenia, budynki, wybrukowanie działki, itd. Wartość nakładów określa się według zasad rynkowych, a nie kosztowych”.

➤ **Fragment komentarza do art. 77.4 u.g.n. sędziego Gerarda Bieńka, Lex Polonica, 2010 r.:**

„Zaliczenie nakładów

9. Art. 77 ust. 4 przed nowelizacją zawierał odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 148 ustawy, co stwarzało w praktyce trudności co do zakresu nakładów podlegających zaliczeniu. Obecna treść art. 77 ust. 4 jest bardziej czytelna i zrozumiała. Na tle obecnego brzmienia należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności.

Po pierwsze: stosowny wniosek o zaliczenie powinien złożyć użytkownik wieczysty, stwierdzając i wykazując zakres poniesionych nakładów; **podlega to weryfikacji przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego**, który sporządza operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji. Wydaje się, że użytkownik wieczysty może składać wniosek o zaliczenie nakładów przy sporządzaniu operatu.

Po wtóre: sformułowanie „zalicza się” nie pozostawia wątpliwości, że jest to obowiązek właściwego organu.

Po trzecie: zakres zaliczenia nakładów na poczet różnicy w dotychczasowej i nowej opłacie był ograniczony. Obejmował jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury tech-

nicznej poniesione przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji opłaty. Ten stan rzeczy uległ zmianie w wyniku nowelizacji z 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218). Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 5, zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

Po czwarte, reguły zaliczenia stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej”.

Literatura:

1. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz Stanisława Kalus, Grzegorz Matusik, Mirosław Gdesz, Eugeniusz Mzyk, Gerard Bieńka, Lexis Nexis 2012.*



Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym, upr. nr 20, laureatem nagrody „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” (1998 r.), byłym wiceprezydentem PFSRM.



rys. Ania Rymek



MIESZKANIOWE WEKTORY CZECH¹

HOUSING VECTORS IN THE CZECH REPUBLIC

Mirosław Gorczyca

STRESZCZENIE

Porównując poziom rozwoju ekonomicznego, którego miernikiem jest PKB *per capita*. Polski i Czech, należy stwierdzić, że w 2013 r. wynosił on – według parytetu siły nabywczej – 27 344 dolarów w Czechach oraz 23 275 w Polsce. W obu krajach wysiłek w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego przerzucono na obywateli, co wyraziło się radykalnym zwiększeniem budownictwa jednorodzinne. Można także stwierdzić, że dysparytet mieszkaniowy – na naszą niekorzyść – był znacząco wyższy niż dysparytet ekonomiczny wyrażony w PKB *per capita*.

SUMMARY

When comparing the levels of economic development of Poland and the Czech Republic, which is measured by *per capita* GDP, it should be noted that in 2013 it was – according to purchasing power parity – \$ 27 344 in the Czech Republic and \$23 275 in Poland. In both countries, efforts in the field of housing were transferred to the citizens, which resulted in a radical increase of single-family housing. It can also be stated that the disparity in housing – to our disadvantage – was significantly higher for Poland, than the economic disparity expressed in GDP *per capita*.

Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa

Czechy (Republika Czeska) to kraj o **78 865** km² powierzchni, ze średnią gęstością zaludnienia w 2013 r. **133** osób na 1 km² [1] i ludnością **10 511** tys. (por. tab. 1). Jej stan zwiększył się w latach 1980–2013 jedynie o 184 tys., tj. o 1,78%, co stanowiło średnioroczny przyrost na poziomie **0,7** promila. Tak niski przyrost liczby ludności to konsekwencja malejącego i – na ogół – **ujemnego** w ostatnich latach **przyrostu naturalnego** i **ujemnego salda migracji zagranicznej**.

Ludność grupuje się w gospodarstwach domowych o malejącej liczbie osób w nich. W czasie ostatniego spisu ludności z 26 marca 2011 r. w Czechach było **4 375 122** gospodarstw domowych o średniej wielkości **2,3** osoby na każde

z nich [2]. W latach 2005–2013 liczba osób na gospodarstwo domowe zmalała z **2,34** do **2,26** [1].

Produkt Krajowy Brutto (PKB) Czech wynosił w 2013 r. **198** mld USD oraz **18 877** USD *per capita* [3]. Według parytetu siły nabywczej (*purchasing power parity*) wysokość PKB *per capita* stanowiła **27 344** USD [3]. Jego dynamika ogółem w latach 2005–2013 wyniosła **113,2%**, a *per capita* **108,2%** – przy czym w porównaniu z 2012 r. wolumen **PKB** zmalał o **0,7%** [3].

Nakłady brutto na środki trwałe stanowiły w 2013 r. **24,9%** PKB, wobec: **28,3%** w 2005 r. i **27,0%** w 2010 r. [3], co wskazuje na osłabienie wysiłku inwestycyjnego.

W krajowej walucie (czeska korona; Kč) w cenach bieżących **PKB** zwiększył się w latach 2000–2013 o **52,9%**, nakłady na środki trwałe o **40,0%** (por. tab. 2).

Tabela 1. Stan ludności

Wyszczególnienie	1980	1990	2000	2005	2010	2012	2013
Ludność (tys.)	10 326,8	10 362,7	10 272,5	10 234,1	10 517,2	10 509,3	10 510,7
Przyrost naturalny (%)	1,8	0,1	-1,8	-0,6	1,0	0,0	-0,2

Źródło: [1].

Tabela 2. Produkt Krajowy Brutto i nakłady brutto na środki trwałe

Wyszczególnienie	2000	2005	2010	2012	2012
Produkt Krajowy Brutto (mln Kč)	14 139	18 589	20 543	21 778	21 624
Nakłady na środki trwałe (mln Kč)	728	921,8	1 066,0	1 054,9	1 019,1
% zmian do roku poprzedniego	8,4	6,4	1,3	-0,9	-0,8

Źródło: [1].



Potwierdza to wspomniane wyżej **osłabienie poziomu inwestowania**. Rósł – na ogół – udział **PKB Czech** w jego wolumenie w Unii Europejskiej, który w latach 2005–2013 stanowił następujący jego odsetek: **1,22 – 1,29 – 1,37 – 1,30 – 1,35 – 1,40 – 1,64 i 1,68** [1], z okresowym załamaniem w latach kryzysu gospodarczego 2008–2009. Poziom **PKB** plasował **Czechy** w 2009 r. na **43** miejscu ogółem i **57 per capita** w światowym rankingu [4].

W ramach **b. Czechosłowacji inwestycje mieszkaniowe** stanowiły około 1/4 ich ogółu oraz **6% PKB** [5]. Ich udział był mniejszy niż w słabiej rozwiniętej części słowackiej, w ramach wyrównywania standardów mieszkaniowych. Po rozpadzie b. Czechosłowacji na **Czechy**

i **Słowację nakłady inwestycyjne na budownictwo mieszkaniowe znacząco spadły**, na co wskazują malejące jego rozmiary, co wynika także z malejącej liczby ludności. Choć w dostępnych źródłach brak jest danych o inwestycjach mieszkaniowych, to na podstawie informacji o ich udziale w wartości produkcji budowlano-montażowej można domniemywać, że stanowiły one niespełna **5%**.²

Rozmiary i struktura budownictwa mieszkaniowego

W 2013 r. oddano do użytkowania **25 238** mieszkań (por. tab. 3). Większość z nich (**63,4%**) znajdowało się w domach

Tabela 3. Rozmiary i struktura budownictwa mieszkaniowego

Mieszkania	2005	2010	2011	2012	2013
Ogółem, z tego:	32 863	36 442	28 630	29 467	25 238
• w domach jednorodzinnych	13 472	19 760	17 385	17 442	15 469
• w domach wielorodzinnych	11 526	10 912	6 487	7 095	6 049
w wyniku rozbudowy obiektów:					
• jednorodzinnych	2 270	1 423	1 244	1 194	966
• wielorodzinnych	1 569	1 445	1 579	1 432	1 296
• w domach opieki i szkołach	1 047	876	170	354	341
• w obiektach niemieszkalnych	794	786	618	581	414
w wyniku przekształceń na cele mieszkalne	2 185	1 240	1 147	1 369	703

Źródło: [1].

Tabela 4. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w obiektach wielomieszkaniowych – według ich wielkości

Lata	% ogólnej liczby zbudowanych mieszkań					Liczba pokoi na 1 mieszkanie	Średnia powierzchnia mieszkalna (m ²)
	garsoniery	mieszkania z kuchnią według liczby pokoi					
		1	2	3	≥4		
2000	8,5	22,8	37,5	25,7	5,5	2,0	45,2
2001	9,7	21,3	36,7	25,1	7,2	2,1	48,0
2002	11,5	31,5	31,1	20,7	5,2	1,9	43,7
2003	7,9	21,2	38,3	26,0	6,6	2,1	49,3
2004	15,1	27,0	28,6	21,9	7,4	1,9	47,5
2005	9,8	19,3	39,5	25,4	6,0	1,9	50,4
2006	7,9	20,7	36,5	27,8	7,1	2,2	50,2
2007	11,5	15,6	36,7	29,1	7,1	2,1	50,7
2008	7,3	14,5	39,0	30,6	9,4	2,3	54,0
2009	6,6	15,5	39,7	29,6	8,6	2,3	52,1
2010	5,6	14,7	38,8	32,5	8,4	2,3	55,0
2011	7,4	15,6	38,6	30,0	8,4	2,3	51,3
2012	13,7	14,4	37,0	25,7	9,2	2,2	49,6
2013	12,4	16,4	38,1	25,4	7,6	2,1	48,9

Źródło: [1].



jednorodzinnych, **24,0%** w wielorodzinnych, a reszta w innych obiektach, w których uzyskano mieszkania.

Intensywność budowania mieszkań wyniosła w 2013 r. **2,4** w przeliczeniu na 1 tys. ludności. Była ona znacząco niższa niż w okresie apogeum budownictwa mieszkaniowego, w którym wskaźnik ten wynosił w b. Czechosłowacji **10,0** w 1975 r. oraz **7,9** w 1980 r. [5 i 6].

Wielkość budowanych mieszkań

Średnia wielkość oddanych do użytku mieszkań wynosiła w 2013 r. (w m² p/owierzchni m/ieszkalnej): **48,9** w obiektach wielomieszkaniowych (por. tab. 4) i **93,9** w jednorodzinnych (por. tab. 5) W okresie 2000–2013 następowaly dość nieznaczne zmiany wielkości mieszkań w domach jed-

Tabela 5. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w domach jednorodzinnych

Lata	% ogólnej liczby zbudowanych mieszkań						Liczba pokoi na 1 mieszkanie	Średnia powierzchnia mieszkalna (m ²)
	garsoniery	mieszkania z kuchnią według liczby pokoi						
		1	2	3	4	≥5		
2000	0,3	1,1	5,4	17,0	31,0	45,1	4,4	96,9
2001	0,4	1,2	5,4	17,4	31,7	43,9	4,4	96,3
2002	0,3	1,1	5,4	15,9	32,0	45,3	4,4	97,0
2003	0,4	1,3	4,6	16,0	33,5	44,2	4,4	96,6
2004	0,3	0,9	4,6	15,8	33,6	44,8	4,4	97,0
2005	0,3	0,8	5,3	15,2	34,2	44,1	4,4	98,1
2006	0,2	0,7	4,4	15,3	37,9	41,5	4,4	97,9
2007	0,3	0,8	3,6	15,2	37,6	42,5	4,3	97,1
2008	0,2	0,8	3,0	14,0	40,2	41,8	4,4	96,3
2009	0,3	0,8	3,3	15,4	40,5	39,7	4,4	94,4
2010	0,3	0,8	2,9	14,2	40,6	41,3	4,4	96,2
2011	0,3	0,8	3,3	14,5	40,5	40,6	4,4	94,1
2012	0,3	0,7	3,1	14,6	41,2	40,2	4,4	93,8
2013	0,2	0,7	3,6	14,1	41,1	40,3	4,4	93,9

Źródło: [1].

Tabela 6. Średnia liczba mieszkań na 1 budynek oraz ich wielkość

Lata	Jednorodzinne			Wielomieszkaniowe			Nadbudowa w jednorodzinnych			Przebudowa w wielorodzinnych		
	liczba mieszkań	średnia powierzchnia (m ²)		liczba mieszkań	średnia powierzchnia (m ²)		liczba mieszkań	średnia powierzchnia (m ²)		liczba mieszkań	średnia powierzchnia (m ²)	
		mieszkalna	użytkowa		mieszkalna	użytkowa		mieszkalna	użytkowa		mieszkalna	użytkowa
2005	1,0	98,1	145,9	24,1	50,4	66,4	1,1	66,1	96,9	2,6	54,4	77,2
2006	1,0	97,9	142,8	20,5	50,2	68,0	1,1	70,1	100,2	3,0	53,9	72,3
2007	1,0	97,1	141,4	24,4	50,7	66,7	1,1	69,1	97,7	3,0	55,1	74,7
2008	1,0	96,3	138,8	20,4	54,0	71,2	1,1	70,7	102,6	3,1	52,4	71,6
2009	1,0	94,4	136,4	24,8	52,1	69,1	1,1	71,9	101,8	3,0	52,9	74,3
2010	1,0	95,2	135,8	25,4	55,0	73,2	1,1	71,4	100,4	2,7	53,4	72,3
2011	1,0	94,1	134,4	21,8	51,3	68,0	1,1	70,9	101,6	3,6	48,3	66,9
2012	1,0	93,8	133,9	22,7	49,6	65,5	1,1	68,8	99,4	3,2	49,4	69,7
2013	1,0	93,9	137,8	24,8	48,9	64,9	1,1	69,4	101,9	3,5	47,9	63,7

Źródło: [1].



norodzinnych oraz wielorodzinnych, także in minus. Nie może to dziwić, w kontekście malejącej liczby osób w **gospodarstwach domowych** (por. uwagi wyżej).

Średnia wielkość mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 r. to (w m²) **137,8** w budynkach jednorodzinnych i **64,9** w wielorodzinnych, a uzyskanych w ramach nadbudowy lub przebudowy: **101,9** w jednorodzinnych i **63** w wielomieszkaniowych (por. tab. 6), co uczyniło przeciętną **wielkość mieszkania** oddanego do użytku na **79,0** m² powierzchni mieszkalnej oraz **113,8** m² powierzchni użytkowej. W latach 2005–2013 średnia wielkość oddawanych do użytku mieszkań – na ogół – malała, przy czym był to spadek nieznaczny, rzędu około 4%. **Powierzchnia mieszkalna** ważyła w **użytkowej** w **68,1%** w obiektach jednorodzinnych, **75,3%** w wielorodzinnych, a w przebudowywanych domach jednorodzinnych **68,1%** i **75,2%** w wielorodzinnych. Spadek w latach 2005–2013 średniej wielkości mieszkań to konsekwencja malejącej wielkości gospodarstw domowych.

Tabela 7. Średnia cena 1 m² powierzchni mieszkania

Lata	Mieszkania oddane do użytkowania							
	budownictwo jednorodzinne		budownictwo wielorodzinne		nadbudowa, przebudowa w obiektach:			
					jednorodzinnych		wielorodzinnych	
	mieszkalna	użytkowa	mieszkalna	użytkowa	mieszkalna	użytkowa	mieszkalna	użytkowa
2005	14 826	10 105	27 942	18 800	24 256	17 078	31 252	23 738
2006	15 160	10 600	29 090	19 946	25 035	18 671	33 133	24 471
2007	15 932	11 266	29 915	20 553	26 639	19 653	32 441	24 675
2008	17 315	11 925	32 058	22 244	28 862	21 121	34 995	26 518
2009	17 579	12 425	33 072	22 884	29 514	21 022	39 111	29 504
2010	18 256	12 981	33 762	23 674	30 455	22 483	46 812	35 197
2011	18 967	13 234	34 515	24 172	31 600	22 777	39 833	30 063
2012	19 307	13 369	34 820	24 389	31 999	22 655	40 769	30 874
2013	19 764	13 466	35 005	23 847	28 694	21 560	40 418	30 482

Źródło: [1].

Tabela 8. Nowo rozpoczęta budowa mieszkań

Mieszkania	2005	2010	2011	2012	2013
Ogółem, z tego:	40 381	28 135	27 535	23 853	22 108
Budownictwo jednorodzinne	17 579	16 611	17 060	14 399	12 490
Budownictwo wielorodzinne	13 574	5 798	5 013	4 022	4 857
Rozbudowa, przebudowa budynków:					
- jednorodzinnych	3 141	1 749	1 837	1 636	1 244
- wielorodzinnych	2 103	1 502	1 441	1 345	1 313
Domy opieki	527	414	541	741	621
Domy niemieszkalne	1 932	1 564	1 175	1 277	1 100
Przebudowa w domach niemieszkalnych	1 525	497	468	433	483

Źródło: [1].

