

Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (59) lipiec – wrzesień 2008 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Stary Browar - Pasaż, Poznań

• *Mazowiecki System Informacji Przestrzennej - rozmowa z geodetą mazowieckim* • *XVII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu* • *I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych* • *Techniczno-organizacyjne aspekty prowadzenia i udostępniania rejestru cen czynszów* • *Asekuranctwo* • *Nowości wydawnicze* • *English Abstracts*

PRAWO • STANDARDY I METODY WYCEN • RYNEK NIERUCHOMOŚCI • ZAGRANICA • STOWARZYSZENIA

**XVII Krajowa Konferencja
Rzecznawców Majątkowych
Poznań 25-26.IX.2008**



*"Inwestycje liniowe oraz ochrona
środowiska i przyrody jako istotny
obszar działania rzecznawcy majątkowego"*





Drodzy Czytelnicy

Pisząc do Państwa we wstępie do poprzedniego numeru „Rzeczoznawcy Majątkowego” informowałem o nadchodzącym I Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.

Dziś, już po tym wydarzeniu, mogę stwierdzić, iż Kongres – zgodnie z przewidywaniami – był potrzebny, ważny i w pewnym sensie burzliwy – bo pełen istotnych choć czasem przeciwstawnych wniosków. Muszą one być teraz przedstawione Radzie Krajowej, aby zarówno instytucji Kongresu, jak i powstałym na nim materiałom nadać



oficjalne znaczenie. O skutkach Kongresu dowiedzą się Państwo później.

Bieżący numer „Rzeczoznawcy Majątkowego” jest w dużej części poświęcony omawianiu problemów dotyczących wywłaszczenia i odszkodowania oraz zagadnieniom pokrewnym.

Myślę, że znajdziecie Państwo dla siebie wiele ważnych, a co najmniej ciekawych informacji i przemyśleń.

Życzę pozytywnej lektury

Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA

Mazowiecki System Informacji Przestrzennej – rozmowa z Krzysztofem Mączewskim, Geodetą Województwa Mazowieckiego 2

PRAWO

Ewa Kucharska-Stasiak, Magdalena Załączna
Przegląd zasad dokonywania wywłaszczeń w krajach Unii Europejskiej 5

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 9

XVII KRAJOWA KONFERENCJA

Zenon Marzec, Bogdan Grzechnik
Wartość nieruchomości pod drogę a „słuszne” konstytucyjne odszkodowanie 12

Marek Berezecki
Nabywanie nieruchomości pod drogi krajowe 16

Jerzy Dąbek
Zasady określania odszkodowań oraz wynagrodzenia za służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości w inwestycjach liniowych 19

I KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Danuta Jędrzejewska-Szmeł
O Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych 32

STANDARDY I METODY WYCEN

Magdalena Małecka-Pilujska, Jerzy Adamiczka
Próba aplikacji nowych standardów wyceny do określenia wysokości „odszkodowania za przesył” na nieruchomości o funkcji komercyjnej na etapie negocjacji 33

Lucyllia Głogowska
Etyka zawodowa – nadzieja czy kryzys 37

KATASTER

Zbigniew Januszewski
Techniczno-organizacyjne aspekty prowadzenia i udostępniania rejestru cen czynszów i wartości nieruchomości na przykładzie powiatu grodzkiego Lublin 39

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Błeszyński
Inwestycje na rynku nieruchomości 45

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Asekuranctwo 46

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 48

Z życia Federacji 49

ENGLISH ABSTRACTS 54



MAZOWIECKI SYSTEM INFORMACJI PRZESTRZENNEJ

Rozmowa z Krzysztofem Mączewskim – Geodetą Województwa Mazowieckiego

Redakcja: Geographic Information System (GIS) jest systemem ogólnopolskim, europejskim, jest także znany w Polsce, mają go niektóre miasta i województwa. W każdym województwie GIS jest trochę inny. Czym jest – lub raczej będzie już wkrótce – GIS na Mazowszu?

Krzysztof Mączewski: Moim zdaniem to największy w Polsce projekt GIS. Dla ścisłości – mówimy o Regionalnym Systemie Informacji Przestrzennej, który nazywamy Mazowieckim Systemem Informacji Przestrzennej (MSIP).

Nasz system opiera się na dwóch filarach. Pierwszy dotyczy informacji przestrzennej, drugi jest związany z modelem e-government, czyli funkcjonowaniem urzędów w formie elektronicznej (MIPS-GPW).

Komponent „przestrzenny” GIS-u składa się z dwóch zasadniczych części: georeferencyjnej, do której należą bazy danych geodezyjno-kartograficznych, oraz tematycznej. Część ta zawiera informacje o różnych zagadnieniach będących w kompetencjach gmin, powiatów i województwa. Dane te obrazują różne zjawiska przestrzenne ze sfer takich jak: środowisko, zagospodarowanie przestrzenne, infrastruktura techniczna, bezpieczeństwo, szkolnictwo, demografia, ochrona zdrowia, zabytki. Na poziomie województwa wydzielono 13 zagadnień tematycznych, 90 baz danych, z czego już 40 wypełniliśmy treścią.

Moduł e-government zawiera w sobie usługi związane z: elektroniczną obsługą obywatela, elektronicznym podpisem, elektronicznym obiegiem dokumentów, elektroniczną skrzynką podawczą.

Nasz projekt stworzył możliwość identyfikowania przestrzennego wszystkich wydawanych dokumentów w procesie administracyjnym w gminie, powiecie, a także w niektórych instytucjach wojewódzkich.

Jak to w praktyce wygląda?

Ktokolwiek wydaje jakąkolwiek decyzję, na przykład w sprawie pozwolenia na budowę, ma możliwość jej lokalizowania przestrzennego. W MIPS-GPW nie tylko zastępujemy formę papie-

rową dokumentów formą elektroniczną, dodatkowo stwarzamy możliwość identyfikowania przestrzennego tych decyzji.

A jaki jest związek GIS z ewidencją gruntów?

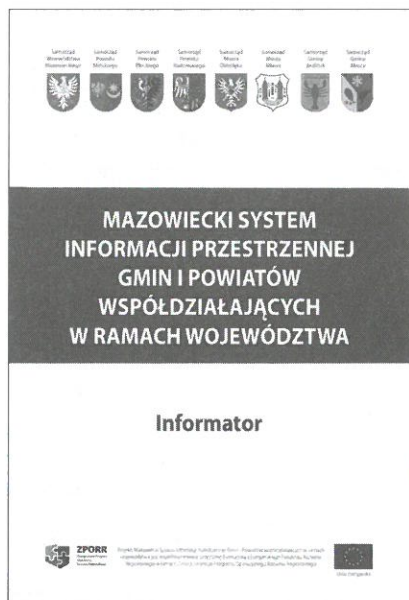
W części georeferencyjnej GIS wyodrębniliśmy m.in. takie informacje jak: ewidencja gruntów i budynków, która zawiera dane przestrzenne i opisowe. Dane przestrzenne dla uczestniczących w programie pilotażowym powiatów (miński, plocki, radomski) i gmin (miasta Ostrołęka i Mława, Mrozy i Jedlińsk) są dostępne dla każdego, kto zaloguje się do systemu i potrafi ten system obsługiwać. Dane opisowe są także dostępne, jednak ze względu na ograniczenia nakładane przez ustawodawcę (np. ustawę o ochronie danych osobowych) dostęp do niej posiadają ci użytkownicy, których wskazują przepisy. To, kto może korzystać z tego zasobu, określają starostowie i administratorzy, działający z ich upoważnienia. Informacja o danych geometrycznych jest nieodpłatna, a to oznacza, że każdy rzeczoznawca majątkowy już teraz może przeglądać mapy w internecie.

Baza danych ewidencji gruntów i budynków jest fundamentalną częścią naszego systemu. Drugą bardzo ważną częścią georeferencyjnego komponentu GIS, jest mapa zasadnicza. Jej forma elektroniczna – mówimy tu na razie o gminach biorących udział w projekcie – jest już dostępna (lub za chwilę będzie dostępna) dla wszystkich zainteresowanych. Będzie można ją przeglądać i analizować, ale nie

ściągać na komputer (można w ramach promocji wykonać print screen). Również dane o sieci uzbrojenia terenu, w ramach części bazy związanej z mapą zasadniczą, powinny być dostępne w systemie dla wszystkich użytkowników. Tak to się przedstawia na poziomie powiatowym.

A na poziomie wojewódzkim?

Jesteśmy na etapie łączenia dwóch aplikacji (a mamy trochę z tym problemów), które umożliwią udostępnienie wszystkim zainteresowanym topograficznej bazy danych – czyli informacji o województwie w skali 1:10 000. W tej chwili około 30





Fot. Magdalena Jędrzejewska

proc. obszaru województwa jest pokryte treścią topograficznej bazy danych. W tym tygodniu uruchamiamy zamówienie publiczne na pozostałą część (2/3 województwa). Oznacza to, że Mazowsze już w przyszłym roku – mimo, że jest największym województwem w kraju – będzie pierwszym, które zostanie pokryte pełną treścią TBD. A wszystko dzięki zrozumieniu władz województwa oraz finansowemu wsparciu z funduszy UE.

Jakie inne bazy danych są już dostępne w sieci?

Udostępniliśmy tematyczne bazy danych na stronie www.gismazowska.pl. Jest tam informacja o wszystkich mapach topograficznych województwa w skalach 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000. Zostały one zeskanowane cyfrowo i w postaci rastra, w ramach usługi WMS, są udostępniane. Zatem rzeczoznawcy majątkowi mogą – jak nieco poćwiczyć – analizować dane znajdujące się w internecie. Znajdą tam bardzo wiele przydatnych danych, m.in. informacje związane z ochroną środowiska, infrastrukturą, dziedzictwem kulturowym.

Czy w ramach MSIP rzeczoznawcy mają dostęp do gminnych planów zagospodarowania przestrzennego?

Tak. GIS nie tylko daje wgląd do ewidencji gruntów i budynków, ale także do postaci cyfrowej studium przestrzennego zagospodarowania gminy i do planu przestrzennego zago-

spodarowania gminy. Także do części opisowej planu zagospodarowania. Przypomnę, że jesteśmy w pierwszej fazie użytkowania systemu, może się zdarzyć, że coś nie zadziała, lub system się zawiesi. Poszukujący informacji powinni pamiętać, że niektóre pliki są ogromne, zajmują po kilka gigabajtów pamięci i może się zdarzyć, że aplikacje komputerowe nie zdołają „obsłużyć” takiego zlecenia. Proszę o refleksję i o analizowanie takiej ilości danych, która jest możliwa do obsłużenia przez dany typ komputera użytkownika.

Jaka jest przydatność informacji z GIS do analizy rynku nieruchomości, na przykład dla potrzeb potencjalnych inwestorów?

Jeden z pierwszych kroków, jakie musi uczynić zleceniobiorca takiej analizy na potrzeby inwestora, polega na szukaniu funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego. Po przeszukaniu naszej cyfrowej bazy funkcja terenu powinna zostać zidentyfikowana. W GIS są informacje o różnych ograniczeniach, uciążliwościach związanych z nieruchomościami (np. informacja o obszarach ochrony przyrodniczej czy kulturowej – np. o zabytkach architektonicznych).

GIS, jak już powiedziałem, daje możliwość analizowania topograficznej bazy danych – informacji o budynku, funkcjach i sposobie użytkowania terenu. Wyceniając obiekt rzeczoznawca może z dużą dokładnością zidentyfikować jego sąsiedztwo – udogodnienia, ale też uciążliwości. Może okre-



ślić czy w pobliżu znajdują się szkoły, wysypiska śmieci, instytucje kultury, nawet odległość od przystanków komunikacyjnych. Jeśli potrafi skorzystać z tej informacji, znajdzie tu ogrom danych. Aby „dostać się” do tego skarbcza, rzeczoznawca musi zapoznać się z zawartością bazy danych topograficznych. Po raz pierwszy podajemy duży pakiet informacji do tej pory niedostrzegany przez rzeczoznawców.

W systemie jest także mapa glebowo-rolnicza województwa, zawierająca informacje o klasie gruntów, kompleksach rolniczej przydatności, ograniczeniach wynikających z ustawy o ochronie gruntów leśnych. Rzeczoznawca przygotowując ekspertyzę dla inwestora może, dzięki tym danym, określić np. wysokość dodatkowych nakładów niezbędnych do poniesienia. A dane demograficzne (gęstość zaludnienia) pomogą mu określić czy inwestor znajdzie siłę roboczą niezbędną do uruchomienia jego inwestycji, podobnie informacje o infrastrukturze technicznej mogą determinować podjęcie decyzji inwestycyjnej. Poprzez różne zapytania do bazy danych można będzie przygotować poważną część ekspertyzy.

Jaka jest filozofia funkcjonowania systemu, mam na myśli na przykład odpowiedzialność za jego stałą aktualizację.