Zestawione w tabeli 7 dane o **cenach (wartości) 1 m² powierzchni użytkowej** mocno różnią się wysokością. Najniższe były one w obiektach jednorodzinnych, a najwyższe w wielomieszkaniowych. Wyższe były koszty uzyskania jednostek mieszkaniowych (m²) w ramach rozbudowy i przebudowy.

Jeśli porównamy poziom **średnich płac miesięcznych brutto**, które wynosiły (w Kč) **18 283** w 2005 r., **23 903** w 2010 r. i **25 100** w 2012, z cenami 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, to okaże się, że **średnia** jego „**płacochłonność**”, stanowiąca ekwiwalentność płacy miesięcznej cenie 1 m² pu, to dla **budownictwa wielorodzinnego 1,0** i **1,4** dla **jednorodzinnego** w 2005 r. oraz, odpowiednio, **1,0** i **1,8** w 2010 r. oraz **1,0** i **1,8** w 2012 r.³

Nowo rozpoczęte budownictwo mieszkaniowe

Jak wskazują na to dane z tabeli 8, w latach 2005-2013 znacząco zmniejszyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczę-



nano (o **47,3%**), najbardziej (o **64,2%**) w wielorodzinnych obiektach, a także w innych źródłach uzyskiwania **mieszkań**. Wzrost jedynie wystąpił jeśli idzie o mieszkania w domach opieki.

Zasoby mieszkaniowe

Według ostatniego spisu z 2011 r. (por. tab. 9) **substancję mieszkaniową** stanowiło **2158,1** tys. domów z **mieszkaniami** w liczbie **4756,6** tys., z tego **4104,6** tys. (**86,3%**) było podstawowych, stale zamieszkanymi.

W okresie od spisu w 1970 r. **liczba mieszkań** ogółem wzrosła o **42,3%**, w tym **zamieszkanymi** stale o **32,9%**. W miarę rosnącego nasycenie mieszkaniem rósł odsetek mieszkań **niezamieszkanymi**, wynoszący, kolejno w spisach od 1970 do 2011 r.: **4,0 – 7,6 – 9,1 – 12,3 i 13,7**.⁴ Nie nastąpiły zmiany w rozmieszczeniu **mieszkań**. Liczba **domów jednorodzinnych** stanowiła w 2014 r. **86,4%** ogólnej liczby budynków z mieszkaniami, podobnie jak w 1970 r. (**86,5%**).

W okresie 1970–2011 nastąpiła radykalna poprawa **powszechności wyposażenia mieszkań w instalacje** – por. poniższe zestawienie (w %):

	łazienka	wodociąg	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
1970	58,7	69,7	35,6	31,9
2014	91,3	91,5	61,0	87,6

Aktualnie pełnego **standardu instalacyjnego** nie ma jeszcze niespełna **1/10 mieszkań**, jako że gaz z sieci substy-

tuowany jest innymi nośnikami energii (gaz płynny i energia elektryczna).

Warunki mieszkaniowe ludności

W czasie spisu mieszkaniowego z 2011 r. w mieszkaniach było **4320,7** tys. gospodarstw domowych (por. tab. 10). Samodzielnie mieszkało ich **95,4%** a na **100 mieszkań** przypadało **106,6 gospodarstw domowych**. W zakresie **samodzielności korzystania z mieszkań** nastąpiła znacząca poprawa w porównaniu ze stanem ze spisu z 1970 r., w którym samodzielnie korzystało **92,1%** gospodarstw domowych, a na 100 mieszkań przypadało **109,0** gospodarstw domowych.

W czasie spisu z 2011 r. **średnia powierzchnia mieszkalna mieszkań** wynosiła **65,3** m² (por. tab. 9), a było ono zasiedlone średnio przez **2,47** osoby. W okresie od spisu z 1970 r. powierzchnia mieszkalna wzrosła z **39,1** m² (o **67,0%**), a zaludnieni mieszkań zmalało z **3,15** osoby (o **21,6%**). **Powierzchnię użytkową mieszkań** w 2011 r. szacować można na około **93** m², posilkując się danymi o jej wielkości w mieszkaniach oddawanych do użytkowania, przyjmując, że powierzchnia mieszkalna stanowi 70% powierzchni użytkowej.

Radykalnie wzrosła w omawianym okresie **przestronność zaludnienia mieszkań**. W 2011 r. na 1 osobę w mieszkaniu przypadało **26,4** m² **powierzchni mieszkalnej** oraz około **35** m² **powierzchni użytkowej**. Radykalną poprawę tego wskaźnik ilustruje spektakularnie jego wzrost (w m² powierzchni mieszkalnej) z **12,4** w 1970 r., **14,6** w 1980 r., **16,6** w 1991 r. i **17,9** w 2001 r. [2 i 6]. Nie bez znaczenia był tu spadek średniej liczby osób w mieszkaniu.

Tabela 9. Stan zasobów mieszkaniowych według spisów

Wyszczególnienie	Narodowe spisy				
	01.12.1970	01.11.1980	03.03.1991	01.03.2001	26.03.2011
Domy z mieszkaniami	1 765 088	1 830 891	1 868 541	1 969 018	2 158 119
domy zamieszkanymi	1 627 663	1 384 080	1 352 221	1 406 806	1 554 794
domy jednorodzinne	1 408 079	1 384 080	1 352 221	1 406 806	1 554 794
domy niezamieszkanymi	137 425	196 587	271 465	338 313	358 044
Mieszkania ogółem	3 216 631	3 781 411	4 077 193	4 366 293	4 576 572
mieszkania zamieszkanymi	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	4 104 635
mieszkania niezamieszkanymi	127 790	286 565	371 512	538 615	651 937
Wyposażenie mieszkań w instalacje:					
łazienka	1 812 812	2 740 831	3 369 686	3 654 074	3 745 985
wodociąg	2 514 854	3 228 838	3 591 476	3 770 500	3 756 792
gaz sieciowy	1 100 203	1 500 156	1 854 163	2 440 345	2 504 388
centralne ogrzewanie	985 790	2 042 263	2 875 964	3 127 214	3 593 982
Powierzchnia mieszkalna mieszkania (m ²)	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3
Liczba osób na 1 mieszkanie	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47

Źródło: [1].

**Tabela 10. Gospodarstwa domowe w mieszkaniach w czasie spisów mieszkaniowych**

Wyszczególnienie	Spisy				
	01.12.1970	01.11.1980	03.03.1991	01.03.2001	26.03.2011
Mieszkania zamieszkane przez gospodarstwa domowe ogółem, z tego przez:	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	4 104 635
• 1 gospodarstwo domowe	2 843 470	3 227 699	3 451 488	3 505 383	3 914 144
• ≥2 gospodarstw domowych	245 371	267 147	254 193	322 295	190 491
Razem gospodarstwa domowe, w tym:	3 365 407	3 790 977	3 983 858	4 216 085	4 375 122
• rodzinne	2 657 516	2 839 606	2 922 173	2 856 630	2 737 561
• jednoosobowe	668 589	897 447	1 047 221	1 276 176	1 422 147
• wieloosobowe, nierodzinne	39 302	53 924	14 464	83 279	215 414
Rodzaj zamieszkiwania:					
• w mieszkaniach	-	3 780 662	3 975 572	4 181 154	4 320 691
• poza mieszkaniem	-	10 315	8 286	34 931	51 394
• nieustalony	-	-	-	-	3 037

Źródło: [1].

Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie stanowiły w ostatnich latach około 22% łącznych wydatków gospodarstw domowych (por. tab. 11). Ich poziom wzrósł znacząco w porównaniu z latami przeszłości w b. Czechosłowacji, wobec „ekonomizacji” gospodarki mieszkaniowej (likwidacja dotacji do niej i uwolnienie regulowanych cen usług mieszkaniowych i komplementarnych). Było to, podobnie jak w Polsce i innych krajach postkomunistycznych, konsekwencją transformacji ustrojowej.

Porównanie poziomu rozwoju mieszkalnictwa w Czechach i Polsce

Przystępując do zwięzłej konfrontacji wskaźników charakteryzujących mieszkalnictwo Polski i Czech, należy poprzedzić ją porównaniem poziomu rozwoju ekonomicznego, którego miernikiem jest PKB *per capita*. W 2013 r. wynosił on – według parytetu siły nabywczej – 27 344 dolarów międzynarodowych w Czechach oraz 23 275 w Polsce [3].

Jeśli idzie o intensywność budownictwa mieszkaniowego, to jej wskaźnik w 2013 r. wynosił w Czechach 2,4 mieszkania na 1 tys. ludności, a w Polsce 3,7. W Czechach w przeszłości budowano mieszkania znacznie intensywniej niż w Polsce.

Wielkość oddawanych do użytku mieszkań wynosiła u nas w ostatnich latach około 100 m² powierzchni użytkowej, a w Czechach ponad 110 m². Podobne były średnie wielkości mieszkań z budownictwa jednorodzinnego (całkowicie 140 m²) i około 60 m² poza nim.

Tabela 11. Wydatki gospodarstw domowych na żywność i mieszkanie (w % wydatków ogółem)

Wydatki	2005	2010	2011	2012	2013
Mieszkanie, w tym	20,1	21,7	22,4	22,1	22,2
media energetyczne	11,2	11,9	12,0	12,3	12,6
Żywność	20,6	19,3	19,1	20,0	20,2

Źródło: [1].

„Płacochłonność” 1 m² powierzchni użytkowej była niższa w Czechach niż u nas, co wynikało zapewne z wyższych płac (około 0,8 m² w Polsce, wobec ca 1,3 m² powierzchni użytkowej mieszkania za miesięczną płacę brutto).

Standard mieszkaniowy wyrażający się przestronnością zaludnienia mieszkań był znacząco wyższy w Czechach niż w Polsce. W czasie spisów mieszkaniowych z 2011 r. wynosił on w Polsce 23,8 m² powierzchni użytkowej *per capita* i około 35 m² w Czechach. Wyższy był również stopień samodzielności korzystania z mieszkań przez gospodarstwa domowe, jako że na 100 mieszkań przypadało w nich ich 106,6, gdy w Polsce 108,4.

Rekapitulując tę zwięzłą konfrontację można stwierdzić, że dysparytet mieszkaniowy – na naszą niekorzyść – był znacząco wyższy niż dysparytet ekonomiczny wyrażony w PKB *per capita*.

Mimo znacznie wyższego standardu mieszkaniowego w Czechach, prawie identyczny w nich, jak w Polsce był udział w budżetach gospodarstw domowych wydatków na mieszkanie.

Swego rodzaju podobieństwem jest fakt przerzucenia w obu krajach wysiłku w dziedzinie budownictwa mieszka-



niowego na ludność, co wyraziło się radykalnym zwiększeniem budownictwa jednorodzinnego.

Tempo poprawy warunków mieszkaniowych ludności miało w Czechach bardziej dynamiczny charakter. Syntetyczny jej miernik – powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita* – zwiększał się w okresie 1970–2011 w średniorocznym tempie blisko 1,9%, gdy w Polsce wynosił on 1,5%.

Bibliografia

1. *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2014*. Czech Statistical Office, Praha 2014.
2. *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2013*. Czech Statistical Office, Praha 2013.
3. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2014*. GUS, Warszawa 2014.
4. *World Development Indicators 2011*. The World Bank, Washington 2011.
5. *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe*. United Nations, New York.
6. Gorczyca M.: *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996.

Przypisy:

1. W artykule obok *prymarnych źródeł* podanych w bibliografii wykorzystano również dane z innych opracowań autora – por. Gorczyca M.: 1) *Jak mieszkają sąsiedzi? Czesi po rozwodzie ze Słowakami*. „Domy Spółdzielcze” 1998 nr 3; 2) *Mieszkalnictwo w Czechach*. „Wiadomości Statystyczne” 2013 nr 1; 3) *Polski dystans mieszkaniowy oraz uwarunkowania jego zmniejszenia*. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2014 (materiały powielane).
2. *Udział ten stanowił w latach od 2000 r. niespełna 20% inwestycji* – por. *Statistical Yearbook of the Republic Czech (edycje dla odpowiednich lat)*. Czech Statistical Office, Praha.
3. *Obliczenia na podstawie [1]*.
4. *Ditto*.



Mirosław Gorczyca jest doktorem hab. nauk ekonomicznych, autorem wielu prac dotyczących mieszkalnictwa w Polsce i Europie.

Tekst recenzowany.





GŁOS W SPRAWIE REGULACJI PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH ZAWODU „RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE”

Paweł Lubas

Do napisania tego artykułu skłoniło mnie uczestnictwo w XXIV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Białymstoku. Miałem wątpliwości, czy jako młody rzeczoznawca majątkowy powinienem wypowiadać się w sprawach dotyczących pryncypiów funkcjonowania naszego zawodu. Z drugiej jednak strony troska o dobro zawodu jest moralnym obowiązkiem wszystkich przedstawicieli środowiska, a nie tylko doświadczonych rzeczoznawców majątkowych. Biorąc to pod uwagę, zdecydowałem się na publiczne przedstawienie swoich przemyśleń po wysłuchaniu prelekcji kolegów, jak również paneli dyskusyjnych na konferencji w Białymstoku.

Część prelegentów postulowała pilną potrzebę dokonania oceny stosowanej aktualnie metodyki szacowania nieruchomości, która ich zdaniem nie nadąża za dynamicznie zmieniającymi się uwarunkowaniami rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Wskazywano, że dynamiczne procesy rozwoju tego rynku w ostatnich kilkunastu latach mają odzwierciedlenie w zwiększeniu aktywności i jego skali (liczby zawieranych transakcji i ich wartości) oraz w bardzo silnym wzroście poziomu cen, w szczególności w okresie pierwszego cyklu popytowego w latach 2006–2009. **Sformułowano hipotezę, że przeszkodą formalną poprawy jakości wycen nieruchomości w Polsce są obecnie obowiązujące regulacje prawne dotyczące zasad wyceny** (w tym standardy zawodowe), które zostały wypracowane przed blisko dwudziestu laty i były dostosowane do ówczesnego stanu rozwoju tego segmentu rynku, dostępnych w tamtym czasie źródeł informacji oraz znanych wówczas teoretycznych podstaw wyceny.

Odnosząc się do tych stwierdzeń muszę przyznać, że jest mi trudno się z nimi zgodzić. Postulat dokonania oceny stanu standardów jest do zaakceptowania, szkoda tylko że nie wskazano kto by miał instytucjonalnie takiej oceny dokonać. Ale autorzy tych stwierdzeń założyli z góry i przyjęli jako pewnik, że ocena aktualnie obowiązujących zasad wyceny byłaby negatywna. I z tym nie mogę się zgodzić. Przecież obowiązujące zasady wyceny zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 1774) i rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., nr 207, poz. 2109 ze zm), zostały opracowane przez grono wybitnych polskich specjalistów kształcących młodych rzeczoznawców majątkowych (do których się zaliczam),

były konsultowane ze specjalistami zagranicznymi, są okresowo nowelizowane w miarę potrzeb (także potrzeb zmieniającego się rynku) i nie dostrzegam trudności w ich stosowaniu. **Odczuwa się oczywiście brak obowiązujących standardów zawodowych, ale wydawane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych powszechnie zasady wyceny nieruchomości lukę tę wypełniają przynajmniej w zakresie merytorycznym (warsztatowym) i są również okresowo aktualizowane.**

Krytyka jakości niektórych wycen, zapewne słuszna, ma jednak inne podłoże i wynika z wielu złożonych czynników. Takie uogólnienie sprawy jakie zaprezentowano w niektórych referatach wygłoszonych na konferencji w Białymstoku budzi sprzeciw nie tylko mój. Można by odnieść wrażenie, że generalnie jakość wycen w Polsce jest zła, co niesłusznie czyni krzywdę wizerunkowi rzetelnie działających rzeczoznawców majątkowych.

Publiczne głoszenie potrzeby zmiany obowiązujących przepisów prawnych w obszarze działania rzeczoznawców majątkowych wydaje mi się nawet groźne dla przyszłości naszego zawodu. Nie trzeba nikomu z naszych koleżanek i kolegów przypominać jak środowisko rzeczoznawców majątkowych mocno przeżyło proces deregulacji zawodów, podczas którego groziło „zniszczenie” zawodu rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie do wykonywania wycen nieruchomości osób bez odpowiedniego przygotowania zawodowego. Nie jestem za blokowaniem dostępu do zawodu, ale powinno się przyjmować do naszego środowiska ludzi dobrze przygotowanych. Dążenie do zmian totalnych może spowodować taką nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami, która spowoduje obniżenie rangi zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, a w najgorszym wypadku może nawet nastąpić całkowita jego likwidacja. Szanujmy to co mamy, gdyż inne zawody mogą nam tylko pozazdrościć.

Jako przykład obrazujący trudności uzyskania regulacji prawnych funkcjonowania zawodu posłużę się przykładem dotyczącym zawodu rzeczoznawców samochodowych. Terminowałem w tym zawodzie i wykonałem kilkadziesiąt ocen technicznych pojazdów i maszyn. Rzecznawstwo samochodowe funkcjonuje w Polsce od 1948 r. W Polskim Związku Motorowym utworzono w 1952 r. Główną Komisję Rzecznawców. W 1954 r. wprowadzono nadzór Ministerstwa Transportu Drogowego i Lotniczego nad działalnością rzeczoznawców samochodowych.



Pomimo presji wielu grup, stowarzyszeń rzeczoznawców i przychylności resortu nie udało się wprowadzić zawodu rzeczoznawcy samochodowego do regulacji ustawowych. Na „otarcie łoż” w nowelizacji ustawy z dnia 20 czerwca 1997 roku Prawo o ruchu drogowym wprowadzono zapis (w art. 79 a) o tym kto może być rzeczoznawcą samochodowym i zastrzeżono (w art. 66 a) w jakich sprawach może wydawać opinię, a mianowicie:

- dla pojazdu, w którym cecha identyfikacyjna uległa skodowaniu lub została zniszczona podczas wypadku drogowego albo podczas naprawy;
- dla pojazdu zabytkowego, w którym cecha identyfikacyjna nie została umieszczona.

Pierwszy i drugi przypadek występuje bardzo rzadko, a tylko on jest reglamentowany. W konsekwencji brak regulacji ustawowych zawodu rzeczoznawcy samochodowego powo-

polu. Nie można zgodzić się z takim stanowiskiem. Przy sporządzaniu operatu niezbędne jest wykonanie szeregu czynności, co powoduje konieczność poniesienia odpowiednich kosztów.

W gospodarce rynkowej trudne jest wprowadzanie cen urzędowych. Ale może warto wprowadzić normy zawodowe w tym zakresie. **Rozważając tę kwestię obliczyłem minimalny koszt wykonania operatu szacunkowego nieruchomości obejmującej jedną lub kilka działek położonych obok siebie.** W kosztach minimalnych operatu ująłem tylko te czynności i nakłady finansowe, które rzeczoznawca majątkowy musi bezwzględnie ponieść. Stawkę godzinową przyjąłem w wysokości 31,97 zł za 1 roboczogodzinę, stosowaną przez biegłych sądowych, której wysokość chyba nikt nie uzna za zawyżoną. Kwoty, które przyjąłem obowiązują na terenie powiatu rzeszowskiego. Uzyskałem następujące wyniki (tab. 1.):

Tabela 1.

Opis czynności	Ilość rbg	Stawka za 1 rbg	Opłaty/łączna kwota rbg
ogłędziny z dojazdem	1	31,97	31,87 zł
zaświadczenie o przeznaczeniu			17,00 zł
dokumentacja fotograficzna min 4 zdjęcia			2,00 zł
przegląd transakcji – czas	4	31,97	127,88 zł
opłata za badanie aktów notarialnych			25,00 zł
wypis z rejestru gruntów			50,00 zł
kopia z mapy ewidencyjnej			7,40 zł
analiza rynku	8	31,97	255,76 zł
Opracowanie operatu	8	31,97	255,76 zł
RAZEM			772,67 zł

Źródło: opracowanie własne.

duje, iż wyceny pojazdów może wykonywać każdy, kto tylko założy działalność gospodarczą. W sądach powoływane są do sporządzania opinii w zakresie pojazdów osoby z wykształceniem technicznym i w zasadzie nie ma wymogu odpowiedniej praktyki „warsztatowej”. Jak widać korzystnie na tym tle wypada sytuacja biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, których sąd powołuje lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości czyli wyłącznie z grona osób uprawnionych.

Będąc przeciwnikiem deregulacji, nie protestowałbym przeciw rozsądnemu zwiększeniu regulacji obecnie obowiązujących. Wskazał bym tu na obszar cen minimalnych za wykonywanie wycen nieruchomości. Prawie na każdym spotkaniu rzeczoznawców majątkowych jest poruszany ten temat.

Uregulowanie tego problemu może poprawić naszą sytuację na rynku pracy. Uważam, że na to warto poświęcić naszą energię, a nie na wewnętrzne spory i krytykę. Daje się słyszeć głosy, iż wprowadzenie minimalnej stawki byłoby przejawem mono-

Oczywiste jest że w przetargu, gdy mamy tzw. efekt skali część kosztów ulegnie zmniejszeniu (przegląd transakcji, opłata za badanie aktów notarialnych, dokumenty geodezyjne) ale nie powinno dochodzić do wielokrotnego ich obniżenia. Dodatkowo uważam, że do kwoty wynagrodzenia należałoby doliczyć:

- ciężko zdobytą specjalistyczną wiedzę, która wymaga ciągłej aktualizacji m.in. przez szkolenia, które nie są darmowe;
- odpowiedzialność za określoną przez siebie wartość nieruchomości;
- ryzyko odwołań oraz postępowań sądowych.



Paweł Lubas jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym sądowym w zakresie wycen nieruchomości. Mieszka w Rzeszowie.



„KONTRWYCENA” – OPINIA BIEGŁEGO, CZY PRYWATNA EKSPERTYZA?

Monika Drobyszewska

Dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego stanowi podstawowy środek dowodowy w postępowaniach administracyjnych i cywilnych mających za przedmiot ustalenie wartości nieruchomości. W poniższym artykule przedstawiono argumenty dowodzące, że przesłanki pozytywne do występowania w tych postępowaniach w charakterze biegłego spełnia wyłącznie osoba powołana do tego przez sąd lub organ administracji publicznej.

Jednym z podstawowych praw strony w prowadzonym postępowaniu cywilnym i administracyjnym jest możliwość wypowiedzenia się w sprawie przeprowadzonych dowodów. Dążąc do osiągnięcia oczekiwanej kwoty odszkodowania lub opłaty, strony postępowań korzystają z tego uprawnienia samodzielnie lub przez swoich pełnomocników, niejednokrotnie z wielką determinacją kwestionując wartości określone przez biegłych rzeczoznawców majątkowych. Często praktyką jest przedkładanie zleconych na własny koszt kontrwycen nieruchomości z oczekiwaniem, że w oparciu o te opracowania podjęte zostanie rozstrzygnięcie w przedmiocie wartości. Do coraz bardziej popularnych inicjatyw należy kierowanie odpisów wycen biegłych do kwalifikowanej oceny prawidłowości w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czy tak wysoka cena za wyegzekwowanie od organu lub sądu oczekiwanego rozstrzygnięcia znajduje procesowe uzasadnienie? Pytam:

Czy słuszne jest przekonanie, że satysfakcjonujące odszkodowanie, opłatę, czy wynagrodzenie można uzyskać tylko w drodze samodzielnego zlecenia opinii prywatnemu rzeczoznawcy majątkowemu? Czy może jest to pogląd obarczony błędem co do wykładni prawa procesowego, podobnie jak błędem rzutującym na ważność decyzji administracyjnej jest opieranie kluczowych ustaleń na podstawie opinii rzeczoznawcy, który w postępowaniu nie legitymuje się statusem biegłego w rozumieniu art. 84 Kpa i art. 278 Kpc? Czy procesowo uzasadniona i ekonomicznie opłacalna jest aktywność strony przejawiająca się dublowaniem operatów szacunkowych i bezkrytycznym kierowaniem odpisów wycen biegłych do opiniowania w trybie art. 157 ugn? Czy może jest to droga prowadząca niejednokrotnie do poważnego i procesowo nieuzasadnionego obciążenia finansowego strony, bez gwarancji, że kolejna wycena nowego biegłego przedstawi zadowalającą wartość, bez gwarancji wreszcie, że poniesione przez stronę koszty reprezentacji i prywatnych wycen zrekompensowane zostaną oczekiwaną kwotą uzyskanego odszkodowania, czy opłaty? Są to pytania, które warto postawić stronom, ich doradcom i pełnomocnikom procesowym, ale także sądom i organom prowadzącym postępowanie dowodowe.

Dowód z opinii biegłego jest instytucją obecną w polskim prawie procesowym, które w polskim systemie prawnym uregulowane jest w głównych nurtach procedury działania spójnie. Przeprowadzany jest zawsze wtedy, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne. Terminy „biegły” oraz „wiadomości specjalne” nie zostały wprost zdefiniowane przez ustawodawcę. Zgodnie z przeważającą doktryną, biegłym jest osoba fizyczna, niezainteresowana rozstrzygnięciem sprawy, która udziela fachowych informacji oraz wiadomości w celu ustalenia i oceny okoliczności faktycznych sprawy¹. Wiadomości specjalne, zgodnie z doktryną, obejmują zasób wiedzy wykraczający poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych o przeciętnym zasobie wiedzy².

Mimo, że w polskim systemie prawnym problematyka dowodowa uregulowana jest odrębnie w poszczególnych procedurach, cywilnej w dziale III Kpc³, administracyjnej w rozdziale 4 Kpa⁴ i karnej w dziale V Kpk⁵, status dowodu z opinii biegłego w polskiej procedurze ma w zasadzie charakter uniwersalny⁶. Dla celów porównawczych warto przyjrzeć się dokładniej szczegółowym uregulowaniom związanych z tą instytucją w wybranych postępowaniach, gdzie dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego pojawia się najczęściej, tj. cywilnym i administracyjnym, w tym również w ramach postępowań administracyjnych szczególnych: podatkowym⁷ oraz egzekucyjnym⁸.

W zestawieniu z postępowaniem administracyjnym, to przepisy Kodeksu postępowania cywilnego najszerzej regulują status biegłego w postępowaniu, toteż pozycja biegłego w procedurach administracyjnych postrzegana jest w zgodzie z judykaturą i doktryną wypracowaną na gruncie procesu cywilnego⁹. Zgodnie z dyspozycją art. 285 § 1 Kpc, nieodłącznym elementem opinii biegłego jest uzasadnienie na tyle kompletne, logiczne i czytelne, aby umożliwić sądowi ocenę wiarygodności i przydatności tego środka dowodowego w granicach swobodnej oceny dowodów. Jest to bowiem środek dowodowy o takiej samej randze jak inne tego rodzaju środki wskazane w Kodeksie postępowania cywilnego¹⁰. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 1998 r., (sygn. akt II UKN/98, OSNP 1999, Nr 10, poz. 351) następująco ujął istotę uzasadnienia opinii biegłego: „funkcją uzasadnienia opinii jest zatem jej weryfikowalność.



Chodzi w szczególności o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego można było kontrolować zasadność jego stanowiska”. W tym samym duchu wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 kwietnia 2012 r., (sygn. akt II CSK 369/11, LEX nr 1170225). Mimo braku formalnego wymogu uzasadniania opinii przez biegłych powołanych w ramach procedur administracyjnych (art. 84 Kpa i art. 197 OP)¹¹, orzecznictwo sądów administracyjnych równie jasno wytyczyło standardy jakościowe opinii biegłego wskazując jednoznacznie, że nieodłącznym jej elementem jest uzasadnienie. Analogicznie do ww. orzeczeń Sądu Najwyższego z 1998 r. i z 2012 r. prezentuje się pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w wyroku z dnia 1 lipca 2008 r. (II GSK 226/08, LEX nr 510368), że „opinia biegłego ze swej istoty powinna zawierać uzasadnienie, które pozwoliłoby dokonać analizy logiczności i poprawności wniosków bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej. Z opinii powinno wynikać czym kierował się specjalista wskazując określone tezy i z jakich materiałów źródłowych i opracowań korzystał.”. Podobnie brzmi wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 kwietnia 2014 r., (sygn. akt II OSK 2734/12, LEX nr 1485609). **W znaczeniu procesowym, biegłym staje się osoba powołana przez organ lub sąd.** Powołanie biegłego następuje na wniosek bądź z urzędu, jednakże wniosek strony o powołanie biegłego, formułowany nierzadko jako oczekiwanie zlecenia wyceny innemu rzeczoznawcy majątkowemu, rozpatrywany jest przez organ lub sąd tak jak każdy inny wniosek o przeprowadzenie dowodu, co oznacza, że nie wiąże on sądu ani organu, bowiem rozpatrywany jest w kontekście przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy (np. art. 278 § 1 Kpc, art. 188 oraz art. 197 OP)¹². Jak wskazał Sąd Najwyższy w historycznym orzeczeniu z dnia 4 czerwca 1925 r., (sygn. akt C. 288/25, OSP, t. VI, Nr 57): „**Sąd nie jest obowiązany na żądanie strony wezwać biegłych, gdy nastrożające wątpliwości sam jest w stanie rozstrzygnąć, choćby żądanie stron było w tym zakresie zgodne**”. Jeszcze dosadniej wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 22 stycznia 2013 r. (II SA/Wr 534/12, LEX nr 1330354), wskazując, że organ powinien wręcz przeciwstawić się działaniom strony, jeśli nie mają one merytorycznego uzasadnienia, bowiem w przeciwnym wypadku „*prowadzić to może do przewlekania postępowania i utrudniania jego toku w sytuacji, gdy strona nie będzie akceptować stanowiska prezentowanego przez biegłego*”.

Jednakże podkreślić wypada, że swoboda ta jest ograniczona do okoliczności nie wymagających posiadania wiedzy specjalistycznej w danej dziedzinie. W przypadku podjęcia pozytywnych ustaleń w zakresie konieczności pozyskania wiadomości specjalnych, zgodnie z art. 278 § 1 Kpc, sąd obowiązany jest wydać postanowienie dowodowe o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego¹³. W procedurze administracyjnej Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 lipca 2012 r., (sygn. akt I SA/Wa 117/12, LEX nr 1270606) wskazał natomiast, że „*żądaniem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, w świetle art. 84 k.p.a., organ jest związany jedynie*

wówczas, jeżeli ustalenie stanu faktycznego wymaga wiadomości specjalnych. Dotyczyć więc ono powinno okoliczności, których ustalenie przy pomocy wskazówek wiedzy, doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania dostępnych organom administracji jest niemożliwe.”¹⁴ Podobnie jak świadek, biegły może być wezwany do złożenia wyjaśnień, albo też do złożenia zeznań. Składanie zeznań i wyjaśnień przez biegłego powiązane jest zwykle z koniecznością udzielenia odpowiedzi na zarzuty i wątpliwości zgłoszone do treści opinii.

Nie ulega wątpliwości, że każdy rzeczoznawca majątkowy z racji posiadanych uprawnień posiada legitymację do wypowiedzania się na temat zagadnień związanych z wartością nieruchomości, zawierających tzw. „wiadomości specjalne”. Czy jednak to wystarczy, aby każdemu rzeczoznawcy przysługiwał status biegłego w znaczeniu procesowym?

Przepisy nie przewidują formalnych kryteriów kwalifikacji biegłego, w związku z tym biegłym może być zarówno osoba wpisana na przewidzianą przepisami prawa listę, jak ma to miejsce w przypadku Centralnego Rejestru Rzecznawców Majątkowych prowadzonego przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa, a także osoba spoza tej listy, która posiada wiedzę fachową w danej dziedzinie. Jedyną pozytywną przesłanką jest bowiem posiadanie wiadomości specjalnych (art. 84 § 1 Kpa, art. 278 Kpc)¹⁵.

W gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi w zasadzie nie istnieją przesunięcia majątkowe bez wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej (art. 174 ust. 3b ugn), działalność w zakresie wyceny nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, przez osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi stanowi wykroczenie pod groźbą kary aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny (art. 198 ugn). Prawo wykonywania tego zawodu regulują ściśle przepisy rozdziału 4 działu V ugn. Wyłącznie osoba figurująca w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych, prowadzonym zgodnie z art. 193 ugn przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa¹⁶, posiada prawo do szacowania nieruchomości. Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości ustanawia się i powołuje się zatem tylko z kręgu rzeczoznawców majątkowych figurujących w centralnym rejestrze i posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, w rozumieniu przepisów działu V ugn. Wspólnym mianownikiem i wskazówką, kto może określać wartość nieruchomości, bez względu na sytuację prawną i rodzaj prowadzonego postępowania, określa art. 7 ustawy, zgodnie z którym: „*Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V*”.