System jest tak pomyślany, że każdy z jego współtwórców – gmina, powiat, czy władze województwa, są równorzędnymi partnerami. Nie ma tu lepszych i gorszych. Umówiliśmy się, że będziemy wymieniać się informacjami., gdyż dane będące w kompetencjach gmin, powiatów i województwa mają być użyteczne dla wszystkich podmiotów tworzących i wykorzystujących system. Weźmy na przykład ochronę środowiska – działania podejmowane na wszystkich szczeblach powinny uwzględniać decyzje różnych podmiotów. Powinno się zapewnić koherentność i współdziałanie organów administracyjnych. Mam wrażenie, że następuje dzięki temu efekt synergii i ułatwia to podejmowanie różnych decyzji.

Jeszcze o działaniu systemu: każdy z partnerów podpisuje porozumienie, że będzie administrował swoją bazą, utrzymywał ją w aktualności, wprowadzał dane do tzw. hurtowni danych, a z niej, za pomocą usług WMS i WFS, będą one udostępniane użytkownikom. Na szczeblu wojewódzkim za administrację danymi odpowiada geodeta województwa.

Podkreślmy, że system ten nie jest stworzony z myślą o urzędnikach i uproszczeniu pewnych procedur administracyjnych. On jest stworzony dla nas – obywateli.

W jakiej fazie realizacji projektu jesteście? I kto za to wszystko zapłaci?

Do tej pory, w projekcie mieliśmy w fazie pilotażowej 4 gminy i 3 powiaty. Jednakże, na mocy porozumienia między samorządem województwa a UE, dwa projekty (budowa infrastruktury teleinformatycznej i baza wiedzy o Mazowszu) zostały wpisane do Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Akces zgłosiło 279 gmin (na 314) i 40 powiatów (na 42). Środki unijne stanowią 85% projektu, resztę zapewniają partnerzy, czyli gminy i powiaty województwa.

Jeśli chodzi o budowę infrastruktury teleinformatycznej: serwery w każdej gminie i powiecie połączone zostaną w sieć. Katalog metadanych, który w ten sposób powstanie, będzie administrowany w województwie po to, by zachować ich jednorodność.

Pracujemy teraz nad różnymi zagadnieniami, przygotowywane jest studium wykonalności projektu, analizujemy stan informatyzacji w gminach i powiatach. Przygotowujemy regionalny model e-government – powszechnego urzędu elektronicznego. Zamierzamy, aby moduł funkcjonalny e-government objął także działalność statutową gmin i powiatów, taką jak m.in. obsługę zamówień publicznych, zarządzanie ochroną zdrowia, konsultacje społeczne, monitoring środowiska, gospodarkę nieruchomościami, promocję, ewidencję dróg i mostów, etc.

To ogromna praca do wykonania! Dla rzeczoznawców majątkowych poznanie MSIP jest szansą na dostęp do wielu przydatnych danych!

To ogromna praca do wykonania! Dla rzeczoznawców majątkowych poznanie MSIP jest szansą na dostęp do wielu przydatnych danych!

Chciałbym zachęcić wszystkich rzeczoznawców do odwiedzenia następujących stron internetowych: www.bgwm.pl, www.gismazowska.pl, www.wrotamazowska.pl.

Dziękuję za rozmowę.

*Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska
Wywiad przeprowadzono 7 października 2008 r.*

Krzysztof Mączewski – jest rzeczoznawcą majątkowym. W latach 1974-84 pracował w OPGK Ursus, gdzie przez wiele lat był kierownikiem pracowni terenowej. Pojechał na kontrakt do Iraku, w którym pracował na mapie Bagdadu. Od roku 1984 w Urzędzie Wojewódzkim w Płocku, gdzie przeszedł drogę od stanowiska zastępcy dyrektora ds. technicznych do geodety wojewódzkiego. W roku 1999 dyrektor Departamentu Katastru Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, a następnie wiceprezes tego urzędu. Potem przez rok był dyrektorem Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie. Od 2002 jest Geodetą Województwa Mazowieckiego i dyrektorem Biura Geodety Województwa Mazowieckiego w Warszawie. Pracuje w różnych komisjach, m.in. jest członkiem Rady Naukowej Instytutu Geodezji i Kartografii, wchodzi w skład Komitetu Badań Kosmicznych i Satelitarnych PAN. Przedstawiciel samorządu województwa mazowieckiego w Stowarzyszeniu Regionów Europejskich NEURUS, które zajmuje się wykorzystaniem technik satelitarnych i kosmicznych w UE (współautor statutu tej organizacji). Członek Stowarzyszenia Geodetów Polskich i Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Wolny czas poświęca swojemu ogrodowi. Mieszka na wsi pod Warszawą.



PRZEGLĄD ZASAD DOKONYWANIA WYWŁASZCZEŃ W KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

Ewa Kucharska-Stasiak, Magdalena Załęczna

Poniższy tekst został przygotowany na seminarium polsko-brytyjskie, które odbyło się 3 lipca w warszawskim hotelu Radisson.

Określenie zasad wywłaszczenia, rozumianego jako wkraczanie w sferę interesu prywatnego przez podmiot publiczny, jest niezwykle istotne dla zachowania równowagi między władztwem podmiotów publicznych, a prawami podmiotów prywatnych. Uzewnętrznieniem tego jest regulacja problematyki wywłaszczenia w aktach prawnych o charakterze zasadniczym dla ustroju polityczno-gospodarczego poszczególnych krajów. Ponadto, kwestia ta została poruszona w aktach prawa o charakterze międzynarodowym. Celem krótkiego przeglądu zasad wywłaszczenia jest wskazanie podobieństw i różnic pomiędzy poszczególnymi regulacjami krajowymi w odniesieniu do zasad międzynarodowych.

Regulacje na szczeblu międzynarodowym

Prawo własności, jako jedno z fundamentalnych praw, podlega ochronie na podstawie aktów prawnych o charakterze krajowym jak i międzynarodowym. Protokół dodatkowy Europejskiej Konwencji Praw Człowieka (Konwencji Europejskiej) z 20 marca 1952 r.¹, który został ratyfikowany przez Polskę 10.10.1994 r.² określa zasadę poszanowania mienia, rozumianego przede wszystkim jako prawo własności³. Art. 1 dotyczy prawa każdej osoby do poszanowania jej mienia, zakazu pozbawiania jej tego mienia bez wystąpienia określonych okoliczności i prawa państwa do kontroli wykorzystywania uprawnień ze względu na interes publiczny⁴.

Podmiot uprawniony może być pozbawiony swego mienia tylko w wypadku przewidzianym przez obowiązujące przepisy prawa, ze względu na interes publiczny. Państwo ma także prawo do regulowania zasad wykonywania prawa własności, co jest wyrazem dbałości o interes publiczny lub wynika z regulacji, przede wszystkim, fiskalnych.

Wywłaszczenie oznacza nie tylko formalne pozbawienie własności, ale także jest pojmowane jako zupełna i nieodwracalna redukcja możliwości wykonywania prawa własności bez formalnego pozbawienia tego prawa⁵. Przesłanką legalności wywłaszczenia jest zgodność jego wykonania z przepisami prawa (przepisy powinny być dostępne i precyzyjne). Odszkodowanie powinno być wypłacone szybko, a jego wysokość powinna być uzależniona od wartości mienia (nie oznacza to, że zawsze rekompensata powinna być równa wartości odbieranego mienia)⁶.

Postępujący proces integracji europejskiej, zmierzający w kierunku integracji politycznej, wywołał konieczność zajęcia się problematyką podstawowych praw – m.in. prawem własności, na szczeblu Unii Europejskiej. Traktat z Maastricht stanowi, iż Unia będzie przestrzegać praw podstawowych gwarantowanych przez Europejską Konwencję

o Ochronie Praw Człowieka i Wolności Podstawowych podpisaną w Rzymie 4 listopada 1950 roku oraz wynikających z tradycji konstytucyjnych wspólnych państwom członkowskim, jako ogólnych zasad prawa Wspólnotowego⁷. Urealnieniem tego procesu stało się ustanowienie Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej (*Charter of Fundamental Rights the European Union*), a w przyszłości będzie nim ustanowienie konstytucji europejskiej.

Karta Praw Podstawowych jest zapisem fundamentalnych praw przysługujących wszystkim podmiotom, jej projekt został uzgodniony w październiku 2000 r., a sam dokument został przyjęty i uroczystie ogłoszony na szczycie Unii Europejskiej w Nicei, w grudniu 2000 r. Powtórnie, z pewnymi poprawkami, podpisano Kartę Praw Podstawowych podczas szczytu w Lizbonie w dniu 12 grudnia 2007 r. Moc wiążąca dokumentu została mu nadana przez Traktat Lizboński podpisany 13 grudnia 2007 roku. Karta zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2009 roku, pod warunkiem, że wszystkie państwa członkowskie UE ratyfikują Traktat.

Karta zajmuje się prawem własności, potwierdzając uprawnienie każdego podmiotu do realizacji atrybutów prawa własności, jednakże przyznaje możliwość odebrania mienia ze względu na interes publiczny, na zasadach określonych przez przepisy prawa. Warunkiem niezbędnym do uznania legalności takich działań jest przyznanie uczciwego odszkodowania.

Artykuł 17: Prawo do własności⁸

1. Każda osoba ma prawo do władania, używania, dysponowania i przekazania w drodze spadku swego mienia nabytego zgodnie z prawem. Nikt nie może być pozbawiony swego mienia, chyba że w interesie publicznym, w przypadkach i na warunkach przewidzianych w ustawie, za uczciwym odszkodowaniem



wypłaconym we właściwym terminie. Korzystanie z własności może podlegać regulacji ustawowej, jeśli jest to konieczne ze względu na interes ogólny.

Wywłaszczenie w wybranych krajowych regulacjach prawnych

Wywłaszczenie, ze względu na swoje znaczenie, jest regulowane przede wszystkim w konstytucjach poszczególnych krajów UE lub w innych aktach o charakterze podstawowym dla ustroju polityczno-gospodarczego.

Francja

W preambule do konstytucji francuskiej nawiązuje się do Deklaracji Praw Człowieka i Obywatela (*Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen*) z 1789 r., potwierdzając obowiązywanie reguł, które zostały tam zapisane. Jedną z zasad wyrażonych w Deklaracji jest nienaruszalność prawa własności, jego „świętość”⁹. Pozbawienie prawa własności może mieć miejsce jedynie w wypadku konieczności wynikającej z interesu publicznego, określonej prawnie. Niezbędne jest odszkodowanie, które będzie zarówno sprawiedliwe jak i wypłacone bez opóźnień.

Grecja

Konstytucja grecka w art. 17 zajmuje się kwestią praw własności stanowiąc, iż są one pod ochroną państwa, jednakże właściciel nie powinien działać przeciwko interesowi publicznemu¹⁰. Wywłaszczenie jest możliwe w interesie publicznym, odszkodowanie powinno odpowiadać wartości rynkowej odebranej nieruchomości określonej przez sąd. Konstytucja grecka w sposób szczegółowy reguluje najważniejsze kwestie dotyczące wywłaszczenia, co ma raczej wyjątkowy charakter, ponieważ najczęściej zajmują się tym osobne ustawy. Stanowi m.in., iż zmiany wartości nieruchomości, które zachodzą po wywłaszczeniu i z niego wynikają, nie mają wpływu na wysokość odszkodowania. Wyraźnie wskazano, iż odszkodowanie jest zwolnione z opodatkowania oraz obciążeń publicznych. W konstytucji znalazło się też określenie maksymalnego terminu wypłaty odszkodowania oraz przewidziano wydanie przepisów dotyczących wywłaszczania większego obszaru niż wymagany dla celu wywłaszczenia (z ogólnym wskazaniem, iż cel ten dotyczy interesowi publicznemu lub ma zasadnicze znaczenie dla gospodarki kraju).

Hiszpania

Konstytucja hiszpańska w art. 33 uznaje prawo własności i dziedziczenia, jednocześnie wskazuje na ich zakres i ograniczenia¹¹. Wyraźnie formułuje się funkcję społeczną prawa własności, która wyznacza jego zakres oraz konieczność zgodności ograniczeń z przepisami prawa. Nikt nie może być pozbawiony swych uprawnień, chyba że wymaga tego usprawiedliwiony interes publiczny, konieczne jest zrekompensowanie poniesionej straty na podstawie przepisów prawa.

Holandia

Konstytucja holenderska w art. 14 stanowi, iż wywłaszczenie jest możliwe jedynie w interesie publicznym i przy zapewnieniu pełnego odszkodowania, określonego na podstawie przepisów prawa¹². Delegacja ustawowa obejmuje przepisy dotyczące określenia procedury naliczania odszkodowania, a nie samego wywłaszczenia. Odszkodowanie zazwyczaj jest określane w trakcie procedury wywłaszczeniowej, jedynie w szczególnych wypadkach może być określone w późniejszym terminie.

Interesujący wydaje się fakt, że w tym akcie prawnym nie ma wyrażonego wprost podstawowego prawa jakim jest prawo własności. Przyjmuje się interpretację tego faktu wskazującą, że prawo własności ma tak podstawowy charakter, iż nie musi być wyrażone wprost.