Przepisy regulujące procedurę cywilną i administracyjną zawierają tymczasem bardzo ogólne kryterium wiadomości specjalnych uprawniające organ lub sąd do skorzystania z opinii biegłego. Szczegółowe uregulowania prawne mogą natomiast nakładać obowiązek zasięgnięcia opinii biegłego



w konkretnych sprawach. Przykładem są przepisy prawa materialnego nakazujące zasięgnięcie opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego w sprawach związanych z koniecznością ustalania odszkodowań, opłat planistycznych, adiacenckich, z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, czy trwałego zarządu nieruchomością¹⁷.

Konstatując powyższe, należy wskazać, że w sferze prawa materialnego faktycznie operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, bez względu na rodzaj procedury, jest jedynym dopuszczonym przez prawo dowodem określającym wartość nieruchomości, co potwierdzają uzasadnienia: wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., (sygn. akt I CSK 701/12, LEX nr 1353071), wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 10 sierpnia 2012 r., (sygn. akt I ACa 769/11, LEX nr 1213902), a także wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 2 października 2007 r., (sygn. akt II SA/Łd 537/07, LEX nr 384149). O obowiązku powołania lub ustanawiania biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości spośród osób posiadających nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia zawodowe przesądził ostatecznie znowelizowany w 2007 r. art. 174 ust. 4 ugn¹⁸. I znowu, sposób powołania: umowa cywilna, czy postanowienie o powołaniu biegłego, pozostają bez wpływu na zawodowe prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, nie przesądzają także o jego obiektywizmie, czy stronniczości¹⁹. Niezależność i bezstronność rzeczoznawcy majątkowego gwarantuje bowiem uregulowana na poziomie samej ustawy o gospodarce nieruchomościami instytucja wyłączenia (art. 176 ugn w zw. z art. 24 § 1 pkt 1 Kpa). Nacisk na bezstronność i obiektywizm rzeczoznawcy majątkowego kładą także krajowe i międzynarodowe standardy wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny, których głównym celem jest budowanie wiary i publicznego zaufania do procesu wyceny²⁰. Na pozycję rzeczoznawcy majątkowego zbliżoną do statusu osoby zaufania publicznego wskazuje wreszcie Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 7 marca 2014 r., (sygn. akt I OSK 1894/12, LEX 1494707), z dnia 9 stycznia 2014 r., (sygn. akt I OSK 1459/12, LEX 1505067), z dnia 7 grudnia 2012 r., (sygn. akt I OSK 1434/11, LEX nr 1366424), czy z dnia 17 listopada 2010 r., (sygn. akt I OSK 136/10, LEX nr 744980).

Wydaje się zatem, że można byłoby uznać pogląd, że każda opinia rzeczoznawcy majątkowego posiada przywilej dowodu z opinii biegłego, niezależnie od podmiotu zlecającego wycenę²¹? **Z perspektywy procesowej, gdy zachodzą przesłanki przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, praktyka opierania ustaleń na opinii sporządzonej z inicjatywy i na koszt strony postępowania, nie znajduje jednak uzasadnienia w przepisach regulujących postępowanie cywilne i administracyjne.** Wyceny sporządzone na zlecenie sądów i organów administracji publicznej w toku prowadzonych postępowań, mają status opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości

w rozumieniu art. 84 Kpa i art. 278 Kpc. W doktrynie i judykaturze zasadniczo wskazuje się, że opinią biegłego jest tylko opinia sporządzona przez osobę wyznaczoną przez sąd lub organ prowadzący postępowanie. **Podkreśla się przy tym, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego znajdującego się w innej sprawie i poddanie jej treści merytorycznej ocenie mającej wpływ na wynik sprawy stanowi poważne naruszenie przepisów procesowych²².** Opinia eksperta sporządzona na zlecenie strony postępowania, ma co do zasady charakter opinii prywatnej stanowiącej część argumentacji strony, uzupełnionej o wiadomości specjalne. Zgodnie z doktryną, opinia taka jako dowód prywatny może co najwyżej dać asumpt do przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłego, sama jednak nie podlega ocenie organu ani sądu jako dowód z opinii biegłego, choćby autor tej opinii figurował na liście biegłych²³. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 lipca 2014 r., (sygn. akt II CSK 569/13, LEX nr 1532976) „Opinia sporządzona na prywatne zlecenie powoda nie posiada waloru dowodu z opinii w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., lecz wobec przyjęcia jej przez sąd do akt, ma znaczenie wyjaśnienia stanowiącego poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych.”²⁴. **W przypadku dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego niewątpliwie można jednak dostrzec, że wykładnia instytucji biegłego nie jest już tak jednoznaczna.** W procedurze cywilnej orzecznictwo i doktryna jednolicie wskazują, że operat szacunkowy przedłożony przez stronę postępowania stanowi prywatną ekspertyzę pozbawioną przymiotu opinii biegłego. W judykaturze sądowo-administracyjnej także dominuje wykładnia wyłączająca możliwość przyznania statusu opinii biegłego wycenom sporządzonym na zlecenie strony²⁵. Jednak wyjątkowo na tym tle prezentuje się wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010 r., (sygn. akt I OSK 126/10, LEX nr 744960), w którym Sąd sygnalizuje szczególny status dowodowy opinii rzeczoznawcy majątkowego wskazując, że „operat szacunkowy, **niezależnie od tego czy sporządzony został na zlecenie organu, czy też strony postępowania, ma wszystkie cechy opinii biegłego, o jakiej mowa w art. 84 § 1 Kpa, skoro jego sporządzenie wymaga wiadomości specjalnych.**”²⁶. Jednakże to w ślad za wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 września 2007 r., (II OSK 1212/06, LEX 377245), w opracowaniu Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z roku 2012 r. wskazano jednoznacznie, że „organ administracyjny obowiązany jest do powołania rzeczoznawcy i nie może korzystać z opinii rzeczoznawcy działającego w ramach zlecenia z podmiotem zobowiązanym do zapłaty odszkodowania”²⁷.

Jak powyżej wskazano, przepisy regulujące instytucję biegłego w postępowaniach administracyjnych i cywilnych zawierają spójne wspólne normy, pozwalające na uznanie uniwersalnego statusu biegłego w polskim systemie prawnym. Różnice zaobserwować można jedynie w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego postępowania, jak ma to miejsce w procedurze cywilnej, gdzie biegły zgodnie z art. 282 Kpc składa przyrzeczenie. Przenosząc pogląd judykatury



i doktryny na grunt uregulowanej w prawie materialnym instytucji opinii o wartości nieruchomości, można jednak dostrzec pewne niedopasowanie standardowej wykładni przepisów proceduralnych do szczególnej pozycji rzeczoznawcy majątkowego w polskim systemie prawnym. Szczególnie w procedurze administracyjnej rzeczoznawca majątkowy, wyłoniony zwykle w cywilnoprawnej drodze przetargowej lub zapytań ofertowych, traktowany jest raczej jak usługodawca, aniżeli biegły w procesowym znaczeniu.

W przypadku istniejących wątpliwości co do prawidłowości wyceny lub niejasności, sąd lub organ administracji publicznej ma prawo żądać od biegłego dodatkowych wyjaśnień, uzupełnienia lub poprawy operatu szacunkowego. Podobnie jest w przypadku uwag i wątpliwości do opinii biegłego zgłaszanych przez stronę, czy to w formie listy zarzutów, czy też wyceny sporządzonej na własne zlecenie, które sąd lub organ administracji publicznej, jak wyżej, powinien przekazać biegłemu. Rzeczoznawca majątkowy występujący w roli biegłego zobowiązany jest bowiem nie tylko do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości, ale również do wyjaśnienia sądowi, czy też organowi wszystkich zarzutów i wątpliwości zgłoszonych do tej opinii²⁸.

Wniosek o ocenę prawidłowości operatu w trybie art. 157 ugn formułowany jest najczęściej w związku z postępowaniami prowadzonymi przez organy administracji publicznej oraz sądy, w których operat szacunkowy odgrywa główną rolę dowodową. Zastosowanie w toku postępowania przepisu art. 157 ugn powinno jednakże nastąpić dopiero w przypadku uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości wyceny, po uprzedniej weryfikacji operatu szacunkowego zgodnie z przyjętymi normatywnie regułami oceny dowodu, (por. wyrok NSA z dnia 3 marca 2010 r. II OSK 481/09, LEX nr 597629). Kierując opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego do kwalifikowanej oceny w trybie art. 157 ugn trzeba liczyć się z tym, że operat szacunkowy, w odniesieniu do którego wydana została negatywna ocena, od dnia jej wydania traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 ugn. Opracowanie takie nie może więc podlegać korekcie ani stanowić podstawy jakichkolwiek ustaleń opartych na wartości nieruchomości. **Rzeczoznawca majątkowy – autor negatywnej opinii, podlega wyłączeniu z dalszego postępowania na podstawie art. 176 ugn. Wiąże się to z koniecznością powołania kolejnego biegłego, co niewątpliwie wydłuża czas prowadzonego postępowania dowodowego.**

Niezależnie od przedstawionych tutaj dywagacji związanych z wyjątkową naturą zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w świetle obowiązującego prawa procesowego pozytywne przesłanki do występowania w postępowaniu cywilnym i administracyjnym w charakterze biegłego spełnia wyłącznie osoba powołana przez sąd lub organ. Bezrefleksyjne kwestionowanie opinii biegłych powołanych przez organ poprzez kolejne kontr operaty i kwalifikowaną ocenę w trybie art. 157 może prowadzić do przewlekania i podrażania postępowania z przyczyn niezależnych od organu. Tymczasem strona może sformułować swoje stanowisko w formie listy zarzutów i wątpliwości, bądź

w oparciu o ekspertyzę fachowca – rzeczoznawcy majątkowego, która wcale nie musi stanowić operatu szacunkowego. Takie opracowanie niewątpliwie wzbogaci materiał dowodowy o dodatkowe ustalenia, do których biegły rzeczoznawca majątkowy będzie musiał się merytorycznie odnieść. Dobrą okazją do konfrontacji z biegłym jest także rozprawa, podczas której istnieje możliwość zadawania pytań i zgłaszania zastrzeżeń do opracowanej przez biegłego opinii o wartości nieruchomości. Na koniec warto dodać, że prawidłowość, w tym sprawność postępowań administracyjnych, silnie uwarunkowana jest aktywnością organu prowadzącego postępowanie zgodną z zasadami procesowymi wyrażonymi w art. 7–11 Kpa. W procesie administracyjnym niedopuszczalne jest przerzucanie na strony ciężaru przeprowadzenia postępowania dowodowego, jak również oceny jego przydatności. Oczekiwanie, że to strona przejmie na siebie ciężar oceny przydatności dowodowej operatu szacunkowego, stanowi naruszenie art. 77 i 80 Kpa, zgodnie z którymi to organ administracji publicznej jest obowiązany zebrać oraz ocenić całokształt materiału dowodowego. Wątek ten zapewne warto szerzej rozważyć w kolejnym artykule.

Literatura:

1. Adamiak B., Borkowski J., *Postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne*, LexisNexis, Warszawa 2011.
2. Bieniek G., Gdesz M., Kalus S., Matusik G., Mzyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz*, Warszawa 2012 r.
3. Błaszczak (red.) Ł., Markiewicz (red.) K., *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, C. H. Beck, Warszawa 2015.
4. Bończak – Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Lex 2014.
5. Brolik J., Dowgier R., Etel L., Kosikowski C., Pietrasz P., Półpawski M., Presnarowicz, S., Stachurski W., *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Lex 2013.
6. Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, C. H. Beck Warszawa 2010.
7. Grabowska B., Pietryka A., Wolny M., *Raport: Biegli Sądowi w Polsce*, Helsińska Fundacja Praw Człowieka, Warszawa, kwiecień 2014 r.
8. Jaśkowska M., Wróbel A., *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego*, Lex/el. 2014.
9. Hopfer E. (red.), *Europejskie Standardy Wyceny*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2013.
10. Hopfer E. (red.), *Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie)*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny 2011.
11. Jodłowski J., Resich Z., Lapiere J., Misiuk-Jodłowska T., *Postępowanie cywilne*, LexisNexis, Warszawa 2003.
12. Katner W. J., *Komentarz do art. 46 Kodeksu cywilnego*, [w:] Książak P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, LEX 2014.
13. Kijowski D. R. (red.), *Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Komentarz*, Lex 2010.



14. Kosikowski C. (red.), Etel L. (red.), *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Lex 2013 r.
 15. Kucharska-Stasiak E. (red.), *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2004.
 16. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN Warszawa 2006.
 17. Marszałkowska-Krześ E., *Kontrowersje wokół opinii biegłego w postępowaniu cywilnym po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego*, [w:] *Czterdziestolecie Kodeksu Postępowania Cywilnego*, Zjazd Katedr Postępowania cywilnego w Zakopanem (7-9.10.2005 r.), Zakamycze Kraków 2006.
 18. Miemiec M, Ofiarska M, Sobieralski K, *Postępowanie administracyjne w pytaniach i odpowiedziach*, LexisNexis Warszawa 2010.
 19. Piasecki K., *System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, LexisNexis Warszawa 2012.
 20. Smoleń P., Szustek-Janowska M., Wójtowicz W. (red.), *Prawo podatkowe*, Branta Bydgoszcz – Lublin 2002 r.
 21. Wróbel A. *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego*. Lex/el., 2014 r.
 22. Żróbek S. (red.), *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Educaterra 2007.
- Przypisy:**
- 1 Ł. Błaszczak (red.), K. Markiewicz (red.), *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, C. H. Beck Warszawa 2015, s. 619.
 - 2 M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego*, Lex/el., 2014, s. 334.
 - 3 Artykuły 227 – 315 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.).
 - 4 Artykuły 75 – 88 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.).
 - 5 167 – 242 Ustawy z dnia 167 – 242 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2015 r. poz. 396).
 - 6 K. Piasecki, *System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, LexisNexis Warszawa 2012 r., s. 19 i n.
 - 7 Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 613), w skrócie OP.
 - 8 Ustawa z dnia 17 czerwca 1996 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn. z 2014 r. poz. 1919 ze zm.).
 - 9 K. Piasecki, *op. cit.*, s. 239 i n.
 - 10 E. Marszałkowska-Krześ, *Kontrowersje wokół opinii biegłego w postępowaniu cywilnym po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego*, [w:], *Czterdziestolecie Kodeksu postępowania cywilnego*. Zjazd Katedr Postępowania Cywilnego w Zakopanem, Kraków 2006, s. 207.
 - 11 W art. 67 b i art. 67 c ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji odrębnie uregulowano kwestię powołania oraz status biegłego skarbowego, w pozostałym zakresie zgodnie z art. 18 tej ustawy odpowiednie zastosowanie mają ogólne reguły powoływania biegłego określone w art. 84 Kpa (por. R. Suwaj, *Komentarz do art. 67 (c) ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*. Komentarz, LEX 2015).
 - 12 Por. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2008 r., sygn. akt I UK 91/08, LEX nr 785520.
 - 13 E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Postępowanie cywilne*, C. H. Beck Warszawa 2013, s. 236.
 - 14 Zob. także wyrok NSA w W-wie z dnia 12.12.2008 r., sygn. akt II GSK 361/08, wyrok WSA w W-wie z dnia 5.12.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 2044/07, LEX nr 518210.
 - 15 B. Adamiak, J. Borkowski, *Postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne*, LexisNexis Warszawa 2011, s. 219.
 - 16 Centralny Rejestr Rzecznawców Majątkowych prowadzony jest obecnie przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju na portalu internetowym: <http://www.mir.gov.pl/strony/zadania/budownictwo/rejestr-rzecznawcow-majatkowych/>.
 - 17 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *op. cit.*, art. 77, art. 87 ust. 2, art. 130 ust. 2, art. 146 ust. 1a, Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), art. 37 ust. 1 i 11.
 - 18 Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. NR 173, poz. 1218), art. 1 pkt 56.
 - 19 Por. *Ibidem*.
 - 20 Katalog Krajowych Standardów Wyceny dostępny jest na stronie PFSRM: <http://pfsrm.pl/>, Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM Warszawa 2011, s. 29.
 - 21 Z takim stanowiskiem można się spotkać w E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, art. 7. Rzecznawcy majątkowi, pkt 2, jak również w niektórych wyrokach Wojewódzkich Sądów Administracyjnych: w Krakowie z dnia 21 października 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 817/09, LEX nr 573770, w Łodzi z dnia 2 października 2007 r., sygn. akt II SA/Ld 531/07, LEX 384149.
 - 22 Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., sygn. I UK 210/12, LEX nr 1284721.
 - 23 Por. Ł. Błaszczak (red.), K. Markiewicz (red.), *op. cit.*, s. 660.
 - 24 Podobnie na gruncie postępowania podatkowego wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I SA/Kr 1753/13, LEX nr 1518519.
 - 25 Spójny pogląd jest szczególnie wyraźny w orzecznictwie sądowno – administracyjnym np.: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 grudnia 2007 r., sygn. akt II OSK 1682/06, LEX nr 427657, orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego: w Poznaniu z dnia 22 września 2009 r., sygn. akt IV SA/Po 498/11, LEX nr 1154859, w Bydgoszczy z dnia 18 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Bd 807/07, LEX nr 491844.
 - 26 Podobnie wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 21 października 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 817/09, LEX nr 573770 i w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt II SA/Go 599/12, LEX nr 1248954.
 - 27 D. Predko (red.), *Odszkodowania za nieruchomości przeznaczone na cele inwestycji liniowych*, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, 2012 r., s. 88.
 - 28 Por. orzeczenia: NSA z dnia 31 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 2085/11, LEX nr 1120654, WSA w Poznaniu z dnia 27 września 2011 r., sygn. akt II SA/Po489/11, LEX nr 1153107.



Monika Drobyszewska – rzeczoznawca majątkowy, prawnik, członek Komisji Prawnej w SRM we Wrocławiu. W Urzędzie Miejskim Wrocławia zajmuje samodzielne stanowisko ds. rzeczoznawstwa majątkowego.

Tekst recenzowany.



NOWY RZĄD, NOWE MINISTERSTWA, NOWI MINISTROWIE

Prezydent RP Andrzej Duda powołał nowy skład Rady Ministrów pod przewodnictwem premier Beaty Szydło w dniu 16 listopada 2015 r. Z dotychczasowego Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju wydzielono trzy resorty: Ministerstwo Rozwoju z wicepremierem Mateuszem Morawieckim na czele, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa z Andrzejem Adamczykiem i Ministerstwo Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z Markiem Gróbarczykiem jako ministrem. W Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa sekretarzem stanu został **Kazimierz Smoliński**, który odpowiada za sprawy związane z mieszkalnictwem. Podsekretarzem stanu ds. kolejnictwa został **Piotr Stomma**, a **Jerzy Szmít** jest wiceministrem odpowiedzialnym za transport drogowy oraz kwestie dotyczące rozwoju sieci autostrad i dróg ekspresowych. Natomiast za sektor budownictwa odpowiada podsekretarz stanu **Tomasz Żuchowski**.



Andrzej Adamczyk ma 56 lat i wykształcenie wyższe o profilu ekonomicznym w specjalności rachunkowość i finanse w zarządzaniu przedsiębiorstwem. Pełnił samodzielne funkcje w budownictwie, jako kierownik budów oraz realizował prace projektowe w tym zakresie. W latach 90. specjalizował się w dokonywaniu wycen i nadzorowaniu kosztów inwestycji budowlanych.

Posiada uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie nadzorowania, kierowania i kontrolowania budowy i robót oraz projektowania i badania stanu technicznego budynków i budowli. Członek Małopolskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

Od końca lat 80. współtworzył ruch Komitetów Obywatelskich NSZZ „Solidarność” w zachodniej części ówczesnego województwa Krakowskiego. W latach 1998–2005 radny Powiatu Krakowskiego, angażujący się w sprawy związane z infrastrukturą w odrodzonym samorządzie powiatowym. Od jesieni 2001 roku członek Prawa i Sprawiedliwości. Poseł Ziemi Krakowskiej V, VI, VII i VIII kadencji Sejmu RP. Wieloletni wiceprzewodniczący Sejmowej Komisji Infrastruktury. Szef struktur Prawa i Sprawiedliwości w Okręgu Krakowskim.

Głosami dziennikarzy i korespondentów parlamentarnych w rankingu tygodnika Polityka wyróżniony tytułem najlepszego posła w roku 2012 oraz całej VII kadencji Sejmu RP. Mieszka w Krzeszowicach.



Kazimierz Smoliński 20 listopada został powołany na stanowisko sekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, gdzie m.in. ma nadzorować Departament Gospodarki Nieruchomościami.

Ma 60 lat, pochodzi z Malborka. Poseł na Sejm VI, VII i VIII kadencji. Mieszka w Tczewie, gdzie w latach

1998–2002 był przewodniczącym Rady Miasta.

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. W 1984 ukończył studia podyplomowe dla radców prawnych na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, a w 2001 r. studia podyplomowe na Uniwersytecie Gdańskim z zarządzania przedsiębiorstwem. Uprawnienia zawodowe radcy prawnego zdobył w 1983 r. po odbyciu aplikacji radcowskiej w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Gdańsku, a w 1986 r. uzyskał wpis na listę adwokatów w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Gdańsku. Prowadzi własną kancelarię prawną.

W latach 2006–2010 był prezesem zarządu Stoczni Gdynia.

Działacz społeczny: członek Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego w Gdańsku, wiceprezes Regionalnej Izby Gospodarczej w Tczewie, przewodniczący Sądu Organizacyjnego w Pomorskiej Izbie Przemysłowo-Handlowej w Gdańsku, członek zarządu w Klubie Inteligencji Katolickiej w Gdańsku.

Oprac. MJP na podstawie informacji ze strony [www.MinisterstwaInfrastrukturyiBudownictwa](http://www.MinisterstwaInfrastrukturyiBudownictwa.pl)



PROJEKT ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY O DZIAŁALNOŚCI INSTYTUCJI POŻYCZKOWYCH I POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH

Krzysztof Gabrel

Minister Finansów, kontynuując proces legislacyjny nad projektem założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych, która będzie zakładała również nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim, skierował ten projekt do stosowanego rozpatrzenia pod obrady Komitetu Stałego Rady Ministrów*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w trakcie prowadzonych konsultacji sygnalizowała obszary problemowe związane z tym projektem dotyczące wyceny nieruchomości, niezależności rzeczoznawców, charakteru opracowań dokumentujących proces wyceny, a także części projektowanych definicji.

Analizowany projekt jest związany z implementacją Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.U. UE L060 z dnia 28 lutego 2014 r.), zwaną dalej *dyrektywą*.

W tym miejscu należy zauważyć, że w trakcie prac nad tym zagadnieniem procedowano nad trzema projektami różniącymi się również tytułem. Pierwszym dokumentem był „Projekt założeń projektu ustawy o kredytach związanych z nieruchomościami” z dnia 6 lutego 2015 roku. Następnie opracowano „Projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o kredycie konsumenckim oraz ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych” z dnia 18 czerwca 2015 roku. Jako ostatni pod obrady Komitetu Stałego Rady Ministrów skierowany został „Projektem założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych” z dnia 8 października 2015 roku.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w swoim stanowisku skierowanym do Ministra Finansów jeszcze w trakcie konsultacji związanych z „Projektem założeń projektu ustawy o kredytach związanych z nieruchomościami” wskazywała między innymi na to, żeby uwzględniając całość obowiązujących w Polsce regulacji prawnych, co jednocześnie będzie zgodne z *dyrektywą*, jednoznacznie wskazać w projektowanej ustawie, że pod pojęciem „niezależnego rzeczoznawcy” („wystarczająco niezależnego” w rozumieniu *dyrektywy* i to zarówno tzw. wewnętrznego, jak i zewnętrznego) należy rozumieć wyłącznie rzeczoznawcę majątkowego. Postulat Federacji podyktowany był propo-

nowanymi wówczas zapisami, zgodnie z którymi ta kwestia nie była rozstrzygnięta, a projektodawca posługiwał się sformułowaniem „*uprawnionego i wystarczająco niezależnego w procesie zawierania umów o kredyt rzeczoznawcę*”.

Wydaje się, że ten postulat został w pełni uwzględniony przez Ministra Finansów ponieważ w ostatnim projekcie z dnia 8 października 2015 roku znalazł się zapis mówiący, że „*W ramach implementacji art. 19 ust 2 dyrektywy proponuje się zapisać, iż w przypadku gdy zgodnie z przepisami krajowymi lub też wewnętrznymi kredytodawców wymagana jest wycena musi ona zostać dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego działającego w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*”. Dodatkowo, po przywołaniu części regulacji dotyczącej działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, dodano w tym projekcie stwierdzenie, że „*powyższe realizuje zapisy dyrektywy w brzmieniu: 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*”.

Kolejnym obszarem problemowym sygnalizowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w piśmie skierowanym do Ministra Finansów było wskazanie na trudności w jednoznacznym i bezpośrednim ustosunkowaniu się do analizowanego projektu w części odnoszącej się do standardów zawodowych, polegające na tym, że w jednym miejscu projektodawca wskazał, że „*(...) należy stwierdzić, że w zakresie standardów wyceny stosowanych w Polsce, przepisy zostały zharmonizowane z wymogami Unii Europejskiej*”, żeby jednocześnie kilka zdań dalej stwierdzić, że proponuje się określić aby wycena była wykonywana w oparciu o Europejskie Standardy Wyceny. W stanowisku PFSRM podkreślano między innymi, że w Polsce następuje prawne regulowanie działalności rzeczoznawców majątkowych, a odpowiednie organy (czyli minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) zapewniają, żeby działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi, a także nadzorują poprzez procedurę uzgodnie-



nia obowiązujących w Polsce standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art. 175 ust. 6 *ugn*). PFSRM postulowała, żeby z projektu jednoznacznie wynikało, że jeżeli zachodzi potrzeba określania wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, to wartość taką powinni określać rzeczoznawcy majątkowi z uwzględnieniem zasad zawartych w przepisach prawa (w *ugn*, rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), a także uzgodnionego z właściwym Ministrem standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w swoim stanowisku przesłanym Ministrowi Finansów sygnalizowała również nieprawidłowości polegające na wykorzystywaniu przez sektor bankowy różnych uproszczonych opracowań nie będących operatem szacunkowym. Jako argument przeciwko tym praktykom przywołano okoliczność, że prawnie zastrzeżoną formą opinii o wartości rynkowej jest operat szacunkowy, co wprost wynika z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślano, że zasadnym jest, aby w projektowanej ustawie kwestie te zostały jednoznacznie uregulowane z uwzględnieniem całości obowiązujących w Polsce regulacji prawnych, co jednocześnie będzie stanowiło wypełnienie wskazań zawartych w *dyrektywie*.

Z analizy ostatnio procedowanego „Projektu założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych” wynika, że również ten postulat Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych został uwzględniony przez Ministra Finansów. W projekcie z dnia 8 października 2015 roku po stwierdzeniu, że w zakresie standardów wyceny stosowanych w Polsce, przepisy zostały zharmonizowane z wymogami Unii Europejskiej wprowadzono dodatkowy zapis o treści: „**W związku z powyższym proponuje się zapisać w ustawie, iż w przypadku gdy wymagana jest wycena nieruchomości, musi ona spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)**”.

W „Projekcie założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych” Minister Finansów podzielił również stanowisko PFSRM co do braku merytorycznych podstaw wprowadzenia nowej definicji „nieruchomości”. Federacja wskazywała, że aktualnie stosowana definicja „nieruchomości” wynikająca z prawa cywilnego, jest wystarczająca i nie wymaga modyfikacji. W projekcie z dnia 8 października 2015 rok znalazł się zapis mówiący, że „*Nieruchomość – definicja zgodna z brzmieniem art. 46 oraz art. 46 (1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.)*”.

Podsumowując, należy stwierdzić, że jak się wydaje zmiany w projekcie z 8 października 2015 roku poszły w dobrym

kierunku, tym niemniej ostateczna ocena przyjętych rozwiązań będzie możliwa, gdy projekt założeń projektu ustawy przyjmie już formę projektu ustawy.

TEKST PISMA PFSRM Z 27 LUTEGO BR. DOTYCZĄCEGO PROJEKTU ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY O KREDYTACH ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIAMI

W związku z trwającym w Ministerstwie Finansów procesem legislacyjnym nad projektem założeń projektu ustawy o kredytach związanych z nieruchomościami Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zasygnalizowała obszary problemowe związane z tym projektem dotyczące wyceny nieruchomości, niezależności rzeczoznawców, charakteru opracowań dokumentujących proces wyceny, a także części projektowanych definicji.

Analizowany projekt jest związany z implementacją Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.U. UE L060 z dnia 28 lutego 2014 r.), zwaną dalej *dyrektywą*.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 *dyrektywy* „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”.

Z zapisów tych jednoznacznie wynika, że gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, to zapewniają one, aby działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi. Z taką sytuacją mamy do czynienia w naszym kraju. Należy przypomnieć, że zagadnienia związane z wyceną nieruchomości uregulowane zostały w Polsce w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) – zwanej dalej *ugn*. Zgodnie z art. 4 *ugn* pod pojęciem „wycena nieruchomości” należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. W przepisie tym zdefiniowano również takie zagadnienia jak „określanie wartości nieruchomości” (tj. określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości) oraz „szacowanie



nieruchomości” (oznaczające czynności związane z określeniem wartości nieruchomości).

Niezwykle ważne z punktu widzenia tematu niniejszego wystąpienia są zapisy zawarte w art. 7 *ugn*, zgodnie z którymi, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V tej ustawy. Zgodnie z art. 174 ust. 2 *ugn* **rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przewidzianym przez tą ustawę**. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa osobie fizycznej, która spełnia określone w tej ustawie wymogi (m. in. posiada pełną zdolność do czynności prawnych; nie była karana za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe; posiada wyższe wykształcenie; ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości; odbyła co najmniej 6-miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości; przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości).

Z kolei z art. 198 *ugn* wynika, że kto prowadzi bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością – podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Takiej samej karze podlega podmiot, który powierza wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Warto również przypomnieć, że zgodnie z art. 175 *ugn* rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Natomiast standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki

przestrzennej i mieszkaniowej. Stosowny standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności” został uzgodniony z właściwym Ministrem (Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Nr 1 poz. 1 z dnia 8 stycznia 2010 r.). Standard ten stosuje się we wszystkich wypadkach ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzycelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że jeżeli zachodzi potrzeba określania wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzycelności kredytodawcy to wartość taką powinni określać rzeczoznawcy majątkowi z uwzględnieniem zasad zawartych w przepisach prawa (**w *ugn*, rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**), a także uzgodnionego z właściwym Ministrem standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności”.

Trudność w jednoznacznym i bezpośrednim ustosunkowaniu się do analizowanego projektu założeń projektu ustawy o kredytach związanych z nieruchomościami w części odnoszącej się do standardów zawodowych polega na tym, że w jednym miejscu projektodawca wskazał, że „(...) należy stwierdzić, że w zakresie standardów wyceny stosowanych w Polsce, przepisy zostały zharmonizowane z wymogami Unii Europejskiej” (str. 33 projektu), żeby jednocześnie kilka zdań dalej stwierdzić, że proponuje się określić aby wycena była wykonywana w oparciu o Europejskie Standardy Wyceny (str. 34 projektu). W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, że w Polsce istnieje prawne regulowanie działalności rzeczoznawców majątkowych, a odpowiednie organy (czyt. minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) zapewniają, żeby działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi, a także nadzorują poprzez procedurę uzgodnienia obowiązujących w Polsce standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art. 175 ust. 6 *ugn*).

Zgodnie z art. 19 ust. 2 *dyrektywy* „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.