Niemcy

Konstytucja niemiecka w art. 14 stanowi, iż prawo własności i prawo do dziedziczenia są zagwarantowane prawnie, a definicje tych praw i ich ograniczenia są określone przez akty prawne¹³. Właściciel, wykonując swe prawa, powinien liczyć się z interesem ogółu i wykonywać nałożone na niego obowiązki. Wywłaszczenie jest możliwe tylko w interesie publicznym, na podstawie przepisów prawnych, za odszkodowaniem. Zasady ustalania wysokości odszkodowania oraz jego rodzaj powinny być określone przez przepisy, powinno być ono wyznaczane po wzięciu pod uwagę zarówno interesu publicznego, jak interesu osoby wywłaszczanej. W wypadku sporu podmiot wywłaszczany ma prawo skierować sprawę do sądu.

Czechy

Podobnie jak we Francji, w Republice Czeskiej obowiązuje osobny akt prawny, który gwarantuje podstawowe prawa człowieka i obywatela – Karta Praw Podstawowych i Wolności (*Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms*). Została ona uznana za część porządku konstytucyjnego kraju. W tym akcie, w art. 11 gwarantowane jest prawo własności¹⁴. Jednocześnie wskazuje się, iż prawo własności nakłada także pewne obowiązki, nie można go użyć w celu naruszania praw innych podmiotów lub interesu publicznego. W szczególności podkreśla się na konieczność dbania o ludzkie zdrowie i ochronę środowiska. Wywłaszczenie lub obowiązkowe ograniczenia prawa własności są dozwolone jedynie w interesie publicznym, na podstawie przepisów prawa i za odszkodowaniem.

Malta

Konstytucja Malty poświęca problemowi wywłaszczenia sekcję 37¹⁵. Ogólne zasady wskazują na konieczność oparcia wywłaszczenia na przepisach prawa. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości wywłaszczanej nieruchomości. Podmiot wywłaszczany powinien mieć zapewnione



prawo do dochodzenia swoich roszczeń w niezawisłym sądzie, a wypadku niezadowolony z jego orzeczenia powinien mieć prawo wniesienia środków odwoławczych do drugiej instancji.

Rumunia

Konstytucja rumuńska w art. 41 gwarantuje prawo własności, a jednocześnie stanowi, iż jego zakres i ograniczenia mogą być określone jedynie na podstawie przepisów prawa¹⁶. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie, gdy wymaga tego interes publiczny, na podstawie przepisów prawa i jego nieodzownym elementem jest sprawiedliwe odszkodowanie wypłacone w odpowiednim terminie. W konstytucji zawarta jest również regulacja odnosząca się do szkód odniesionych przez właściciela nieruchomości na skutek działań w interesie publicznym. Podmiot publiczny ma obowiązek wypłacenia odszkodowania wyrównującego wartość odniesionych szkód. Wysokość odszkodowania powinna być zarówno w pierwszym jak i drugim wypadku ustalona zgodnie między stronami, a w wypadku sporu rozstrzygające znaczenie będzie miało orzeczenie sądu.

Węgry

W konstytucji węgierskiej art. 13 gwarantuje prawo własności, wskazując że wywłaszczenie jest możliwe jedynie w wyjątkowych sytuacjach, jeśli wymaga tego interes publiczny¹⁷. Zasady wywłaszczenia powinny być określone w przepisach prawa, a niezbędnym elementem jest wypłacenie pełnego i bezwarunkowego odszkodowania.

Wnioski

Zasady wywłaszczenia – jako pozbawienia podstawowych praw do rzeczy – są najczęściej regulowane w aktach rangi konstytucyjnej, z powodu ich szczególnego znaczenia dla relacji między interesami publicznymi i prywatnymi. Konieczne jest określenie warunków, w których wywłaszczenie może mieć miejsce oraz zasad odszkodowania dla podmiotu pozbawianego prawa. Najczęściej warunkuje się możliwość wywłaszczenia z punktu widzenia interesu publicznego, podkreślając jednocześnie konieczność istnienia regulacji prawnej dotyczącej całej procedury i szybkiego wypłacenia odszkodowania. Wysokość odszkodowania najczęściej określona jest ogólnie jako sprawiedliwa, słuszna, odpowiadająca wartości wywłaszczanego prawa. Szczegółowe regulacje ujęte są najczęściej w aktach prawnych o niższej randze, jako ukonkretnienie postanowień konstytucyjnych.

Przypisy

1. *Protokół Nr 1 do Europejskiej Konwencji Praw Człowieka z 20 marca 1952 r.*, *European Treaty Series/Série des traités européens nr 9*,
2. *Akt ratyfikacji z 10 października 1994 r.*, *Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175*
3. *Szerzej: C. Mik, Prawo własności w europejskiej konwen-*

4. *Protokół dodatkowy Konwencji Europejskiej: art. 1 Każda osoba fizyczna lub prawna ma prawo poszanowania swego mienia. Nikt nie powinien być pozbawiony swoich uprawnień z wyjątkiem sytuacji, gdy następuje to ze względu na interes publiczny i na zasadach określonych przez prawo i zasady ogólne prawa międzynarodowego. Te postanowienia nie naruszają prawa państwa do stanowienia takich przepisów, które są uznane za niezbędne dla kontroli wykorzystywania własności ze względu na interes ogólnym lub dla zapewnienia uiszczania podatków i innych należności i grzywien.*
5. *Za: C. Mik, Prawo własności...*,
6. *Op. cit.*,
7. *The Union respect fundamental rights such as guaranteed by the European Convention for the safeguard of human rights and fundamental freedoms signed in Rome on 4th November 1950 and such as a result from common constitutional traditions of the Members States as general principles of community law, www.europa.eu.int*
8. **Article II-77: Right to property, Charter of Fundamental Rights of the European Union**
 1. *Everyone has the right to own, use, dispose of and bequeath his or her lawfully acquired possessions. No one may be deprived of his or her possessions, except in the public interest and in the cases and under the conditions provided for by law, subject to fair compensation being paid in good time for their loss. The use of property may be regulated by law insofar as is necessary for the general interest.*
9. **Article XVII: Declaration of the Rights of Man and Citizen**

Property being an inviolable and sacred right, no one can be deprived of private usage, if it is not when the public necessity, legally noted, evidently requires it, and under the condition of a just and prior indemnity.
10. **Article 17, the Constitution of Greece**
 1. *Property is under the protection of the State; rights deriving there from, however, may not be exercised contrary to the public interest.*
 2. *No one shall be deprived of his property except for public benefit which must be duly proven, when and as specified by statute and always following full compensation corresponding to the value of the expropriated property at the time of the court hearing on the provisional determination of compensation. In cases in which a request for the final determination of compensation is made, the value at the time of the court hearing of the request shall be considered.*
 3. *Any change in the value of expropriated property occurring after publication of the act of expropriation and resulting exclusively therefrom shall not be taken into account.*
 4. *Compensation shall in all cases be determined by civil courts. Such compensation may also be determined provisionally by the court after hearing or summoning the beneficiary, who may be obliged, at the discretion of the court, to furnish a commensurate guarantee for collecting the compensation as provided by law. Prior to payment of the final or provisional compensation determined by the court, all rights of the*



owner shall be maintained intact and occupation of the property shall not be allowed.

Compensation in the amount determined by the court must in all cases be paid within one and one half years at the latest from the date of publication of the decision regarding provisional determination of compensation payable, and in cases of a direct request for the final determination of compensation, from the date of publication of the court ruling, otherwise the expropriation shall be revoked ipso jure.

The compensation as such is exempt from any taxes, deductions or fees.

5. The cases in which compulsory compensation shall be paid to the beneficiaries for lost income from expropriated property until the time of payment of the compensation shall be specified by law.
6. In the case of execution of works serving the public benefit or being of a general importance to the economy of the country, a law may allow the expropriation in favour of the State of wider zones beyond the areas necessary for the execution of the works. The said law shall specify the conditions and terms of such expropriation, as well as the matters pertaining to the disposal for public or public utility purposes in general, of areas expropriated in excess of those required.

11. Article 33: the Constitution of Spain

Property, Inheritance

1. The right to private property and inheritance is recognized.
2. The social function of these rights shall determine the limits of their content in accordance with the law.
3. No one may be deprived of his property and rights except for justified cause of public utility or social interest after proper indemnification in accordance with the provisions of law.

12. Article 14: Property, the Constitution of Netherlands

1. Expropriation may take place only in the public interest and on prior assurance of full compensation, in accordance with regulations laid down by or pursuant to Act of Parliament.
2. Prior assurance of full compensation shall not be required if in an emergency immediate expropriation is called for.
3. In the cases laid down by or pursuant to Act of Parliament there shall be a right to full or partial compensation if in the public interest the competent authority destroys property or renders it unusable or restricts the exercise of the owner's rights to it.

13. Art 14, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit

und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

14. Article 11: the Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms

1. Everyone has the right to own property. Each owner's property right shall have the same content and enjoy the same protection. Inheritance is guaranteed.
3. Ownership entails obligations. It may not be misused to the detriment of the rights of others or in conflict with legally protected public interests. Property rights may not be exercised so as to harm human health, nature, or the environment beyond the limits laid down by law.
4. Expropriation or some other mandatory limitation upon property rights is permitted in the public interest, on the basis of law, and for compensation.

15. Section 37: the Constitution of Malta

1. No property of any description shall be compulsorily taken possession of, and no interest in or right over property of any description shall be compulsorily acquired, except where provision is made by a law applicable to that taking of possession or acquisition.
 - a. for the payment of adequate compensation;
 - b. securing to any person claiming such compensation a right of access to an independent and impartial court or tribunal established by law for the purpose of determining his interest in or right over the property and the amount of any compensation to which he may be entitled, and for the purpose of obtaining payment of that compensation; and
 - c. securing to any party to proceedings in that court or tribunal relating to such a claim a right of appeal from its determination to the Court of Appeal in Malta:

16. Article 41: the Constitution of Romania

1. The right of property, as well as the debts incurring on the State are guaranteed. The content and limitations of these rights shall be established by law.
3. No one may be expropriated, except on grounds of public utility, established according to the law against just compensation paid in advance.
4. For projects of general interest, the public authorities are entitled to use the subsoil of any real estate with the obligation to pay compensation to its owner for the damages caused to the soil, plantations, or buildings, as well as for other damages imputable to these authorities.
5. Compensations provided under Paragraph (3) and (4) shall be agreed upon with the owner, or by the decision of the court when a settlement cannot be reached.

17. Article 13: the Constitution of Hungary

1. The Republic of Hungary guarantees the right to property.
2. Expropriation shall only be permitted in exceptional cases, when such action is in the public interest, and only in such cases and in the manner stipulated by law, with provision of full, unconditional and immediate compensation.

Prof. Ewa Kucharska-Stasiak i dr Magdalena Załączna
– są pracownikami naukowymi Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731).
Weszła w życie z dniem 3 sierpnia 2008 r.
2. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 116, poz. 733).
Weszła w życie z dniem 2 lipca 2008 r., z mocą obowiązującą od dnia 18 maja 2008 r.
3. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 118, poz. 746).
Weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2008 r.
4. Ustawa z dnia 13 czerwca 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 118, poz. 747).
Weszła w życie z dniem 5 października 2008 r.
5. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2009 (M. P. Nr 50, poz. 446).
6. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie stawek opłat za działalność polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu złóż kopaliny, magazynowaniu substancji oraz składowaniu odpadów na rok 2009 (M. P. Nr 50, poz. 447).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Świnoujściu od strony lądu (Dz. U. Nr 131, poz. 831).
Weszło w życie z dniem 7 sierpnia 2008 r.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 8 lipca 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia granic portów morskich w Szczecinie, Świnoujściu i Policach od strony lądu (Dz. U. Nr 131, poz. 832).
Weszło w życie z dniem 7 sierpnia 2008 r.
9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2008 r. (M. P. Nr 54, poz. 485).
10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2008 r. (M. P. Nr 54, poz. 486).
11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2008 r. (M. P. Nr 54, poz. 487).
12. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 lipca 2008 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 133, poz. 847).
Weszło w życie z dniem 1 sierpnia 2008 r., z wyjątkiem przepisów:
1) § 1 pkt 5 lit. e i f, pkt 6 lit. f, pkt 8 lit. d i e, pkt 9 lit. d, pkt 10 lit. a, pkt 12 lit. g, pkt 15 lit. i, I i m, pkt 16 lit. d, pkt 17 lit. c, pkt 22 lit. d i h, pkt 26 lit. a i b, pkt 27 lit. b, pkt 32 lit. e, pkt 33 lit. a, pkt 34 lit. b, pkt 35 lit. a, c i d, pkt 36 lit. c, pkt 37 lit. b, które weszły w życie z dniem 1 października 2008 r.;
2) § 1 pkt 3 lit. c, pkt 4 lit. d, pkt 5 lit. b, pkt 6 lit. e, pkt 9 lit. c, pkt 10 lit. d, pkt 11 lit. f, pkt 15 lit. h, k i n, pkt 16 lit. e, pkt 22 lit. f, g, i i k, pkt 23 lit. b i e, pkt 27 lit. j, pkt 29 lit. b, pkt 30 lit. d, pkt 32 lit. b, pkt 33 lit. c, pkt 34 lit. a, pkt 42 lit. a, pkt 45 lit. f, które wejdą w życie z dniem 1 grudnia 2008 r.;
3) § 1 pkt 3 lit. b i d, pkt 8 lit. b i c, pkt 11 lit. c, pkt 14 lit. a i d-f, pkt 19 lit. b, pkt 20 lit. g, pkt 27 lit. e i h, pkt 28 lit. b, d i e, pkt 29 lit. a i e, pkt 39 lit. a-c i f, pkt 44 lit. a, które wejdą w życie z dniem 1 lutego 2009 r.
13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. Nr 133, poz. 848).
14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2008 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2008 r. (M. P. Nr 55, poz. 500).
15. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2008 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2008 r. (M. P. Nr 55, poz. 501).



16. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 lipca 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Zalesianie gruntów rolnych oraz zalesianie gruntów innych niż rolne”, objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. Nr 134, poz. 853).

Weszło w życie z dniem 28 lipca 2008 r.

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 lipca 2008 r. w sprawie zniesienia Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego (Dz. U. Nr 137, poz. 859).

Weszło w życie z dniem 14 sierpnia 2008 r.

18. Ustawa z dnia 12 czerwca 2008 r. uchylająca ustawę o klasyfikacji drewna surowego nieobrobionego (Dz. U. Nr 138, poz. 863).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

19. Ustawa z dnia 10 lipca 2008 r. o odpadach wydobywczych (Dz. U. Nr 138, poz. 865).

Weszła w życie z dniem 15 sierpnia 2008 r., z wyjątkiem art. 2 ust. 1 pkt 4, art. 26 ust. 3 oraz art. 51, które wejdą w życie z dniem 1 maja 2012 r.

20. Ustawa dnia 10 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 888).

Weszła w życie z dniem 21 września 2008 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 8-13, które wejdą w życie z dniem 31 marca 2009 r.

21. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. Nr 143, poz. 896).

Weszło w życie z dniem 21 sierpnia 2008 r.

22. Ustawa z dnia 10 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz. U. Nr 144, poz. 900).

Weszła w życie z dniem 22 sierpnia 2008 r.

23. Ustawa z dnia 10 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 144, poz. 901).

Weszła w życie z dniem 22 sierpnia 2008 r.

24. Ustawa z dnia 26 czerwca 2008 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 145, poz. 914).

Weszła w życie z dniem 23 sierpnia 2008 r.

25. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 29 lipca 2008 r. w sprawie górnych granic stawek kwoto-

wych podatków i opłat lokalnych w 2009 r. (M. P. Nr 59, poz. 531).

26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 2008 r. w sprawie warunków udzielania zwolnień od podatku od nieruchomości oraz podatków od środków transportowych stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną (Dz. U. Nr 146, poz. 927).

Weszło w życie z dniem 27 sierpnia 2008 r.

27. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 sierpnia 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 150, poz. 945).

Weszło w życie z dniem 19 sierpnia 2008 r.

28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 153, poz. 955).

Weszło w życie z dniem 30 sierpnia 2008 r.

29. Ustawa z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 154, poz. 958).

Weszła w życie z dniem 11 września 2008 r.

30. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1008).

Weszło w życie z dniem 24 września 2008 r.

31. Ustawa z dnia 23 lipca 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 163, poz. 1012).

Weszła w życie z dniem 11 października 2008 r.

32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2008 r. (M. P. Nr 64, poz. 580).

33. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 września 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne



oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. Nr 163, poz. 1018).

Weszło w życie z dniem 22 września 2008 r.

34. Ustawa z dnia 4 września 2008 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 171, poz. 1058).

Wejdzie w życie z dniem 24 października 2008 r.

35. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 22 września 2008 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2007 r. (M. P. Nr 72, poz. 656).

36. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2008 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg krajowych (Dz. U. Nr 172, poz. 1067).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

37. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2008 r. w sprawie pozbawienia dróg kategorii dróg krajowych (Dz. U. Nr 172, poz. 1068).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

38. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 18 września 2008 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 173, poz. 1073).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

MÓWI TEGOROCZNY LAUREAT MEDALU AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM

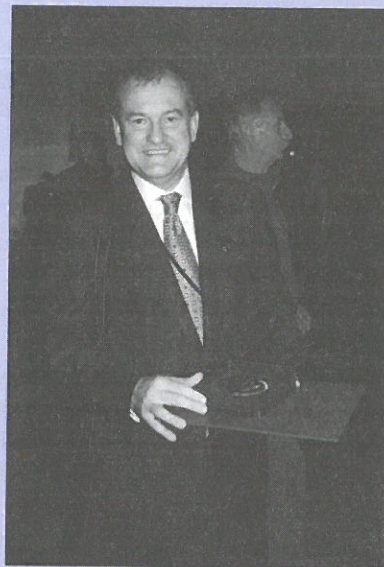
Traktuję przyznanie mi Medalu jako awans do rangi Ambasadora PFSRM.

Podobnie poczułem się 16 lat temu, gdy Henryk Jędrzejewski nominował mnie na członka pierwszej komisji kwalifikacyjnej. Zmobilizowało mnie to do pracy związanej z budową nowego zawodu w Polsce. Chce mu podziękować za jego wsparcie w moim życiu zawodowym.

Tak samo bardzo dziękuję Andrzejowi Kalusowi. Jego sukcesy w tworzeniu Polskiej Federacji opierają się nie tylko na jego niesamowitej energii i zapale do pracy społecznej, ale także na umiejętności mobilizowania do wysiłku innych osób. Pamiętam do dziś jak wymusił na mnie różne obietnice w autobusie do Warszawy po pierwszym spotkaniu komisji kwalifikacyjnej. Powstanie Federacji kojarzy mi się właśnie z tym autobusem, ale podróż nadal trwa. Dziękuję Andrzejowi!

Dziękuję Wacławowi Baranowskiemu, który jako Prezydent powierzył mi reprezentowanie Polskiej Federacji na arenie międzynarodowej szczególnie w Tegova.

Dziękuję Andrzejowi Hopferowi za poparcie, którego mi udzielił przy rewolucyjnych działaniach w Tegova. Przypominam, że podczas jego prezydentury oraz kadencji obecnego zarządu dużo się w Europie zmieniło na korzyść polskich rzeczoznawców. Udało się zredukować wpływ niemieckich banków nad kształtem zawodu w Europie, udało się obalić niekorzystną dla Polskich rzeczoznawców certyfikację. Udało w miejsce certyfikacji wdro-



żyć nowy system REV, korzystając z polskich wzorów kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych. Załatwiliśmy mocną pozycję w Tegova, ale teraz musimy skupić się nad tym, co się dzieje w Komisji Europejskiej. Bruksela właśnie dopiero teraz zajmuje się problemem braku harmonizacji w standardach wyceny oraz w poziomie kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych. Brak harmonizacji, która obecnie istnieje w Europie oznacza brak transparentności na europejskim rynku nieruchomości. Komisja Europejska chciałaby, aby każdy kraj w Unii Europejskiej dostosował się do Międzynarodowych Standardów Wyceny lub Europejskich Standardów Wyceny a poziom kwalifikacji rzeczoznawców powinien być opracowany przez Tegova. Faktem jest, że tylko Wielka Brytania oraz Polska wymogi te spełniają.

Nasze nowe standardy są już w dużym stopniu zgodne z międzynarodowymi, a system polskich uprawnień zawodowych oraz przyjęcie PFSRM do systemu uznania zawodowego REV oznacza, że jesteśmy wzorem dla całej Europy.

Mamy jeszcze dużo do zrobienia, aby przekonać o tym Brukselę. Tam raczej dociera krytyka na temat monopolu polskich rzeczoznawców majątkowych na wykonywanie zawodu poprzez istnienie przymusowych uprawnień. Nie podoba to się przede wszystkim zagranicznym bankom udzielającym kredytów hipotecznych w Polsce.

Uważam, że czas najwyższy, aby nasze środowisko zastanowiło się co dalej robić. Polskie prawo musi się dostosować do Dyrektyw Europejskich. Powinniśmy bardziej czuć nad tym, co nasi politycy załatwiają w Brukseli w naszym interesie.

Krzysztof Grzesik



WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI POD DROGĘ A „SŁUSZNE” KONSTITUCYJNE ODSZKODOWANIE

Zenon Marzec, Bogdan Grzechnik

Jedną z najistotniejszych spraw związanych z realizacją prac przygotowawczych przy budowie dróg jest ustalenie i wypłata właściwej ceny (odszkodowania) za nieruchomości przejmowane pod drogę. Po opadnięciu emocji związanych z samą lokalizacją drogi następnym pytaniem jest: za ile i kiedy nieruchomości zostaną przejęte (wykupione, wywłaszczone)? Od właściwej wyceny i terminowego wypłacania odszkodowania bardzo często zależy powodzenie całej inwestycji drogowej.

1. Niektóre aspekty szacowania nieruchomości pod drogi

Z dotychczasowej praktyki wynika, że wysokość odszkodowania jest przyjmowana dokładnie według wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie wyceny. Sposób, zasady i tryb określania wartości nieruchomości ustalone zostały w obowiązujących przepisach prawnych, a w szczególności:

- w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. „o gospodarce nieruchomościami”,
- w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych wydanych przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych.

Wydawać by się mogło, że problem wyceny nieruchomości pod drogi jest uregulowany, a rzeczoznawca majątkowy, przy zachowaniu należytej staranności, może i potrafi poprawnie nieruchomość taką wycenić.

Wycena nieruchomości dla omawianego celu charakteryzuje się uwarunkowaniami, z których powinni sobie zdawać sprawę zarówno rzeczoznawcy jak też zlecający tych opracowań a mianowicie:

- Wycena powinna być wykonana jednolicie dla całej budowanej trasy, w zasadzie przez jednego rzeczoznawcę (lub jeden zespół), a jeśli to nie jest możliwe to w ścisłej współpracy wszystkich wykonujących te prace rzeczoznawców (zespołów).
- Jest oczywiste, że nieskoordynowana wycena wykonana przez wielu rzeczoznawców majątkowych, nawet przy zachowaniu przez nich poprawnych procedur i należytej staranności zazwyczaj przynosi opłakane skutki w postaci różnic w wartości np. 1 m² gruntu, szczególnie na granicach opracowywanych przez nich obszarów.
- Wycena powinna być wykonana dla całej trasy w stosunkowo krótkim czasie.
- Niezwykle ważnym jest prawidłowe ustalenie wzajemnych różnic wartości poszczególnych nieruchomości w relacji droższe – tańsze – równe sobie. Ponieważ pod drogę

szacuje się bardzo wiele leżących obok siebie nieruchomości, naturalnym jest, że ich dotychczasowi właściciele porównują proponowane im odszkodowania. Szacunek, w którym nieruchomość obiektywnie (na lokalnym rynku) jest „gorsza” od innej nieruchomości, którą w naszym szacunku oceniliśmy jako „lepszą” (nawet nieznacznie), wywoła natychmiastowe protesty, podejrzania, brak zaufania do przeprowadzonego postępowania.

Należy zwrócić uwagę, że porównywane nieruchomości mogą być położone nieraz w bardzo znacznej od siebie odległości.

- Bardzo wnikliwie należy dokonać opisu nieruchomości w przypadku występowania naniesień roślinnych i budowlanych, szczegółowo je zinwentaryzować i opisać, a także wykonać dokumentację fotograficzną. Często zdarza się, że nawet przy odszkodowaniach idących w setki tysięcy czy miliony złotych, właściciel kwestionuje nie uwzględnione w operacie szacunkowym składniki o wartości nawet kilkudziesięciu czy kilkuset złotych np.: ogródka skalnego, drzewka owocowego, itp. Skutkuje to koniecznością poprawienia operatu szacunkowego i przedłużeniem całego postępowania.

2. Rynek nieruchomości drogowych

Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości w oparciu o badania lokalnego rynku nieruchomości. Informacje o rynku nieruchomości powinny dotyczyć cen transakcyjnych i cech rynkowych opisujących nieruchomości i obejmować okres nie dłuższy niż dwa lata. Przyjęty rynek nieruchomości powinien być wolny, a ceny transakcyjne na tym rynku powinny być ustalane przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Należy stwierdzić, że zachodzi bardzo dużo transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości drogowych. W poszczególnych województwach liczba takich transakcji kształtuje się na poziomie od kilkuset do kilku tysięcy rocznie.



Wydawałoby się, że nie ma problemu i można dane z tego rynku przyjąć do kolejnych wycen. Musimy zdawać sobie jednak sprawę, że rynek nieruchomości drogowych nie jest rynkiem wolnym. Mimo, że jest wielu sprzedających, to nabywców jest kilku (Skarb Państwa lub samorządy), transakcje kupna – sprzedaży odbywają się nie całkowicie dobrowolnie, gdyż w razie odmowy sprzedaży następuje proces wywłaszczenia. Również ceny na tym rynku nie ukształtowały się w trybie negocjacji, a zostały ustalone poprzez wycenę.