Wydaje się zasadnym, aby uwzględniając całość obowiązujących w Polsce regulacji prawnych, co jednocześnie będzie zgodne z *dyrektywą*, jednoznacznie wskazać w projektowanej ustawie, że pod pojęciem „niezależnego rzeczoznawcy” („wystarczająco niezależnego” w rozumieniu *dyrektywy* i to zarówno tzw. wewnętrznego, jak i zewnętrznego) należy rozumieć wyłącznie rzeczoznawcę majątkowego. Problem jest



o tyle istotny, że w ostatnich latach część środowiska bankowego, zaczęła pojęcie „niezależnego rzeczoznawcy”, interpretować bardzo rozszerzająco i miało to miejsce na bazie zapisów uchwały nr 76/2010 Komisji Nadzoru Finansowego z 10 marca 2010 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka (Dziennik Urzędowy Komisji Nadzoru Finansowego z 2010 r., Nr 2, poz. 11 z późn. zm.). Przykładem takiego stanu rzeczy może być informacja zamieszczona na stronie internetowej utworzonego pod auspicjami Związku Banków Polskich, Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON (www.amron.pl), gdzie stwierdzono, że „niezależnym rzeczoznawcą” może być „pracownik banku nieposiadający uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Co prawda w stanowisku Komisji Nadzoru Finansowego przesłanym do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (pismo znak DRB/DRB_i/7111/33/15/2012/2013/MS z dnia 7.06.2013 r.) stwierdzono m. in.: „W Uchwale zostało użyte pojęcie niezależnego rzeczoznawcy w kontekście wyceny oraz aktualizacji wyceny. Ponadto, par. 34 pkt. 2 lit. f Załącznika nr 17 do Uchwały wskazuje, że za niezależnego rzeczoznawcę uznaje się osobę posiadającą kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzenia wyceny, niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu. Należy jednoznacznie podkreślić, że wycena nieruchomości oraz aktualizacja wyceny, sporządzona przez rzeczoznawcę powinna być wykonana zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym. Pomimo, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami, która reguluje materię dotyczącą określania wartości nieruchomości, nie postuluje się pojęciem rzeczoznawcy niezależnego, to zgodnie z art. 7 ww. ustawy, za taką osobę należy uznać rzeczoznawcę majątkowego”, tym niemniej wydaje się zasadnym, celem uniknięcia podobnych problemów interpretacyjnych w przyszłości, jednoznaczne uregulowanie tego zagadnienia w projektowanej ustawie.

Wydaje się zasadnym, aby pod pojęciem „niezależnego rzeczoznawcy” („wystarczająco niezależnego” w rozumieniu dyrektywy) rozumieć również rzeczoznawcę majątkowego, który nie jest powiązany z instytucją kredytującą długookresową umową na dokonywanie wycen nieruchomości, co może prowadzić do ograniczenia jego niezależności. Ograniczenie to powinno dotyczyć również przedsiębiorców świadczących usługi w zakresie szacowania nieruchomości, u których rzeczoznawcy majątkowi wykonują zawód w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej. W ostatnim czasie mamy do czynienia z bardzo niepokojącą sytuacją, w której część instytucji kredytowych akceptuje operaty szacunkowe wyłącznie od wskazanych przez nie podmiotów, które zawarły umowy na wyłączną obsługę danego banku w tym zakresie.

W analizowanym projekcie założeń projektu ustawy o kredytach związanych z nieruchomościami przywołano, że na potrzeby instytucji kredytowych oraz inwestycyjnych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożno-

ściowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27 czerwca 2013 r.) wprowadzono definicję wartości rynkowej nieruchomości. Wartość ta w odniesieniu do nieruchomości oznacza *szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*. Jednocześnie w motywie (26) dyrektywy, wskazano, że ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz – w szczególności jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta – w razie zaległości w spłacie. W tym miejscu należy podkreślić, że odnotowuje się przypadki różnego podejścia do wyceny nieruchomości przez banki. Wynika to po części z zapisów Rekomendacji S, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 18 stycznia 2011 roku. W słowniczku pojęć zamieszczonym w tej rekomendacji zawarto m.in. definicje odnoszące się do określania wartości nieruchomości, przykładem może być *ocena wartości nieruchomości* stanowiąca w rozumieniu tej rekomendacji oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny oraz *wartość rynkowa nieruchomości*, która oznacza wartość nieruchomości ustaloną zgodnie z art. 151 *ugn*. Z powyższego zestawienia może wynikać, że Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła nowy rodzaj wartości nieruchomości, tzw. „aktualną wartość nieruchomości”, nie uregulowaną dotychczas w przepisach, która może zostać określona nie przez rzeczoznawcę majątkowego, ale przez sam bank. Natomiast procedura określania wartości tych nieruchomości została nazwana „oceną wartości nieruchomości”. Określenie wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu ma być dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny. Należy zauważyć, że z art. 149 *ugn* wynika, że przepisy rozdziału 1 „Określanie wartości nieruchomości” działu IV tej ustawy pt. „Wycena nieruchomości” stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Podkreślenia wymaga fakt, że żaden przepis prawa nie wprowadził innego rodzaju wartości dla nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia kredytu. Tym samym wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu powinna odpowiadać wartościom, o których mowa w art. 150 ust. 1 pkt 1 i 2 *ugn*.



Zdarza się również, że za wycenę nieruchomości w sektorze bankowym przyjmuje się różne opracowania nie będące operatem szacunkowym, a przecież prawnie zastrzeżoną formą opinii o wartości rynkowej jest operat szacunkowy, co wprost wynika z art. 156 *ugn.*

Tym samym wydaje się zasadnym, aby w projektowanej ustawie kwestie te zostały jednoznacznie uregulowane z uwzględnieniem całości obowiązujących w Polsce regulacji prawnych, co jednocześnie będzie stanowiło wypełnienie wskazań zawartych w *dyrektywie*.

Wydaje się również oczywistym, że jeżeli w okresie kredytowania zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości (bez względu na przyjętą terminologię w rekomendacjach Komisji Nadzoru Finansowego), to wartość ta powinna zostać określona przez rzeczoznawcę majątkowego i stosowny zapis powinien się, naszym zdaniem, znaleźć w projektowanej ustawie. Ponieważ jednak ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności, należy w każdym przypadku do wierzyciela, to istotne znaczenie ma tworzenie przez banki baz danych dotyczących rynku nieruchomości (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych). Funkcjonowanie tego typu baz danych może być w znacznym stopniu pomocne w analizie zmian zachodzących na rynku nieruchomości, w tym monitorowaniu poziomu cen, celem oceny ewentualnych zmian wartości zabezpieczenia na nieruchomości posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych, a tym samym może sprzyjać zwiększeniu jakości

utrzymywanych przez banki zabezpieczeń hipotecznych. **Jednak analiza rynku nieruchomości i monitorowanie zmian cen na rynku nieruchomości nie może być utożsamiana z pojęciem wyceny nieruchomości, zdefiniowanym w ustawie o gospodarce nieruchomości, rozumianym jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.**

W tym miejscu chcielibyśmy stwierdzić, że nasze wątpliwości budzi również zamiar wprowadzenia nowej definicji „nieruchomości”. Wydaje się, że aktualnie stosowana definicja „nieruchomości” wynikająca z prawa cywilnego, jest wystarczająca i nie wymagająca modyfikacji.

Przywołane w naszym wystąpieniu postulaty, mają na celu ograniczenie wątpliwości interpretacyjnych aktualnie obowiązujących regulacji, z jednoczesnym uwzględnieniem rozwiązań wynikających z dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r.

* *Projekt był procedowany przez poprzedni rząd RP*



Krzysztof Gabrel jest wiceprezydentem PFSRM, członkiem zarządu Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, współnikiem spółki Exporod w Białymstoku.



XXIV KONFERENCJA NAUKOWA TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Łódź 23–25 maja 2016 r.

organizowana we współpracy z: **Katedrą Inwestycji i Nieruchomości** Uniwersytetu Łódzkiego, **Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego**, **Katedrą Zasobów Nieruchomości** Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

- Tematyka:**
- 1) Metody analizy rynku nieruchomości
 - 2) Gospodarowanie przestrzenią i nieruchomościami
 - 3) Wycena nieruchomości, ocena inwestycji i doradztwo na rynku nieruchomości

Ważne terminy:

- | | |
|----------------------|---|
| do 15 listopada 2015 | Przesyłanie zgłoszeń i streszczeń referatów |
| do 30 listopada 2015 | Potwierdzenie przyjęcia tematu referatu |
| do 15 lutego 2016 | Przesłanie zgłoszeń i pełnych tekstów prac do recenzji |
| do 15 kwietnia 2016 | Kwalifikacja do wygłoszenia w sesji plenarnej, posterowej lub doktoranckiej |
| do 15 marca 2016 | Ostateczny termin wpłaty opłaty konferencyjnej |

Dane kontaktowe:

Informacje o konferencji można znaleźć na stronie internetowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości: **www.tnn.org.pl**, adres e-mail: **konferencja@tnn.org.pl**.



PFSRM W TEGOVA, TEGOVA W EUROPIE

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

Krzysztof Grzesik

Chciałbym podziękować organizatorom konferencji oraz Północno-Wschodniemu Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych za zaproszenie niosąc jednocześnie pozdrowienia od zarządu Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych TEGoVA, której przewodniczę. Przy tej okazji przypominam, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych jest aktywnym członkiem TEGoVA od ponad 20 lat. Przez te lata brała udział w pracach TEGoVA między innymi przy opracowaniu Europejskich Standardów Wyceny. EVS to również dorobek naszej Federacji.

Dzisiaj TEGoVA liczy ponad 60 członków z 30 krajów Europy, w sumie reprezentując około 70 000 rzeczoznawców majątkowych. Do TEGoVA w charakterze obserwatorów należą też Appraisal Institute z USA oraz Appraisal Institute z Kanady.

Szanowni Państwo, przez ostatnie 5 lat liczba członków TEGoVA wzrosła o połowę. Dlaczego? Są trzy powody tego stanu.

Po pierwsze: kryzys finansowy wzbudził zainteresowanie Unii Europejskiej naszym zawodem, a nasze standardy europejskie coraz to bardziej ustosunkowują się do prawa unijnego. W związku z tym coraz więcej stowarzyszeń chce brać udział w kształtowaniu tych standardów.

Po drugie: stowarzyszenia (nie tylko europejskie) odczuwają konkurencję ze strony angielskiej Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), która ma ambicję podbicia naszego zawodu na skalę światową. Uważam, że mamy wolny rynek i nie widzę niczego złego w ambicjach RICS. Jednak Unia Europejska zachęca do konkurencji. Misją naszego stowarzyszenia TEGoVA jest umożliwienie 70 000 rzeczoznawców dostępu do alternatywnej reprezentacji na arenie międzynarodowej.

Po trzecie: zatrudniamy doskonałych lobbystów, którzy potrafią skutecznie wpływać na kształt projektów dyrektyw oraz rozporządzeń unijnych – w interesie rzeczoznawców majątkowych.

TEGoVA uprawia skuteczny lobbying na rzecz wszystkich europejskich 70 000 rzeczoznawców majątkowych. Bez takiego lobbyngu na przykład dyrektywa w sprawie kredytu hipotecznego wymagałaby, aby każdy kraj w Unii ustosunkował się do Międzynarodowych Standardów Wyceny. Taki był pierwotny zapis w projekcie tej dyrektywy. Dzięki skutecznemu



Od lewej George Degarescu (Rumunia) i autor tekstu. Fot. Victor Vog.

lobbyngowi w Brukseli skończyło się na tym, że każdy kraj musi wprowadzić w życie swoje krajowe standardy.

W Polsce, Ministerstwo Finansów uznało że takie standardy już mamy i jest to ustawa o gospodarce nieruchomościami. Poza tym, co ciekawe, ministerstwo uważa, że ustawa jest w pełni zgodna z Europejskim Standardem Wyceny. Można z tym żyć.

Być może nie jest to najlepszy moment, aby chwalić

Unię Europejską. Eurosceptycyzm rośnie wszędzie, nie tylko w naszym kraju. Pomimo tego, że w Polsce jest nadal wysokie poparcie naszego członkostwa to zauważalna jest także niechęć do prawodawstwa Europejskiego, przykładem jest nasze środowisko. Od czasu kryzysu finansowego, prawo Europejskie coraz bardziej ingeruje w dziedzinę wyceny nieruchomości, na przykład w postaci dyrektywy ds. kredytów hipotecznych czy rozporządzenia dotyczącego wymogów kapitałowych.

Nie bójmy się prawa europejskiego. Jest tak, że za chwilę to nie tylko ustawa o gospodarce nieruchomościami będzie kształtowała nasz zawód w Polsce. Będziemy musieli się przyzwyczaić do coraz to większej ingerencji ze strony Europejskiego Banku Centralnego, Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz ze strony naszej Komisji Nadzoru Finansowego.

Moim zdaniem wszystko to idzie w dobrym kierunku. Ta „ingerencja” europejska ma za główny cel podwyższenie poziomu jakości wycen nieruchomości oraz kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych w całej Europie. Parlament Unii Europejskiej idzie w przeciwnym kierunku do naszego Sejmu. Oczywiście jest dla nas to, że nie możemy sobie pozwolić na dalszą deregulację. Uważam, że kluczem do zastopowania takich rządowych zapędów jest właśnie prawo europejskie oraz Komisja Europejska. TEGoVA jest gotowa do lobbyngu w Brukseli na rzecz naszego zawodu jeżeli polscy rzeczoznawcy majątkowi otworzą się na Europę.

Proszę Was abyśmy nie przegapili tej wielkiej szansy, którą daje nam przewodnictwo TEGoVA jeszcze przez następne półtora roku. Jako reprezentant Federacji w TEGoVA mogę tylko pomóc załatwić to o co Federacja mnie poprosi.

Wystąpienie Szefa TEGoVA na XXIV Konferencji Rzeczników Majątkowych w Białymstoku

IDZIE NOWY ROK – PAMIĘTAJ O WZNOWIENIU OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA OC!

Zbliża się koniec roku a dla większości Rzeczoznawców to także koniec obowiązywania polisy OC zawodowego. Zgodnie z literą prawa każdy przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, podlega obowiązkowi ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Pamiętajmy! Nie wznowienie polisy skutkuje przede wszystkim utratą zniżek, ale także utratą ciągłości ubezpieczenia i przerwą w ochronie. Wtedy w razie powstania szkody rzeczoznawca jest zdany tylko na siebie.

Ubezpieczenia

Wszyscy rzeczoznawcy zrzeszeni w stowarzyszeniach będących członkami PFSRM mogą korzystać z oferty PZU przygotowanej wspólnie z Federacją. Wybór oferty PZU to korzyść dla rzeczoznawcy, bo warunki wznowienia są najkorzystniejsze, jak i wsparcie samej PFSRM – gdyż część składki przekazywana jest na działania statutowe Federacji. Rzeczoznawcy mają możliwość zawarcia ubezpieczenia na specjalnych, konkurencyjnych warunkach poprzez firmę iExpert.pl, która odpowiada za sprzedaż i obsługę ubezpieczeniową programu.

To co wyróżnia tę ofertę to:

- najniższa na rynku składka już od 140 zł za rok,
- szeroki wybór sum gwarancyjnych – maks. do 250 tys. euro,
- możliwość zawarcia ubezpieczenia przez internet lub telefon,
- możliwość płatności ratalnej – nawet 12 rat,
- profesjonalna obsługa doradców będących ekspertami w swojej dziedzinie,
- możliwość ubezpieczenia dodatkowych ryzyk niedostępnych nigdzie indziej.

Minimalna suma ubezpieczenia została określona na 25 tys. euro, ale można ją podwyższyć nawet dziesięciokrotnie.

Umowa nie ogranicza się tylko do ubezpieczenia obowiązkowego. W sumie dostępnych jest 7 ubezpieczeń gwarantujących wszechstronną ochronę działalności zawodowej oraz w życiu prywatnym:

- OC obowiązkowe rzeczoznawcy majątkowego,
- OC dobrowolne przedsiębiorcy,





- OC biegłego sądowego,
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście,
- NNW rzeczoznawcy,
- ubezpieczenie mienia rzeczoznawcy,
- OC mienia rzeczoznawcy.

Jak wznović polisę?

Każdy rzeczoznawca może samodzielnie obliczyć składkę i złożyć elektroniczny wniosek. Można też skontaktować się z doradcą klienta mailowo lub telefonicznie. Całość procedury trwa ok. 5 min. Polisa jest wysyłana pocztą, priorytetem na podany we wniosku adres. Istnieje także możliwość otrzymania skanu polisy na adres email. Ubezpieczenie można wznović w każdym momencie. Ochrona ubezpieczenia rozpoczyna się od następnego dnia.

Pytania i wątpliwości

W dniach 24–25 września 2015 roku odbyła się XXIV Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych w Białymstoku. Przedstawiciele iExpert.pl mieli przyjemność poprowadzić prezentację z ramienia PZU, aby przybliżyć tematykę obowiązkowych i dobrowolnych ubezpieczeń dla rzeczoznawców. Prezentacja wzbudziła liczne pytania. Pytania, które pojawiają się także w naszej codziennej pracy. Korzystając więc z okazji odpowiadamy na nie. Rozwijając powstałe wątpliwości chcemy ułatwić decyzję co do zakresu potrzebnej ochrony ubezpieczeniowej.

1. Kto musi posiadać obowiązkowe ubezpieczenie OC?

Ubezpieczenie obowiązkowe powinna zawrzeć osoba prowadząca firmę jak również osoba, która prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. Ustawa definiuje to tak: „działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a tej ustawy”.

2. Jak ubezpieczyć spółkę cywilną?

Zgodnie z wykładnią ubezpieczyciela, decydując się na założenie firmy w formie spółki cywilnej każdy ze współników powinien wykupić obowiązkowe OC rzeczoznawcy majątkowego. Spółka cywilna nie posiada osobowości prawnej, mają ją tylko współnicy, dlatego w przypadku powstania szkody, roszczenia nie mogą być kierowane do spółki, ale do wszystkich współników lub do jednego z nich, wybranego przez poszkodowanego. Koszt takiej polisy może stanowić koszt dla spółki, więc można ją zaliczyć do kosztów działalności.

3. Biegły sądowy – polisa obowiązkowa nie chroni biegłego i w związku z tym potrzebuje oddzielnej polisy.

Ubezpieczenie OC biegłego sądowego to ubezpieczenie dobrowolne dla osób wykonujących czynności osobiście



w związku z powołaniem na biegłego sądowego. Zgodnie z interpretacją PZU biegły jest powoływany przez sąd jako konkretna osoba fizyczna (z imienia i nazwiska), a nie prawna i w związku z tym potrzebuje oddzielnej polisy. Roszczenie również kierowane będzie do biegłego – konkretnej osoby, a nie do firmy. W przypadku braku odpowiedniej polisy, ubezpieczyciel jest wolny od odpowiedzialności. Fakt wystawienia za te czynności faktury na działalność gospodarczą prowadzoną przez biegłego nie ma żadnego wpływu na obowiązek posiadania osobnego ubezpieczenia dedykowanego czynnościom biegłego jako osoby fizycznej. Fakturę taką można też zaliczyć do kosztów działalności.

4. Czy osoba fizyczna może się ubezpieczyć?

Dla rzeczoznawcy majątkowego – osoby fizycznej – zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, umowy o dzieło czy umowy zlecenie, jest dedykowane ubezpieczenie OC z tą różnicą, że dla rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście. Można je dodatkowo rozszerzyć o szkody będące następstwem zniszczenia, uszkodzenia czy zaginięcia dokumentów.

Obsługę ubezpieczeń zawieranych na warunkach określonych w porozumieniu PZU i PFSRM realizuje firma iExpert.pl. Doradcy iExpert.pl szybko i kompetentnie odpowiadają na wszelkie pytania czy wątpliwości. Polisy zostały dopasowane do specyficznych potrzeb zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Opisy poszczególnych polis znajdują Państwo na stronie www.pfstrm.pl/ubezpieczenia.

Zapraszamy do kontaktu i pytań.

Kontakt z doradcą klienta:
Iwona Rosińska
tel.: 22 100 26 01
e-mail: iwona.rosinska@iexpert.pl
www.iexpert.pl





KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 września 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z dnia 22 września 2015 r. poz. 1438).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 września 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie powiatowym (Dz.U. z dnia 22 września 2015 r. poz. 1445).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z dnia 23 września 2015 r. poz. 1446).

4. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 25 września 2015 r. w sprawie zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 30 września 2015 r. poz. 49).

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogowych spółkach specjalnego przeznaczenia (Dz.U. z dnia 30 września 2015 r. poz. 1502).

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z dnia 1 października 2015 r. poz. 1515).

7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z dnia 7 października 2015 r. poz. 1554).

Weszło w życie z dniem 15 października 2015 r.

8. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 10 października 2015 r. poz. 1582).

Weszła w życie z dniem 25 października 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 11, który wszedł w życie z dniem 1 października 2015 r.

9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 września 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z dnia 12 października 2015 r. poz. 1588).

10. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 12 października 2015 r. poz. 1590).

Weszła w życie z dniem 27 października 2015 r.

11. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z dnia 12 października 2015 r. poz. 1593).

Weszła w życie z dniem 12 listopada 2015 r.

12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 września 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. z dnia 13 października 2015 r. poz. 1606).

Weszła w życie z dniem 28 października 2015 r.

13. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 września 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. z dnia 14 października 2015 r. poz. 1613).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

14. Rozporządzenie Ministra Sportu i Turystyki z dnia 29 września 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U. z dnia 15 października 2015 r. poz. 1626).

Wejdzie w życie z dniem 16 kwietnia 2016 r.

15. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 16 października 2015 r. poz. 1634).

Wejdzie w życie z dniem 17 kwietnia 2016 r., z wyjątkiem art. 2 pkt 2 w zakresie uchylanego art. 479 oraz art. 3, które wejdą w życie z dniem 17 kwietnia 2026 r.

16. Obwieszczenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 4 sierpnia 2015 r. w sprawie wykazu urzędowych nazw miejscowości i ich części (Dz.U. z dnia 19 października 2015 r. poz. 1636).

17. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księ-



dze wieczyste] i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1645).

Wejdzcie w życie z dniem 1 kwietnia 2016 r.

18. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1649).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 173 i art. 26, które weszły w życie z dniem 21 października 2015 r.;

2) art. 1 pkt 98 – w zakresie art. 138d, art. 138i § 1, art. 138j § 1 pkt 1 i art. 138k, pkt 104, pkt 130, pkt 151 – w zakresie art. 274c § 1 pkt 2 i § 1b, pkt 161 lit. a tiret drugie, art. 4 pkt 3 lit. a – w zakresie art. 13b ust. 1 pkt 2 oraz lit. b – w zakresie art. 13b ust. 1a, art. 14 oraz art. 29, które wej-
dą w życie z dniem 1 lipca 2016 r.;

3) art. 1 pkt 41 i 42, art. 6, art. 7, art. 8 pkt 2, art. 17 oraz art. 18, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 września 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1651).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2015 r. (M. P. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1022).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2015 r. (M. P. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1023).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2015 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2015 r. w stosunku do września 2009 r. (M. P. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1024).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2015 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2016 (M. P. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1025).

24. Obwieszczenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia obowiązujących w 2016 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (M. P. z dnia 20 października 2015 r. poz. 1026).

25. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie śred-

niej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2015 r. (M. P. z dnia 22 października 2015 r. poz. 1028).

26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz.U. z dnia 23 października 2015 r. poz. 1676).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

27. Komunikat Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia terminów i miejsca przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 23 października 2015 r. poz. 53).

28. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2015 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2015 r. z podziałem na województwa (M. P. z dnia 26 października 2015 r. poz. 1047).

29. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 27 października 2015 r. poz. 1713).

Weszła w życie z dniem 11 listopada 2015 r.

30. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 9 października 2015 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz.U. z dnia 27 października 2015 r. poz. 1717).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

31. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 28 października 2015 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów na rok 2016 (M. P. z dnia 30 października 2015 r. poz. 1064).

32. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 30 października 2015 r. poz. 1744).

Weszło życie z dniem 15 listopada 2015 r.

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1774).

34. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777).

Weszła w życie z dniem 18 listopada 2015 r., z wyjątkiem art. 37, który wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.



35. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 14 października 2015 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. z dnia 4 listopada 2015 r. poz. 1789).

Weszła w życie z dniem 30 listopada 2015 r.

36. Ustawa z dnia 11 września 2015 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z dnia 4 listopada 2015 r. poz. 1793).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

37. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. z dnia 6 listopada 2015 r. poz. 1815).

Weszła w życie z dniem 21 listopada 2015 r.

38. Ustawa z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu Wczasów Pracowniczych (Dz.U. z dnia 6 listopada 2015 r. poz. 1824).

Weszła w życie z dniem 7 grudnia 2015 r.

39. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 9 listopada 2015 r. poz. 1830).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem art. 50, art. 51 i art. 54, które weszły w życie z dniem 10 listopada 2015 r.

40. Ustawa z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Dz.U. z dnia 10 listopada 2015 r. poz. 1844).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem:
1) art. 478, który wszedł w życie z dniem 11 listopada 2015 r.;
2) art. 3 ust. 1 pkt 4, 5, 12, 17, 21, 23–25, 29, 32, 44 i 48 oraz ust. 6 i 7, art. 44, art. 374–377, art. 387, art. 390, art. 395, art. 397, art. 398, art. 404, art. 405, art. 416–418, art. 464 pkt 1 lit. a – w zakresie art. 3 pkt 2a lit. c, oraz art. 500, które weszły w życie z dniem 21 listopada 2015 r.;
3) art. 18, art. 19 i art. 21, które wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2016 r.;
4) art. 4 ust. 11 pkt 3, który wejdzie w życie 1 sierpnia 2016 r.;
5) art. 291, art. 335 ust. 7 i 8, art. 410 ust. 5 i 6 oraz art. 412 ust. 5, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z dnia 13 listopada 2015 r. poz. 1865).

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali (Dz.U. z dnia 18 listopada 2015 r. poz. 1892).

43. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 18 listopada 2015 r. poz. 1893).

Wejdzie w życie z dniem 19 maja 2016 r., z wyjątkiem art. 8 pkt 1 i 2, art. 22 pkt 1, art. 27 oraz art. 58 pkt 1, które weszły w życie z dniem 19 listopada 2015 r.

44. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz.U. z dnia 18 listopada 2015 r. poz. 1907).

Weszło w życie z dniem 18 listopada 2015 r., z mocą od dnia 16 listopada 2015 r.

45. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo o stowarzyszeniach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 19 listopada 2015 r. poz. 1923).

Wejdzie w życie z dniem 20 maja 2016 r., z wyjątkiem:
1) art. 1 pkt 22, art. 3, art. 4 pkt 3 oraz art. 5 pkt 1, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.;
2) art. 4 pkt 1 i 2, które wejdą w życie z dniem 4 grudnia 2015 r.

46. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 23 listopada 2015 r. poz. 1932).

Wejdzie w życie z dniem 31 grudnia 2015 r., z wyjątkiem:
1) art. 6 i art. 7, które weszły w życie z dniem 24 listopada 2015 r.;
2) art. 1 pkt 1 i 2, art. 2 pkt 6 w zakresie dotyczącym art. 27 ust. 6, 7 i 9, art. 8 oraz art. 12, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.;
3) art. 1 pkt 3, 4, 7 i 11, art. 2 pkt 1, 2, 3 i 6 w zakresie dotyczącym art. 27 ust. 5 i 8, art. 4, art. 10 oraz art. 11, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

47. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 23 listopada 2015 r. poz. 1936).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2017 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 34 lit. a–f, pkt 35 lit. a, pkt 38, 45 i 53, art. 3 pkt 2–6 oraz art. 7 ust. 1, które wejdą w życie z dniem 24 grudnia 2015 r.

48. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 października 2015 r. w sprawie dokumentacji mierniczo-geologicznej (Dz.U. z dnia 24 listopada 2015 r. poz. 1941).

Weszło w życie z dniem 24 listopada 2015 r.



KSIĄŻKI POD CHOINKĘ

Drodzy czytelnicy, poniżej prezentujemy nasze rekomendacje dotyczące ciekawych i inspirujących książek, które ukazały się na naszym rynku, a które warto mieć w swojej domowej bibliotece. Mogą być zdaniem redakcji dobrym prezentem dla kogoś bliskiego pod choinkę.



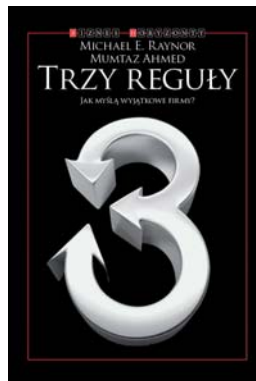
Frederic Laloux **Pracować inaczej**

Studio Emka

Czy jesteśmy świadkami kolejnej fundamentalnej zmiany ludzkiej świadomości (porównywalnej do tej towarzyszącej rewolucji przemysłowej), która pociągnie za sobą zmianę dominującego modelu organizacji? Frederic

Laloux uważa, że nowy model organizacyjny między innymi cechuje samozarządzanie oraz szukanie celu organizacji, który zastępuje wysiłki na rzecz przewidywania i kontrolowania przyszłości. Swoje rozważania na ten temat opiera na analizie 12 przypadków różnych organizacji (firm prywatnych, organizacji pozarządowych, szpitali, szkół).

Autor prezentuje kierunek przekształceń w organizacjach.

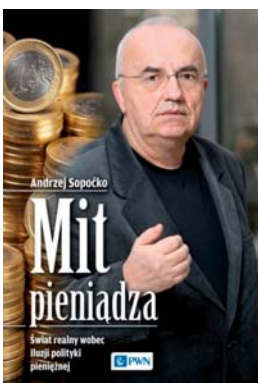


Michael E. Raynor, Mumtaz Ahmed **Trzy reguły**

Kurhaus

Co leży u podstaw sukcesu firmy obrazują prowadzone od 40 lat badania, które objęły 25 tysięcy firm notowanych na amerykańskiej giełdzie. Autorzy sądzą, że są to: jakość, która powinna być ważniejsza niż niska cena; zwiększanie przychodów, które jest ważniejsze od cięcia kosztów; oraz... brak innych reguł. Niewątpliwą zaletą książki Raynora i Ahmeda jest bogactwo przeanalizowanych danych. Książka pokazuje realia amerykańskie.

Książka daje odpowiedź na fundamentalne pytania o źródła sukcesu firmy, opartą na solidnych badaniach.



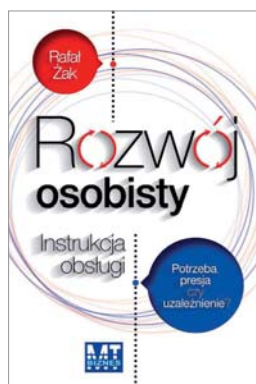
Andrzej Sopoćko **Mit pieniądza**

Państwowe Wydawnictwo Naukowe

Autor wychodzi z założenia, że dominujące teorie ekonomiczne nie są w stanie podsunąć rozwiązań, które pomogłyby wyjść z obecnej stagnacji gospodarczej. W tej sytuacji proponuje zrewidować paradygmaty rządzące polityką monetarną.

Rozwijane przez niego pomysły, w tym tzw. dwustrumieniowy model emisji pieniądza, są wysoce kontrowersyjne i zapewne staną się celem krytyki. Jednocześnie, wobec bezsilności rządów oraz środowisk eksperckich, dyskusja dotycząca nieortodoksyjnych rozwiązań, wydaje się nieunikniona.

Autor przedstawia oryginalne pomysły na ożywienie gospodarcze.



Rafał Żak **Rozwój osobisty. Instrukcja obsługi**

Wydawnictwo MT Biznes

Rafał Żak opisuje dynamiczne zjawisko rynku usług rozwoju osobistego w Polsce. Jako cel postawił sobie m.in. stworzenie instrukcji obsługi polskiego „ryнку rozwojowego”, na którym

oprócz wartościowych usług, możemy natknąć się na popularne, lecz nieskuteczne metody. Oprócz tego, w książce znajdziemy szereg porad, pozwalających na wypracowanie rozsądnego podejścia do własnego rozwoju osobistego, tak by nie stał się on celem samym w sobie. Zaletą książki jest styl autora, a także podpieranie swoich przemyśleń badaniami naukowymi.

Książka dla wszystkich myślących o własnym rozwoju.

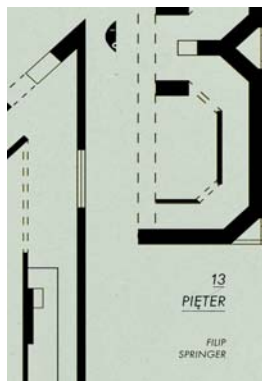


Stanisław Wojnicki
Różne pokolenia, jedna organizacja

Wydawnictwo SW Mentoring

Wydłużanie się długości życia oraz pracy sprawia, że coraz ważniejsza staje się kwestia zarządzania zespołem zróżnicowanym wiekowo. Problem ten opisuje Stanisław Wojnicki, analizując problemy w zarządzaniu różnorodnością wiekową, ale też przedstawiając praktyczne wskazówki ich rozwiązywania. Silną stroną książki jest oparcie się przez autora na przypadkach polskich firm.

Autor opisuje konkretne rozwiązania jak zarządzać zespołami ludzi z różnych pokoleń.