Mimo występowania tak wielu ułomności rynku nieruchomości drogowych jesteśmy zdania, że trzeba uznać taki rynek za wystarczający, a w dalszym okresie, w związku z realizacją zmienionej ustawy „O szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych”, która spowoduje brak transakcji kupna – sprzedaży, uwzględnić również wartości nieruchomości przejmowanych z mocy prawa na równi z cenami transakcyjnymi.

3. Szczególne problemy występujące przy szacowaniu nieruchomości pod drogi

W zależności od zlokalizowania drogi w stosunku do granic nieruchomości (działki) występują różnego rodzaju sytuacje, od bardzo prostych do niezwykle skomplikowanych. Większość z nich może być rozwiązywana i poprawnie załatwiana według obowiązujących przepisów, są jednak sprawy których nie można w obecnym stanie prawnym sprawiedliwie załatwić.

Najprostszym przypadkiem jest poszerzenie istniejącej drogi po kilka metrów po obu stronach. Jeżeli droga przebiega przez tereny niezabudowane poprawne określenie wartości rynkowej 1 m² gruntu pod drogę jest dobrym i nie budzącym wątpliwości załatwieniem sprawy.

Sytuacja komplikuje się w chwili, gdy projektowana linia rozgraniczająca odcina część nieruchomości budowlanych na których są ogrodzenia, bramy, studnie, drzewa, uprawy wieloletnie, itp. Konia z rządem temu kto potrafi metodą rynkową określić wartość takich nieruchomości – a obecne przepisy tak to ustalają. Dlatego też należy zmienić przepisy, dopuszczając stosowanie metody kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Zupełnie inaczej przedstawia się sprawa przy zlokalizowaniu nowej drogi w ten sposób, że przecina istniejące działki, gospodarstwa rolne lub inne nieruchomości produkcyjne. Wypłata odszkodowania tylko za część nieruchomości zajętej pod drogę, bez uwzględnienia strat związanych z wydłużeniem dojazdów, ograniczeniem produkcji lub ograniczeniem zysków z działalności gospodarczej, jest głęboko niesprawiedliwa.

Najbardziej drażliwym problemem związanym z budową dróg jest zajęcie całej (lub większej części) nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym. Powstaje wtedy konieczność przesiedlenia właścicieli nieruchomości lub lokatorów do mieszkań lub domów nieraz odległych od dotychczasowego miejsca zamieszkania. Następuje wtedy przerwanie róż-

nego rodzaju powiązań rodzinnych, społecznych lub edukacyjnych. Problem ten w żadnym zakresie nie znajduje odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach prawa.

4. Problem konstytucyjnego „słusznego” odszkodowania

Art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowi, że: „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.” Dalsze rozwinięcie i sprecyzowanie pojęcia odszkodowania „słusznego” zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami. Rozdział 5 tej ustawy poświęcony jest odszkodowaniom za wywłaszczone nieruchomości i tak:

Art. 134

1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenia jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Art. 135

1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.
2. Przy określeniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.
3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2-4.
4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Jak już wspomniano, dalsze rozwinięcie przepisów dotyczących sposobu określenia wartości nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne zawarte jest w § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu sza-



cunkowego oraz w standardzie PFSRM – V. 2 „Wycena nieruchomości pod autostradę”. W przepisach tych ograniczono podstawę wyceny nieruchomości lub ich części, nabywanych na cele budowy dróg, do wartości rynkowej.

Rodzi się zasadnicze pytanie: **czy odszkodowanie za wyłączone nieruchomości na cele budowy dróg równe wartości rynkowej tej nieruchomości jest tym właśnie słusznym odszkodowaniem, o którym mowa w Konstytucji?** Naszym zdaniem, w wielu przypadkach, jest to odszkodowanie zbyt niskie, nie uwzględniające wielu dodatkowych okoliczności nazwanych przez nas „utraconymi korzyściami”.

Poniżej omówiono kilka charakterystycznych przykładów dotyczących uwzględnienia utraconych korzyści.

1. Właściciel posiada działkę budowlaną, która w całości przeznaczona została pod budowę drogi. Właścicielowi powinno być wypłacone odszkodowanie równe wartości rynkowej tej nieruchomości, a koszty postępowania w całości zostaną pokryte przez inwestora lub Skarb Państwa. Ale oprócz tego jest on narażony na stratę czasu, mitręgę, konieczność wyszukiwania i zakupu innej działki. Wszystkie te czynności właściciel wykonuje nie z własnej woli a pod przymusem, tylko dlatego, że miał nie szczęście znaleźć się w liniach rozgraniczających drogi. Dlatego też odszkodowanie powinno być zwiększone w stosunku do wartości rynkowej np. o około 10%. Należy dodać, że w przypadkach działek budowlanych, które w wyniku decyzji lokalizacyjnej przechodzą w części lub w całości pod drogę, podstawą ustalenia wartości powinien być rynek nieruchomości budowlanych, a nie rynek nieruchomości drogowych.
2. Droga przebiega przez grunty rolne i przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod rolnictwo. Cena rynkowa tego rodzaju gruntów rolnych wynosi przykładowo 2-4 zł/m². Ustalona w procesie wyceny,

nawet w oparciu o tak ułomny rynek rynkowa wartość nieruchomości (budowlanych) w pasie drogowym wynosi 10-14 zł/m². Wypłacone w oparciu o tę wartość odszkodowanie spełnia warunki odszkodowania słusznego.

3. Jedną z głównych wad obecnie obowiązujących zasad ustalania odszkodowania za grunty zajęte pod budowę dróg jest wycena tylko tej części nieruchomości, która leży w pasie drogowym, bez uwzględnienia tego, co dzieje się z pozostałą częścią nieruchomości. W szczególności dotyczy to kształtu działek. Częstym przypadkiem, szczególnie przy budowie obwodnicy, jest przecięcie pasem drogowym regularnej, prostokątnej działki. W wyniku tego pozostaje właścicielowi jedna lub dwie działki w kształcie wydłużonych trójkątów. Zarówno rolnicze jak i inwestycyjne wykorzystanie takich działek jest bardzo utrudnione. Dlatego też odszkodowanie powinno zawierać nie tylko wartość rynkową części nieruchomości przejętej pod drogę, ale także wycenę utraconych korzyści dla pozostałych przy właścicielu części nieruchomości ze względu na ich nieregularne kształty.
4. Podstawowym problemem związanym z budową dróg i wyłączeniem gruntów na obszarach wiejskich są zmiany w układzie komunikacyjnym i z zasady pogorszony dojazd do części gruntów odciętych budowaną drogą. Nawet przy poszerzeniu istniejącej drogi powstaje problem zjazdu i wyjazdu na tę drogę lub też przejazdu na drugą stronę. Transport płodów rolnych oraz komunikacja związana z obsługą pól stanowi znaczący element prowadzenia gospodarstwa rolnego. W wypłacanych właścicielom gospodarstw rolnych odszkodowaniach nie uwzględnia się tego typu pogorszenia stanu faktycznego. Istnieje możliwość uregulowania tego problemu poprzez dokonanie scalenia gruntów rolnych w związku z budową drogi, zgodnie z przepisami ustawy o scaleniu i wymianie gruntów.



Fot. Magdalena Jędrzejewska



Ze względu na zawilość postępowania, w praktyce niezwykle rzadko wdraża się postępowanie scaleniowe w związku z budową drogi. Dlatego też w ustalonym za wywłaszczenie części nieruchomości rolnych odszkodowaniu, powinny być oszacowane i uwzględnione utracone korzyści związane z wydłużeniem (często znacznym) dojazdów do pozostałej z drugiej strony drogi części nieruchomości.

5. Najtrudniejszym problemem, który należy rozwiązać, jest wypłata słusznego odszkodowania w przypadku konieczności przerwania działalności gospodarczej lub ograniczenia zysków z tej działalności w wyniku wywłaszczenia części nieruchomości pod drogę, bądź też realizacji drogi jako inwestycji. Jako przykład można przytoczyć następujące autentyczne zdarzenia:

- Obok dobrze prosperującego sklepu, do którego był bezpośredni dojazd z drogi publicznej, zbudowano wiadukt likwidując starą drogę i odcinając większość klientów.
- Istnieje szereg przypadków, kiedy na bazie istniejącej drogi niższej kategorii budowana jest droga szybkiego ruchu. Odcina się wówczas bezpośrednie dojazdy do większości nieruchomości, między innymi do istniejących hoteli i moteli. Jeśli nawet istnieje skomplikowany dojazd do takich nieruchomości poprzez tzw. drogę zbiorczą, połowa podróżnych rezygnuje z takiego obiektu.
- Właściciele mają założone plantacje malin, porzeczek lub innych upraw. Droga zabiera część tych plantacji, ale produkcja na pozostałym terenie staje się nieopłacalna i wątpliwa ze względu na zanieczyszczenie środowiska.

We wszystkich tych przypadkach wypłata odszkodowania tylko za przeznaczoną pod drogę część nieruchomości jest daleko niewystarczająca. W tego typu przypadkach należy dokonać oszacowania utraconych korzyści i wypłacić z tego tytułu stosowne odszkodowanie. Jednym ze sposobów rozwiązania tego problemu byłoby oszacowanie wartości przedsiębiorstwa przed wybudowaniem drogi i po jej wybudowaniu i wypłaceniu właścicielowi różnicy wartości.

6. nierozwiązanym problemem jest też wywłaszczenie nieruchomości zabudowanych, znajdujących się w bardzo złym stanie technicznych, dla których wypłacenie wartości odszkodowania nie wystarczy na odtworzenie (wybudowanie lub zakupienie) budynku lub lokalu mieszkalnego. Zapis w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w brzmieniu: „Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4 ustala się według stanu nieruchomości i jej wartości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi przez organ I instancji. Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami. W odniesieniu

do lokali mieszkalnych ustalona wartość odszkodowania nie może pogorszyć warunków mieszkaniowych dotychczasowego właściciela” jest całkowicie niezrozumiała. Co to znaczy że wartość odszkodowania nie może pogorszyć warunków mieszkaniowych właściciela? Kto, o ile i na jakich zasadach będzie powiększał ustaloną przez rzeczoznawcę wartość rynkową, aby spełnić ten ustawowy warunek?. Zapis ten należy traktować raczej jako nieudolną próbę dostosowania się do konstytucyjnego zapisu o słusznym odszkodowaniu. Problem ten można by załatwić poprzez wypłacenie odszkodowania niezbędnego do nabycia odpowiedniej nieruchomości lub lokalu. Ewentualną różnicą wartości należałoby obciążyć hipotekę której spłacenie odbywałoby się na dogodnych dla właściciela warunkach.

Wnioski

1. W ustawie o gospodarce nieruchomościami konieczne jest zdefiniowanie „słusznego odszkodowania” przyjmując, że słusznym odszkodowaniem jest wartość przejmowanej nieruchomości powiększona o utracone korzyści.
2. Należy także w w/w ustawie ustalić i zapisać co to są utracone korzyści i w jakich sytuacjach należy je uwzględnić.
3. W przepisach wykonawczych muszą być ustalone zasady wyceny utraconych korzyści.
4. Trzeba także zweryfikować dotychczasowe zasady wyceny nieruchomości pod drogi w następujących zakresach:
 - a) tereny budowlane przejmowane pod drogi, powinno się wyceniać według cen na rynku budowlanym a nie drogowym,
 - b) zapis o stosowaniu współczynnika zwiększającego o 50% wartość gruntów przyległych (§ 36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wycen) jest przepisem martwym. Należy go zlikwidować wprowadzając współczynnik 0,1 lub 0,2 dla nieruchomości wymienionych w pkt. a),
 - c) należy zdefiniować pojęcie rynku nieruchomości drogowych jako wolny lub regulowany.
5. Trzeba pilnie opracować nowy standard zawodowy dotyczący wyceny nieruchomości drogowych w tym utraconych korzyści.
6. Konieczne jest rozwiązanie problemu lokali lub nieruchomości zamiennych jeżeli wysokość odszkodowania, ze względu na znaczne zużycie techniczne budynków lub budowli, jest zbyt niska i uniemożliwia zakup lub odtworzenie lokalu. Art. 12 ust. 4 spec ustawy nic nie wyjaśnia a wręcz wprowadza zamieszanie.

Autorzy są współwłaścicielami warszawskiej Agencji Geodezyjno-Prawnej „GRUNT”, geodetami, rzeczoznawcami majątkowymi, a także autorami szeregu książek, instrukcji, przepisów i publikacji w zakresie geodezji.



NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD DROGI KRAJOWE

Marek Bereżecki

Wstęp

Nabywanie nieruchomości pod drogi krajowe odbywa się w oparciu o następujące przepisy prawne:

- Ustawę z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (tzw. spec ustawę),
- Ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sposób nabywania nieruchomości uzależniony jest od terminu uzyskania decyzji lokalizacyjnej drogi:

- postępowanie zgodnie z przepisami ogólnymi – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu WZiZT lub decyzja o lokalizacji celu publicznego,
- decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi według spec ustawy,
- decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi według nowelizacji spec ustawy z dnia 18 października 2006 r.