Filip Springer
13 pięter

Wydawnictwo Czarne

Kolejna książka autora „Wanny z kolumnadą”. Springer bierze na tapetę problemy mieszkalnictwa w Polsce. Książkę otwiera opis sytuacji w latach II Rzeczypospolitej. Druga część podzielona jest na tytułowe 13 pięter, z czego

każde piętro to rozdział i opowiada o innym problemie mieszkalnictwa w III RP, w tym m.in. o czyszcicielach kamienic, kredytach hipotecznych czy też nieuczciwych deweloperach.

Książkę powinni przeczytać rzeczoznawcy majątkowi.



W. Chan Kim, Renée Mauborgne
Strategia błękitnego oceanu

Wydawnictwo MT Biznes

Nowe wydanie bestsellera z 2005 r. Autorzy zachęcają przedsiębiorców do odejścia od morderczej walki z konkurencją (metafora czerwonego oceanu), na rzecz tworzenia nowych rynków (błękitnych oceanów). Kluczem do tego jest innowacyjność. Według nich „jedynym sposobem pokonania konkurencji jest zaprzestanie prób jej pokonania”.

Autorami książki są autorytety z dziedziny zarządzania.



Jack i Suzy Welch
Praktyczne MBA

Wydawnictwo Studio Emka

To trzecia książka autorstwa duetu Welchów. Traktują w niej o wyzwaniach stojących przed współczesnym menedżerem, odnosząc się do zmian zachodzących w globalnej gospodarce, w tym rewolucji teleinformacyjnej czy też wszechobecnej niepewności. Radzą jak zarządzać „współczesnym” zespołem, a więc np. pracownikami o specjalistycznej wiedzy czy też pracującymi zdalnie.

Zamiast tworzyć wymyślne teorie, autorzy przekazują zdobyte doświadczenie.

Opracowała MJP na podstawie zestawienia ThinkTank.

• ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI •

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



WSPOMNIENIE O HENRYKU HAJDASZU

W poprzednim numerze naszego kwartalnika (nr 3/87) zamieściliśmy informację o śmierci naszego kolegi Henryka Hajdasza i krótką notkę o zmarłym. Nagłe odejście Henryka, człowieka niezwykle zasłużonego dla utworzenia i rozwoju zawodu „rzecznictwo majątkowe” spotkało się ze spontaniczną reakcją środowiska zawodowego, czego wyrazem był bardzo liczny udział w uroczystościach pogrzebowych w dniu 9 października br. oraz wyrazy żalu i niedowierzania, że tak się stało, płynące od Koleżanek i Kolegów, którzy mieli szczęście spotkać Pana Henryka i z nim współpracować.

W ostatniej drodze zmarłego, oprócz rodziny, uczestniczyli jego przyjaciele i znajomi, których uczucia w tych trudnych chwilach wyrazili w mowach pożegnalnych: Henryk Jędrzejewski i Andrzej Kalus. Osoby te odegrały w minionych latach



szczególną rolę w działalności zawodowej Henryka Hajdasza. Henryk Jędrzejewski jako Dyrektor Departamentu w Ministerstwie Budownictwa, organizujący podstawy funkcjonowania zawodu, których współautorem był Henryk Hajdasz oraz Andrzej Kalus jako Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, w których to organizacjach Pan Henryk aktywnie działał.

Biorąc pod uwagę osobę zmarłego i jego niekwestionowane zasługi dla środowiska rzeczoznawców majątkowych, publikujemy poniżej obydwie mowy pożegnalne, jako płynące z głębi serca wspomnienia przyjaciół o Henryku Hajdaszu.

Redakcja

Mowa pożegnalna wygłoszona przez Henryka Jędrzejewskiego



Szanowni Państwo – uczestnicy uroczystości pogrzebowej!

Żegnamy osobę wyjątkową, o wielkim autorytecie, rzadko spotykaną w dzisiejszych skomercjalizowanych czasach. Henryk był człowiekiem szlachetnym i uczynnym, przepełnionym życzliwością dla innych ludzi. Zawsze

gotów do pomocy, do udzielania wsparcia w trudnych sytuacjach życiowych lub zawodowych. Był też niezwykle rzetelny i uczciwy. Cieszył się zaufaniem i szacunkiem w środowisku zawodowym. Można powiedzieć, że był autentycznie osobą zaufania publicznego.

Pomimo ciężkiej choroby, która przez wiele lat niszczyła jego organizm, zachował pogodne usposobienie i dystans do swoich problemów zdrowotnych. Wspominam ze wzruszeniem, że nazywał siebie „Henrykiem ciepłym” z uwagi na to, że obchodził imieniny w lipcu, a mnie, swojego imiennika, nazywał „Henrykiem zimnym”, gdyż obchodzę imieniny w styczniu. Te żartobliwe określenia dotyczyły oczywiście tylko terminów kalendarzowych, gdyż w rzeczywistości łączyły nas szczere więzy przyjaźni.

Emanował wręcz dobrocią. Nigdy nie sprawił nikomu przykrości złym słowem lub postępowaniem. Był otoczany powszechną sympatią wśród przyjaciół i znajomych.

Henryk był człowiekiem wykształconym, miał dyplom i prawo używania tytułu magistra inżyniera architekta. Działalność zawodową poświęcił budownictwu, a w późniejszych latach wycenie nieruchomości. Był także wykładowcą akademickim z zakresu swojej specjalności.



Na zdjęciu Henryk Hajdasz (stoi w środku pierwszego rzędu) podczas XX-lecia powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, 18 maja 2012 r., Częstochowa.



Poznałem Henryka na początku lat dziewięćdziesiątych. Był to okres przebudowy ustrojowej naszego państwa. Z upoważnienia Ministra Budownictwa podejmowałem działania dla utworzenia zespołu najlepszych specjalistów w celu ustalenia zasad obsługi tworzącego się rynku nieruchomości. Miałem wówczas podwójne szczęście: po pierwsze poznałem Henryka Hajdasza, a po drugie Henryk zgodził się na współpracę. Został powołany przez ministra do Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, w której działał nieprzerwanie do 2005 roku. Praca Komisji zaowocowała stworzeniem polskiego systemu wycen nieruchomości. Henryk jest współtwórcą tego systemu. W ramach Komisji dokonywał oceny przygotowania zawodowego kandydatów do zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, a jego rzetelność i uczciwość sprzyjała sprawiedliwym ocenom i wpływała na autorytet Komisji.

Henryk działał również społecznie dla środowiska zawodowego. Był organizatorem I Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Częstochowie i uczestnikiem wszystkich 23 Konferencji. Niestety, los nie pozwolił Mu na udział w tegorocznej 24 Konferencji oraz na udział w przyszłorocznej 25 Konferencji jubileuszowej organizowanej przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, którego był członkiem i w którym pełnił odpowiedzialne funkcje. A bardzo chciał w nich uczestniczyć, o czym wspominał w czasie naszych spotkań. Był także uczestnikiem wielu innych konferencji zawodowych, w tym bardzo ważnych

poświęconych wycenie nieruchomości zabytkowych oraz innym istotnym dla środowiska problemom.

Wspólnie z Waławem Baranowskim zorganizował w Częstochowie dwa historyczne spotkania członków pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej na 15-lecie oraz na 20-lecie jej powołania. Była to okazja nie tylko do wspomnień ale i do oceny obecnego stanu naszego zawodu.

Za działalność zawodową i społeczną był honorowany odznaczeniami resortowymi i stowarzyszeniowymi. Sądzę, że najwyższą ceną sobie przyznany w 2012 roku przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych Medal o łacińskiej nazwie, nadawany raz do roku jednej osobie, za wybitne zasługi dla środowiska, zwany popularnie „Amicussem”. Po otrzymaniu Medalu stał się członkiem jego Kapituły. Wziął jeszcze udział w ostatnim posiedzeniu Kapituły w dniu 16 września tego roku. Był po intensywnej kuracji kardiologicznej, pełen energii i optymizmu. Stwierdzam ze smutkiem, że rozmawiając z Nim w tym dniu nie przypuszczaliśmy, że Henryk od nas wkrótce odejdzie.

Drogi Przyjacielu! Niech Cię Bóg prowadzi na drodze na którą wkroczyłeś. Czekaj na nas, bo przecież w końcu wszyscy się tam znajdziemy i znów będziemy razem jak za minionych, dobrych i szczęśliwych lat. Spoczywaj w Pokoju! Niech będzie pochwalony Jezus Chrystus!

Najbliższej rodzinie zmarłego składam płynące z głębi serca wyrazy współczucia po stracie ukochanej osoby.

Mowa pożegnalna wygłoszona przez Andrzeja Kalusa



Pogrążona w żalobie Rodzino Henryka, Koleżanki i Koledzy, którzy uczestniczycie w tym obrzędzie pożegnania naszego Przyjaciela Henryka przybywając tutaj także z wielu zakątków kraju.

Cokolwiek by powiedzieć teraz o Henryku będzie to niedoskonałe, a wymagałoby poświęcenia Mu tak wielu słów i to tylko najważniejszych. Odszedł od nas Wielki Kolega o rzadkiej osobowości, uznawany powszechnie przez środowisko rzeczoznawców majątkowych za autorytet zawodowy i moralny. Był dobrą marką naszego zawodu. Ceniony przede wszystkim za publikacje fachowe, aktywnie prowadzoną dydaktykę, przygotowywanie do zawodu przyszłych rzeczoznawców i oceny za sporządzanie tysięcy wycen nieruchomości. Aktywnie włączał się w życie swojego Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych i to od wielu lat, będąc między innymi twórcą Oddziału Stowarzyszenia w Częstochowie i organizatorem I Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Częstochowie w 1992 r. Wspierał radą i pomocą działalność naszej organizacji i można było na niego zawsze liczyć.

Henryk był osobą niezwykle życzliwą, skromną, koleżeńską, rzetelną i lubił po prostu ludzi. Nie oceniał nikogo pochopnie, był wyrozumiały, otwartym na pomoc Kolegom a przy tym zawsze pogodnym, nie narzekającym na swoje długotrwałe jakże poważne dolegliwości chorobowe. Walczył o lepsze zdrowie, nie oszczędzając się w pracy, głuchy na rady otoczenia by wyhamował, by się oszczędzał. Budujący był jego wyjątkowo serdeczny stosunek do Rodziny. Czulem, że oddałby jej wszystko nie chcąc dla siebie niczego. Zadał, by jego córka i syn zostali rzeczoznawcami kontynuującymi jego zawód.

Henryku! wiele skorzystaliśmy z obcowania z Tobą. Myślałem, że pozostawiłeś w każdym z nas część siebie. I to jest ten niezwykle dar, który mieliśmy okazję od Ciebie otrzymać. Dlatego musieliśmy dzisiaj tutaj być, by Ci za niego podziękować. Powinniśmy umieć przekazywać go innym, gdyż jest to najcenniejsze, co możemy na co dzień innym ofiarować. Wierzę, że nas teraz widzisz i słuchasz i po swojemu skromnie nie ripostujesz, nie przesadzasz? Heniu, proszę, nie odchodź z naszych najserdeczniejszych myśli o Tobie. Bądź z nami!

Wieczny odpoczynek niech raczy Ci dać Pan!
Śpij w spokoju.



Do kupienia w biurze Federacji

- *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, wyd. II, PFSRM – 40 zł
- Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
- *Europejskie Standardy Wyceny 2012*, PFSRM – 60 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 71/11, 72/11* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 73/12, 74/12, 75/12, 76/12* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 77/13, 78/13, 79/13, 80/13* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 81/14, 82/14, 83/14, 84/14* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 86/15, 87/15, 88/15* – 25 zł
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Wydanie 2009, PFSRM – 50 zł
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Wydanie 2011, PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 zł
- *Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich*. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
- *Przykłady wycen nieruchomości IDM* – praca zbiorowa, 2015 r. – 105 zł
- *Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości*. A. Hopfer, K. Trynkos, PFSRM 2013 r. – 52,50 zł
- *Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 2013 r.* – 15 zł
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym*. M. Prystupa – 48,75 zł
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*. M. Prystupa, 2014 r. – 42 zł
- *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*. J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, PFSRM 2013 r. – 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.pfsmr.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 2016

e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

cena 100 zł + koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzeczoznawca Majątkowy

Numer 4 (88) / Volume Winter 2015 • Rocznik XXI

Kwartalnik

Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

Pismo ogólnopolskie

Ukazuje się od lipca 1994 roku

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Rada Naukowa/Scientific Council

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

Czasopismo jest indeksowane
w Index Copernicus International – 4.30 pkt.

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

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

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 2015

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.



Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Gołębowska, Henryk Jankowski, Ewa Wojciuk

Stali współpracownicy zagraniczni

/International Cooperation:

Chris Grzesik, prezydent TEGoVA (Polska/UK), Zoram
Obradović (Serbia), Adrian Nicolescu, George Degarescu
(Rumunia), Yordan Gerchev, Ivo Kostov (Bułgaria)

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak, Ania Rymek

Fotografie/Photos: Victor Vog, Adam Iller

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

Dorota Jaskólska – tel. 22 627 11 37,
wydawnictwa@pfva.com.pl

Nakład/Circulation 700 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 4 grudnia 2015 r.
(Issue submitted to print – on the 4th of December, 2015)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding

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

www.pfsm.pl/kwartalnik

facebook: Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”

25

MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH PFSRM i Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

„Szeroki świat nieruchomości – globalizacja inwestycji i finansowania”

17–18.03.2016

Międzynarodowe Centrum Kongresowe
Katowice, ulica Olimpijska 11

Tegoroczna, XXV Konferencja organizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, przeznaczona jest dla najważniejszych podmiotów rynku nieruchomości: samorządów gminnych, powiatowych i wojewódzkich, banków, firm leasingowych i factoringowych, podmiotów badających sprawozdania finansowe, rzeczoznawców majątkowych oraz developerów, pośredników, przedstawicieli firm budowlanych, biur architektonicznych i pośredników finansowych.



To wyjątkowe spotkanie daje możliwość wymiany doświadczeń, nawiązania nowych kontaktów biznesowych, zapoznania się ze sposobami rozwiązywania problemów w obszarach nieruchomościowych przez przedstawicieli samorządów z krajów sąsiednich. Wymiana doświadczeń, wspólna dyskusja nad sposobami finansowania majątku samorządowego, sposobami jego restrukturyzacji i rewitalizacji, sposoby przygotowania terenów pod nowe inwestycje a także pozyskiwanie środków unijnych, będą głównymi obszarami pierwszej części konferencji.

PLAN KONFERENCJI:

Dzień pierwszy, 17.03. – sesje samorządowe

9:00–10:00	Rejestracja uczestników
10:00–10:40	Otwarcie konferencji
10:40–11:00	Przerwa kawowa
11:00–12:30	Restrukturyzacja, rewitalizacja obszarów samorządowych i przemysłowych
12:30–12:40	Przerwa kawowa
12:40–14:10	Restrukturyzacja, rewitalizacja obszarów samorządowych i przemysłowych – dyskusja
14:10–15:30	Przerwa obiadowa
15:30–17:00	Finansowanie nieruchomości samorządowych
17:00–17:15	Przerwa kawowa
17:15–18:00	Ile warta jest Polska?
20:00–20:40	Koncert muzyki klasycznej
20:40–21:00	Jubileusz 35-lecia ŚSRM
21:00–3:00	Uroczysta kolacja

Dzień drugi, 18.03. – sesje europejskie

10:00–10:45	Wystąpienia zaproszonych gości
10:45–11:00	Przerwa kawowa
11:00–12:30	Regulacje Unii Europejskiej
12:30–12:45	Przerwa kawowa
12:45–14:15	Wartość rynkowa oraz wartość bankowo-hipoteczna w świetle Prawa Unii Europejskiej
14:15–15:00	Przerwa obiadowa
15:00–16:30	Wartość godziwa a wartość dla optymalnego sposobu zagospodarowania
16:30–16:45	Przerwa kawowa
16:45–18:15	Przyszłość zawodu „Rzecznawca Majątkowy”
18:15	Zamknięcie konferencji

WWW.KONFERENCJA.SRM.COM.PL



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ŚLĄSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH





POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Obowiązkowe ubezpieczenie OC Rzecznawców

Pamiętaj o wznowieniu ochrony na 2016



Ubezpiecz się w ramach programu PFSRM w PZU:

- Najniższa cena
- Prosta obsługa - wniosek złożysz online na **iexpert.pl** lub przez telefon pod numerem **22 646 42 42** a polisę otrzymasz pocztą

Poszerz ochronę o przydatne opcje:

- dobrowolne OC
- OC biegłego sądowego
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście

iExpert.pl
22 646 42 42
www.iexpert.pl