Nabywanie nieruchomości na podstawie przepisów ogólnych

Przejęcie terenu na pasy drogowe odbywa się w oparciu o decyzję WZiZT wydaną przez wójta, burmistrza lub prezydenta zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku zmiany ustawy o planowaniu przestrzennym nazywa się decyzją o lokalizacji celu publicznego.

Postępowanie o podział nieruchomości odbywa się dwuetapowo tj. poprzez zaopiniowanie wstępnego projektu podziału, a następnie jego zatwierdzenie decyzją wójta, burmistrza lub prezydenta.

Szacowanie wartości nieruchomości odbywa się przez rzeczoznawców majątkowych, a zmiana własności następuje umową w formie aktu notarialnego.

W tym systemie przejmowania terenu obowiązują przepisy ogólne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych czyli występuje konieczność uzyskania przed decyzją lokalizacyjną zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolne i nieleśne.

Ponadto występuje konieczność przestrzegania przepisów o ochronie przyrody w zakresie uzyskania zgody na wycinkę drzew i krzewów.

System nabywania gruntów w oparciu o przepisy ogólne jest bardzo kłopotliwy, czasochłonny i w dużej mierze uzależniony od dobrej woli właścicieli.

Procedura ta nadal jest wykorzystywana przy wykupie nieruchomości pod niewielkie inwestycje oraz zadania zaległe.

Nabywanie nieruchomości według spec ustawy

Uchwalona w 2003 r. ustawa połączyła proces lokalizacji drogi z projektami podziału poprzez wydanie jednej decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi wraz z zatwierdzeniem projektu podziału.

Organem właściwym we wszystkich sprawach związanych z ustaleniem lokalizacji drogi i nabyciem nieruchomości stał się wojewoda i Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi wydaje wojewoda w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad. Opinię w sprawie lokalizacji drogi wydają w ciągu 14 dni właściwe miejscowo samorządy, a w ciągu 30 dni określonych w ustawie ministrowie i dyrektorzy inwestycji wojewódzkich. W sprawach lokalizacji drogi nie stosuje się przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym terenu.

Nabycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa od właścicieli i użytkowników wieczystych odbywa się w drodze umowy w formie aktu notarialnego, poprzedzonego oszacowaniem nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych.

Przekazanie nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządowych na pasy drogowe następuje decyzją wojewody ustanawiającym trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Generalny Dyrektor rozwiązuje umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczone pod drogi w decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi ze skutkiem natychmiastowym za odszkodowaniem za straty wynikające z rozwiązania umowy.

Ustawa wprowadziła szczególne zasady nabywania nieruchomości od właścicieli nie wyrażających zgody na sprzedaż nieruchomości oraz o nieuregulowanych stanach prawnych. Najważniejsze z nich to:

- decyzje o niezwłocznym zajęciu nieruchomości upoważniające do dysponowania nieruchomością na cele pozwolenia na budowę wydawane po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego,
- decyzja wywłaszczeniowa,
- do egzekucji obowiązków wynikających z wymienionych decyzji stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji,
- nabywanie nieruchomości nie nadających się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, tzw. resztków.



Nadawanie decyzjom rygoru natychmiastowej wykonalności powoduje przyspieszenie procesu przygotowania inwestycji drogowych.

Ponadto do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Do usuwania drzew i krzewów nie potrzeba zezwoleń z wyjątkiem drzew ujętych w rejestrze zabytków.

Proces przygotowania inwestycji według spec ustawy pokazuje schemat nr 1.

Nabycie nieruchomości według nowelizacji spec ustawy z 2006 r.

Nowelizacja spec ustawy spowodowała następujące podstawowe zmiany:

- rozszerzyła zakres stosowania na wszystkie drogi publiczne, przy czym organem właściwym dla dróg krajowych i wojewódzkich jest wojewoda, a dla dróg powiatowych i gminnych starosta,
- nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi w decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi z zatwierdzonymi projektami podziału stają się własnością Skarbu Państwa (w odniesieniu do dróg krajowych) lub własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego (w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych) z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna,
- dotychczasowym właścicielem nieruchomości przysługuje odszkodowanie ustalone w odrębnej decyzji wydanej odpowiednio przez wojewodę lub starostę wypłacane przez właściwego zarządcę drogi. Stronie odwołującej się od decyzji ustalającej

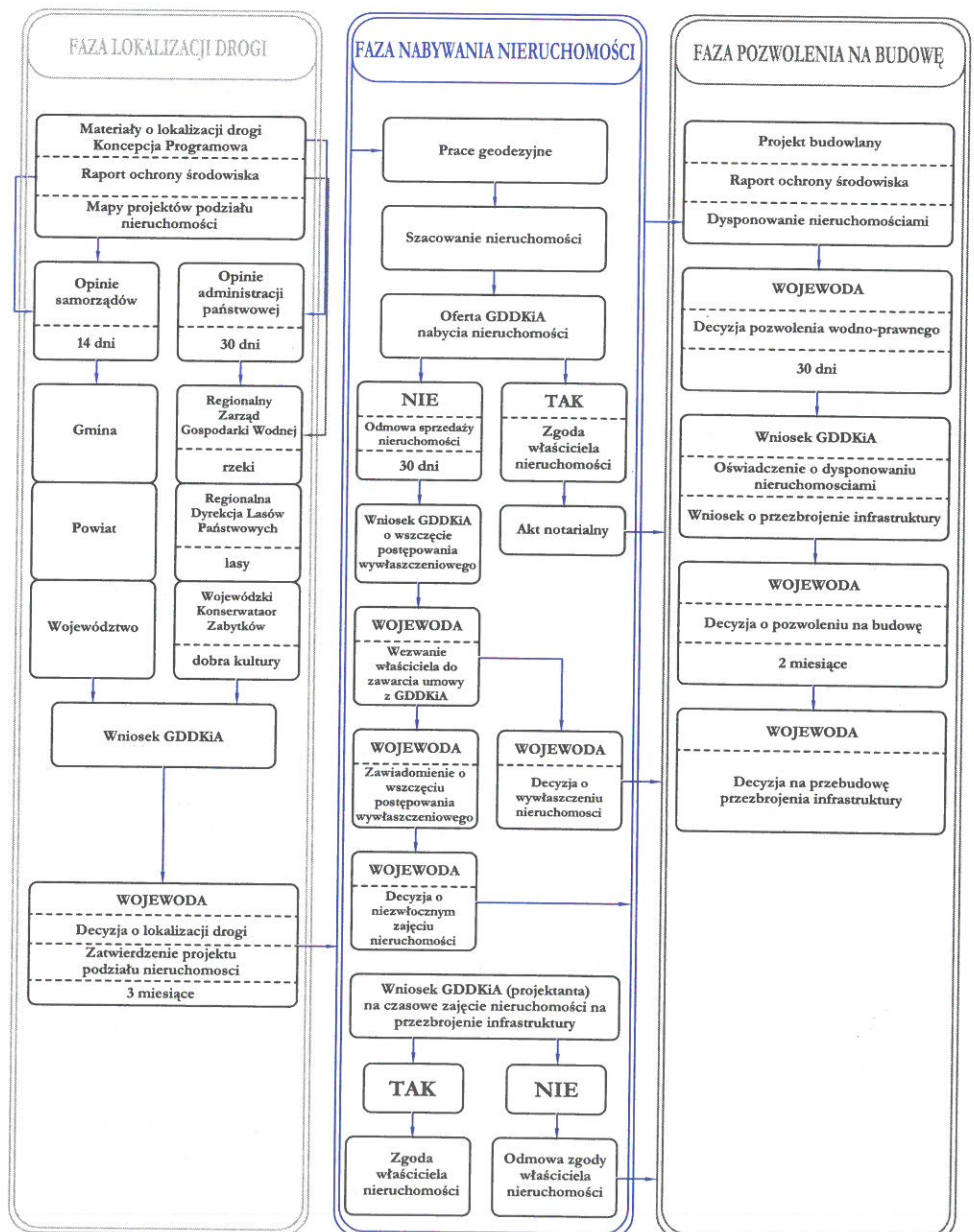
wysokość odszkodowania można wypłacić kwotę określoną w decyzji, co nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

Z ustaleń ustawy wynika, że zarządca drogi po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi i nadaniu rygoru natychmiastowej wykonalności, od razu nabędzie prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane i uprawnienia do faktycznego objęcia w posiadanie.

Wylimitowane zostały również dotychczasowe umowy nabycia nieruchomości zawierane z właścicielami w formie aktów notarialnych. Ustalony sposób nabycia nieruchomości skraca proces przygotowania inwestycji – tok postępowania przedstawia schemat nr 2.

Schemat nr 1.

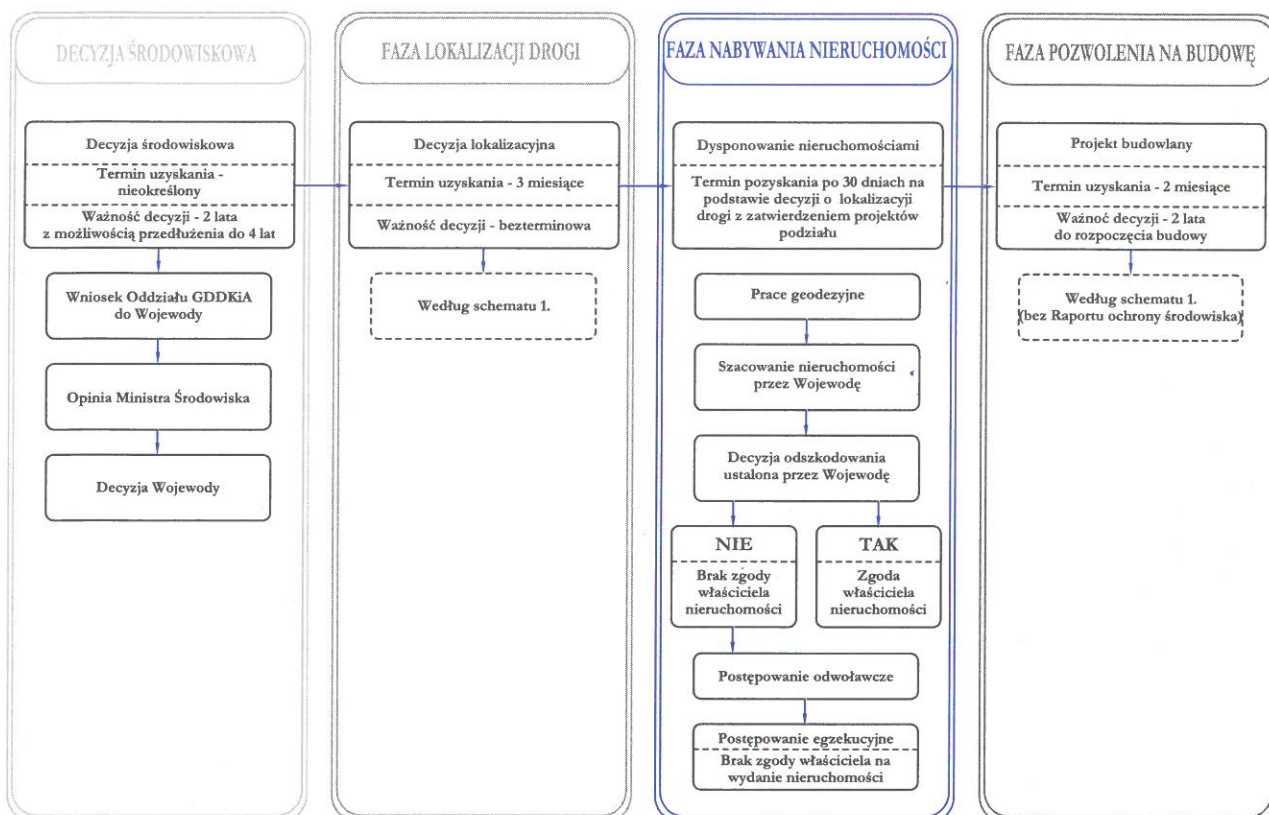
PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI DROGOWEJ





Schemat nr 2.

PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI DROGOWEJ



Propozycje zmian w spec ustawie

Przewiduje się kolejną nowelizację ustawy polegającą zasadniczo na połączeniu decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi z decyzją o pozwoleniu na budowę.

Jedna decyzja będzie nosić nazwę „decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej”. W zakresie przygotowania inwestycji drogowej zostanie znacznie skrócony czas postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych.

W zakresie nabywania nieruchomości nadal zostaną podtrzymane czynności ustalone w nowelizacji spec ustawy z 2006 r. tj. zatwierdzenie projektów podziału i decyzje odszkodowawcze. Skróceniu ulegnie czas wydania decyzji odszkodowawczych przez Wojewodę w odniesieniu do dróg krajowych, a zatem powołani rzeczoznawcy majątkowi będą musieli w szybkim tempie oszacować nieruchomości. Czas ten zostanie ściśle określony w nowelizacji ustawy. W celu przyspieszenia opuszczenia nieruchomości przez właściciela przewiduje się pewne zachęty pieniężne.

Wnioski końcowe

- Nabycie nieruchomości jest najtrudniejszym i długotrwałym etapem w procesie przygotowania inwestycji drogowych do realizacji.

- Wydanie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych w 2003r. przyspieszyło skomplikowany proces nabycia nieruchomości niezbędnych do realizacji przedsięwzięć drogowych.
- Nowelizacja ustawy z 2006 r. i przewidywana zmiana w 2008 r. spowodowała i spowoduje dalsze skrócenie czasu przewidzianego na objęcie nieruchomości przez właściwego zarządcę drogi.
- Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe wymaga ścisłej współpracy organów: właściwego zarządcy drogi i wojewody (starosty) oraz rzeczoznawców majątkowych w celu rzetelnego oszacowania wartości nieruchomości i wydania stosownej decyzji odszkodowawczych.
- Program budowy dróg krajowych na lata 2008-2012 powoduje konieczność nabycia wielu tysięcy nieruchomości pod inwestycje drogowe w skali dotychczas niespotykanej w naszym kraju.

Marek Bereżecki jest zastępcą dyrektora ds. przygotowania inwestycji w Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu.



ZASADY OKREŚLANIA ODSZKODOWAŃ ORAZ WYNAGRODZENIA ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI W INWESTYCJACH LINIOWYCH

Jerzy Dąbek

1. Rodzaje liniowych inwestycji urządzeń infrastruktury technicznej

Liniowe inwestycje urządzeń infrastruktury technicznej dzielą się na:

- inwestycje o znaczeniu państwowym,
- inwestycje o znaczeniu lokalnym.

Do inwestycji o znaczeniu państwowym zaliczane są:

1. autostrady, drogi ekspresowe oraz drogi krajowe,
2. linie kolejowe o znaczeniu państwowym,
3. drogi wodne klas IV, Va, Vb oraz budowle i urządzenia hydrotechniczne służące żegludze na tych drogach (podział dróg wodnych na klasy według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych wód wodnych, Dz. U. Nr 77, poz. 695),
4. liniowe tranzytowe sieci urządzeń infrastruktury technicznej (TSUT – tranzytowe sieci uzbrojenia terenu):
 - sieci elektroenergetyczne najwyższych napięć NN – 750 kV, 400 kV, 220 kV i wysokich napięć WN – 110 kV,
 - sieci telekomunikacji i teleinformatyki wchodzące w skład publicznej sieci telekomunikacyjnej,
 - sieci przesyłowe gazu o ciśnieniu wyższym niż 0,5 MPa, rurociągi dalekosiężne transportu ropy naftowej i paliw.

Drugą ilościowo grupą inwestycji infrastrukturalnych są inwestycje o znaczeniu lokalnym:

1. drogi gminne,
2. lokalne sieci urządzeń infrastruktury technicznej
 - wodociągi,
 - gazociągi,
 - sieci kanalizacyjne,
 - linie energetyczne średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,
 - linie telekomunikacyjne.

Liniowe sieci urządzeń infrastruktury technicznej budowane są jako:

- podziemne,
- naziemne,
- nadziemne.

Podczas budowy inwestycji liniowej niezbędny jest pas gruntu do prac budowlanych – pas roboczy (montażowy), w którym występują szkody w użytkach z nieruchomości.

Na czas eksploatacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż ich osi tworzone są strefy ochronne, w których istnieje ograniczenie sposobu korzystania z nieru-

chomości, skutkujące powstaniem szkody trwałej. Strefy te ustanawiane są dla różnych rodzajów urządzeń przesyłowych na podstawie przepisów szczegółowych:

- strefa kontrolowana (dla gazociągów),
- strefa bezpieczeństwa (dla rurociągów paliwowych),
- obszar ograniczonego użytkowania (dla linii energetycznych WN i NN, dróg).

2. Tryby pozyskiwania praw do nieruchomości w celu budowy urządzeń infrastruktury technicznej

2.1. Tytuły prawne do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Definicja budowy urządzeń infrastruktury technicznej zawarta jest w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej uogn⁴): „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.”

Wydzielanie gruntów pod nowe drogi publiczne, linie kolejowe oraz ich budowa jak również budowa urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w art. 143 ust. 2 uogn są celami publicznymi, wymienionymi w art. 6 uogn.

Budowa liniowych urządzeń infrastruktury technicznej wymaga pozyskania przez inwestora praw do dużej ilości nieruchomości, co następuje przeważnie w trybie cywilno-prawnym, na podstawie przepisów ustawy Kodeks cywilny¹, poprzez zawarcie stosownej umowy przez inwestora z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Tytułem prawnym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest:

1. własność (współwłasność),
2. użytkowanie wieczyste,
3. zarząd,
4. ograniczone prawo rzeczowe – użytkowanie, służebność gruntowa (przesyłu),
5. stosunek zobowiązaniowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia),
6. tytuł administracyjny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:



- decyzja – zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości (art. 124 ust. 1 uogn),
- decyzja – zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości (art. 122 ust. 1 uogn),
- decyzja zarządu drogi publicznej na dysponowanie gruntem w pasie drogowym
- na cele budowlane.

Najlepiej zabezpieczającym interes inwestora urządzeń infrastruktury technicznej prawem do nieruchomości była dotychczas służebność gruntowa, która od 3 sierpnia 2008 r. została zastąpiona innym ograniczonym prawem rzeczowym, tzw. „służebnością przesyłu”, wprowadzoną ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731). Rządziej inwestorzy decydują się na zawieranie z właścicielami nieruchomości umów dzierżawy bądź najmu.

2.2. Pozyskiwanie praw do nieruchomości w trybie cywilno-prawnym

W umowie cywilno-prawnej strony ustalają między innymi:

1. wynagrodzenie za udostępnienie nieruchomości w celu zrealizowania obiektu,
2. odszkodowanie za szkody powstałe przy realizacji obiektu,
3. odszkodowanie za trwale zmniejszenie wartości nieruchomości,
4. wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości zajętej pod urządzenia w ramach ustanowionego tytułu prawnego.

Umowa cywilnoprawna stanowi podstawę do ujawnienia nabytego przez inwestora ograniczonego prawa rzeczowego lub zobowiązaniowego w dziale III księgi wieczystej.

Dla ustanowienia służebności przesyłu potrzebne jest tylko oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej w formie aktu notarialnego, odpowiednio do art. 245 § 2 Kodeksu cywilnego. Kodeks cywilny reguluje zasady zawierania umów (art. 353¹) jak również kwestie szkody i odszkodowania (art. 361-363).

W praktyce, dla zawarcia umowy cywilno-prawnej określone są:

- wartość odszkodowania z tytułu zaistnienia szkód tymczasowych,
- wartość służebności przesyłu lub stawka rocznego czynszu najmu (dzierżawy) gruntu niezbędnego do funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej.

2.3. Skutki prawne wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej bez tytułu prawnego do nieruchomości

Skutki prawne wybudowania obiektu bądź urządzenia infrastruktury technicznej bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obejmują:

- usunięcie (ewentualne) urządzenia z nieruchomości,
- przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego,
- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,

- odszkodowanie za wyrządzone szkody,
- odszkodowanie za zaistniałe zmniejszenie wartości nieruchomości.

2.4. Pozyskiwanie praw do nieruchomości w trybie administracyjnym

Ograniczenie wykonywania praw rzeczowych, przysługujących do nieruchomości odbywa się w postępowaniu administracyjnym, prowadzonym przez starostę, poprzez wydanie odrębnej decyzji, na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Warunkiem koniecznym jest przeprowadzenie uprzednio rokowań z posiadaczem prawa rzeczowego do nieruchomości (art. 124 ust. 3 uogn). Decyzja starosty może być wydana tylko dla inwestycji celu publicznego, której przebieg określony został w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja może być wydana z urzędu lub na wniosek. Ostateczna decyzja starosty stanowi podstawę do ujawnienia ograniczenia praw do nieruchomości w dziale III księgi wieczystej (art. 124 ust. 7 uogn).

Właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części, w drodze umowy, w przypadku niemożliwości korzystania z nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej. Wówczas nabycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa dokonuje starosta lub osoba występująca z wnioskiem o zezwolenie (art. 124 ust. 5 uogn). Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6). Na skutek administracyjnego zajęcia nieruchomości właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu przysługują roszczenia na podstawie art. 124 uogn:

1. przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego (art. 124 ust. 4),
2. odszkodowanie za wyrządzone szkody (art. 128 ust. 4),
3. odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 128 ust. 4),
4. roszczenie o wykup nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (art. 124 ust. 5).

3. Określanie wartości szkód przy budowie urządzeń infrastruktury technicznej

3.1. Określanie wartości szkód dla zawarcia umowy cywilno-prawnej

Przy budowie urządzeń infrastruktury technicznej powstają szkody tymczasowe, w postaci utraty pożytków oraz szkody trwałe, które wpływają na zmniejszenie wartości nieruchomości.



Dla zawarcia umowy cywilno-prawnej określone są:

- wartość odszkodowania z tytułu powstania szkód tymczasowych,
- wartość służebności przesyłu lub stawka rocznego czynszu najmu (dzierżawy) gruntu w strefie ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej.

Szkoda tymczasowa, w postaci utraconych pożytków z nieruchomości, występuje w pasie roboczym, zajęтым czasowo pod budowę obiektu liniowego.

Szkoda trwała jest powodem zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ustanowienia pasa gruntu o trwałym ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Na wartość służebności przesyłu składa się: wartość szkody trwałej w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości oraz wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie gruntu o ograniczonym sposobie korzystania (strefie ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej).

Wycena odszkodowań jest wykonywana minimum dwuetapowo:

- wycena wstępna (przed rozpoczęciem robót budowlanych),
- wycena końcowa, po zakończeniu prac budowlanych i przeprowadzeniu rekultywacji gruntów z jednoczesnym przekazaniem właścicielowi zajętej części nieruchomości (pasa montażowego).

Dosyć często wykonywane są również uzupełniające wyceny szkód tymczasowych w trakcie trwania budowy urządzeń, w przypadku zaistnienia okoliczności powodujących wystąpienie dodatkowego zakresu rzeczowego szkód.

Negocjacje wysokości wynagrodzenia za udostępnienie przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, w celu zrealizowania inwestycji liniowej należą do wyłącznej kompetencji inwestora.

Wycena wartości szkód tymczasowych powinna być oparta na danych z projektu technicznego inwestycji liniowej, harmonogramie prac budowlanych i danych pozyskanych w trakcie wizji terenowej. W przypadku inwestycji realizowanej na gruntach rolnych, prognoza wysokości plonów i cen zbytu płodów rolnych powinna być oparta na analizie lokalnego rynku z minimum 3 lat wstecz oraz na analizie dokumentacji gleboznawczej, kultury rolnej, kosztów sprzętu mechanicznego, robocizny, materiałów, etc.

Źródłami informacji wykorzystywanymi w wycenie szkód tymczasowych są:

- źródła wymienione w art. 155 uogn,
- projekty techniczne,
- plany realizacji inwestycji,
- oceny oddziaływania inwestycji na środowisko,
- ekspertyzy i pomiary specjalistyczne,
- instrukcje, normy techniczne budowy sieci infrastruktury technicznej,
- dane z ośrodków doradztwa rolniczego,
- mapy glebowo-rolnicze,
- dokumentacja urządzeniowo-leśna,
- notowania cen płodów rolnych z lokalnych rynków zbytu.

Przy wycenie szkód na gruntach rolnych i leśnych różni się pasy gruntu związane z określonym rodzajem obiektu liniowego:

- pas trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- pas zajęty pod budowę (roboczy),
- pas ochrony funkcyjnej.

Przy określaniu wartości szkód pomocą merytoryczną są wymienione poniżej, dotychczasowe standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, które od 1 stycznia 2008 r. zostały włączone do powszechnych krajowych zasad wyceny (PKZW) jako tymczasowe noty interpretacyjne, do dobrowolnego stosowania:

- IV. 4. Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.
- V. 4. Wycena nieruchomości rolnych.
- V. 6. Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.
- V. 7. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni.
- V. 8. Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej.

Odszkodowanie za szkody powstałe w uprawach rolniczych powinno być powiększane o dopłatę bezpośrednią ze środków Unii Europejskiej, przypadającą proporcjonalnie do powierzchni gruntu rolnego wyłączanego z produkcji rolnej.

Wielkość dopłaty powinna być ustalana przez inwestora na podstawie dokumentów posiadanych przez właścicieli gruntów, dotyczących nieruchomości, na których projektowana jest budowa urządzeń infrastruktury technicznej.

3.2. Określanie wartości odszkodowania w trybie wywłaszczenia nieruchomości

Z treści art. 130 uogn wypływa obowiązek uczestnictwa rzeczoznawcy majątkowego w procesie ustalania wysokości odszkodowania w trybie administracyjnym.

Odszkodowanie jest ustalane w odrębnej decyzji starosty (art. 129 ust. 5 uogn).

Na wartość odszkodowania określaną w trybie wywłaszczenia składają się: wartość szkód tymczasowych; zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek zaistnienia szkody trwałej.

Operat szacunkowy jest sporządzany po zakończeniu prac budowlanych i opiera się na dwóch stanach nieruchomości, ustalonych na daty: wydania decyzji o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości; zakończenia robót budowlanych.

Szczególnie ważnym elementem wyceny jest ustalenie zakresu szkody, która jest ściśle związana z wymienionymi wyżej dwoma stanami nieruchomości.

Stan nieruchomości rozumiany jest jako: faktyczny (obligatoryjna czynność rzeczoznawcy majątkowego); prawny (stan ten ustalany jest w trakcie rozprawy administracyjnej).



Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany dokonać oszacowania wartości szkód według zasad zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 128 ust. 4, 134-135) i według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁵, w szczególności § 43.

4. Metodyka szacowania szkód tymczasowych w inwestycjach liniowych urządzeń infrastruktury technicznej

4.1. Rodzaje szkód tymczasowych

Szkody tymczasowe dotyczą strat w produkcji rolniczej, ogrodniczej, leśnej, hodowlanej, rybackiej i występują przez pewien ograniczony okres czasu.

Główne składniki szkód tymczasowych stanowią utraczone pożytki:

- w uprawach polowych (na gruntach ornych – w zależności od rodzaju uprawianych roślin: okopowe, zboża, warzywa w uprawach polowych, itd.),
- na użytkach zielonych (łąkach i pastwiskach),
- na plantacjach kultur wieloletnich,
- w lasach i zadrzewieniach,
- w nieruchomościach z kopalnią pospolitą jako częścią składową gruntu,
- w ogrodach działkowych, zieleńcach, ogrodach ozdobnych i przydomowych, itd.

W przypadku realizacji inwestycji na gruntach rolnych szkody obejmują:

- strata pożytków w pierwszym sezonie agrotechnicznym,
- straty spowodowane niemożnością korzystania z nieruchomości w następnych sezonach agrotechnicznych (utrata dochodu rolniczego),
- pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości w okresie trwania budowy,
- straty wynikłe z powodu niewykonania rekultywacji biologicznej pasa montażowego,
- zmniejszenie produktywności gleby w okresie porekultywacyjnym,
- inne straty, wynikłe z przyczyn obiektywnych (np. brak możliwości uprawy części gruntu, konieczność dodatkowych objazdów sprzętem, etc.).

4.2. Ogólne uwarunkowania szacowania wartości szkód tymczasowych dla gruntów rolnych i leśnych

Grunt rolny bądź leśny w pasie montażowym urządzenia infrastruktury technicznej jest zajęty przez określony czas trwania prac budowlanych. Po zakończeniu budowy i przeprowadzeniu prac rekultywacyjnych grunt jest zwracany właścicielowi. Wielkość szkody w produkcji rolniczej i leśnej zależy od długości okresu budowy obiektu oraz od długości okresu porekultywacyjnego (zwykle kilkuletniego),

w którym grunt rolny dochodzi do pierwotnych możliwości produkcyjnych, a grunty leśne są ponownie zalesiane, w części wyłączanej tymczasowo na okres budowy.

Przy kilkuletnim cyklu budowlanym istnieje utrata pożytków w pierwszym roku budowy i w latach następnych. W przypadku rozpoczęcia robót budowlanych na gruntach rolnych z produkcją roślinną w toku występują następujące rodzaje szkód:

- zniszczone zasiewy zbóż i upraw roślin okopowych,
- zniszczone plantacje kultur wieloletnich,
- szkody w istniejącym drzewostanie (Lz – pojedyncze drzewa oraz kępy drzew śródpolnych).

W przypadku rozpoczęcia robót budowlanych na gruntach bez produkcji roślinnej (np. na ścierniskach, gruntach odłogowanych) występuje utrata dochodu rolniczego.

Analogicznie utratą dochodu rolniczego występuje w przypadku trwania prac budowlanych dłużej niż jeden sezon agrotechniczny.

Podczas realizacji inwestycji liniowej na gruntach leśnych występują straty w drzewostanie, który musi być usunięty z pasa montażowego oraz dodatkowo w okresie funkcjonowania liniowego urządzenia infrastruktury technicznej istnieje zakaz uprawy drzewostanów w pasie ograniczonego korzystania z nieruchomości.

Wartość rynkowa szkód określana jest zwykle przy zastosowaniu podejść porównawczego bądź dochodowego. Natomiast w przypadku braku danych rynkowych, stosowane jest podejście kosztowe lub mieszane. Przy określaniu wartości zniszczonych pożytków należy przestrzegać zasady rozdzielności określania szkód w zależności od rodzaju pożytku.

We wczesnej fazie rozwoju roślin, gdy nie jest możliwa prognoza wysokości plonów z 1 ha, zalecane jest zastosowanie podejścia kosztowego, poprzez określenie sumy poniesionych kosztów, związanych z przygotowaniem gleby, zakupem nasion i nawozów, siewem, zabiegami agrotechnicznym, etc.

W późniejszej fazie rozwoju roślin, gdy możliwa jest prognoza wysokości plonów z 1 ha zalecane jest zastosowanie odpowiednio sposobu wskazanego w art. 135 ust. 7 uogn.

W tym celu należy określić wartość rynkową plonów oraz pomniejszyć ją o nie poniesione koszty związane ze zbiorem i przygotowaniem plonów do sprzedaży.

W przypadku zniszczenia plantacji kultur roślin wieloletnich należy odpowiednio, w zależności od wieku i stanu rozwoju roślin, stosować podejście kosztowe lub mieszane.

W przypadku konieczności usunięcia drzewostanu leśnego należy, zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną nr V. 6, zastosować:

- dla upraw i młodników (wiek do 20 lat) – podejście kosztowe, technikę wskaźnikową lub szczegółową,
- dla drzewostanów młodszych – podejście mieszane, technikę szacunku brakarskiego lub technikę wskaźnikową,
- dla drzewostanów starszych, w wieku przedrębnym, rębnym i przeszlórębnym – podejście mieszane, technikę szacunku brakarskiego.



4.2.1. Przykładowe zestawienie rodzajów szkód tymczasowych na gruntach rolnych i stosowana metoda ich szacunku

Lp.	Rodzaj szkody tymczasowej	Metoda oszacowania
1	Szkody w uprawach i zasiewach: – wczesna faza rozwojowa roślin – późniejsza faza rozwojowa roślin	Metoda kosztów poniesionych Metoda dochodowo-kosztowa
2	Uprawa plantacji kultur wieloletnich – okres inwestycyjny – okres produkcyjny	Metoda kosztów poniesionych Metoda dochodowo-kosztowa
3	Szkody w trwałych użytkach zielonych – wczesna faza rozwojowa roślin – późniejsza faza rozwojowa roślin	Metoda kosztów poniesionych Metoda dochodowo-kosztowa
4	Wartość utraconego dochodu rolniczego	Równowartość nadwyżki bezpośredniej
5	Brak wykonania rekultywacji biologicznej i odchwaszczenia gleby	Oddzielna kalkulacja kosztów rekultywacji i odchwaszczenia
6	Zmniejszone plonowania w pasie montażowym w okresie porekultywacyjnym	Porównanie plonów z pasa zajętego pod budowę i z gruntu poza pasem lub oszacowanie jednorazowego zmniejszenia plonowania w okresie kilkuletnim po zakończeniu budowy

4.2.2. Inne szkody tymczasowe w produkcji rolniczej

Oprócz w/w szkód tymczasowych w produkcji rolniczej mogą wystąpić szkody z tytułu:

- pogorszenia geometrii działki na skutek zajęcia jej części pod budowę,
- braku dostępu do części nieruchomości odciętej przez pas montażowy,
- konieczności dodatkowych objazdów do części pól,
- zalania gruntu w trakcie prób ciśnieniowych,
- konieczności oczyszczenia gruntu z nadmiernej ilości kamieni, etc.

4.2.3. Szkada tymczasowa na nieruchomościach z kopaliną pospolitą

W przypadku budowy liniowego urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości z kopaliną pospolitą część zasobów operacyjnych złoża zostaje uwieczniona w filarze ochronnym inwestycji liniowej. Wartość szkody jest równa utraconemu dochodowi z tej części złoża, który jest równy wartości rynkowej zasobów przemysłowych, operacyjnych (sprzedażnych), możliwych do uzyskania z filara ochronnego, pomniejszonej o koszty wydobycia, sortowania, sprzedaży oraz część opłaty koncesyjnej:

$$D = Q_s \times C_{1t} - \sum_n^1 K_i$$

gdzie:

Q_s – zasoby przemysłowe, operacyjne (sprzedażne) [t],

C_{1t} – cena rynkowa 1 tony kruszywa,

K_i – koszty wydobycia, sortowania, sprzedaży, opłaty koncesyjnej.

Pomocą merytoryczną jest tymczasowa nota interpretacyjna nr V. 7 „Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalini”.

4.2.4. Szkada tymczasowa w produkcji rybackiej

W przypadku istnienia stawu hodowlanego na trasie inwestycji liniowej należy najpierw osuszyć staw, co wiąże się z utratą dochodu z hodowli ryb (przeważnie karpi).

Wysokość dochodu zależy między innymi od rodzaju zarzybienia oraz kosztów paszy, nawożenia, środków ochrony weterynaryjnej, ochrony przed kłusownictwem, itp.

Wartość szkody równa jest wielkości dochodu (D) i określana jest poprzez odjęcie od wielkości przychodu ze sprzedaży (P) kosztów bezpośrednich produkcji (K_b), bez uwzględnienia kosztów pośrednich.

$$D = P - K_b$$

Jako materiały źródłowe przyjmuje się dane z księgowości gospodarstw rybackich oraz z wywiadu terenowego. Poziom cen zbytu ryb należy przyjmować według ostatnich sprzedaży, które są z reguły w miesiącach listopad – grudzień.

Na koszty bezpośrednie produkcji składają się:

- koszty paszy zbożowej zużytej na dokarmianie ryb,
- koszty nawożenia stawów,
- koszty leków dla ryb,
- płace pracowników najemnych.

Jako składnik odszkodowania doliczane są koszty przygotowania stawu do dalszej produkcji (koszty napełnienia stawu wodą).

5. Szkada trwała – zmniejszenie wartości nieruchomości

5.1. Uwarunkowania prawne

Szkoda trwała powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości i powstaje na skutek:

- ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, spowodowanego ustanowieniem pasa gruntu o ograniczonym sposobie użytkowania (strefa kontrolowana, strefa bezpieczeństwa, obszar ograniczonego użytkowania) oraz lokalizacją naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inny wymuszony sposób użytkowania, powodujący zmniejszenie jej wartości,



- szkody środowiskowej, polegającej między innymi na zszpeceniu krajobrazu, emitowaniu pola elektromagnetycznego (napowietrzna linia energetyczna WN i NN), emitowaniu nadmiernego hałasu (drogi, linie kolejowe).

Zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości określane jest przy szacowaniu wartości odszkodowania w trybie administracyjnego ograniczenia prawa do nieruchomości (art. 124 ust. 1 uogn).

Podstawą określenia zmniejszenia wartości nieruchomości jest art. 128 ust. 4 uogn: „Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.”

Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się, zgodnie z § 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń.

Stosownie do tymczasowej noty interpretacyjnej nr V. 8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej” p. 1.6.5 zmniejszenie wartości nieruchomości występuje na skutek:

- trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej części,
- zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości na wymuszony,
- inny sposób użytkowania, powodujący zmniejszenie wartości nieruchomości.

Budowa liniowej inwestycji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości powoduje trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, takie jak:

1. wyłączenie z produkcji części gruntu związanego z lokalizacją elementów nadziemnej infrastruktury technicznej,
2. ograniczenie możliwości użytkowania całej nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
3. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (rolnej lub leśnej) w pasie trwałego ograniczenia.

W przypadku gruntów rolnych i leśnych ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości dotyczy pasów trwałego ograniczenia sposobu korzystania ustanawianych wzdłuż osi inwestycji liniowych. Ograniczenie to polega przede wszystkim na zakazie wznoszenia obiektów budowlanych, lokalizacji stawów oraz uprawy drzewostanów.

5.2. Wartość szkody trwałej z tytułu ustawienia elementów infrastruktury naziemnej

Ustawienie naziemnych elementów infrastruktury technicznej wyłącza trwale część gruntu z produkcji oraz utrudnia jego mechaniczną uprawę, jest to szkoda mająca charakter trwały przez cały czas istnienia urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości.

W przypadku braku danych rynkowych, wartość szkody szacowana jest jako skapitalizowana suma dodatkowych kosztów, związanych z utrudnieniami w uprawie roli (konieczność omijania przeszkody przy uprawie, zbiorach, ryzyko zaistnienia uszkodzenia sprzętu, etc.), powiększonych o wartość utraconych rocznych dochodów z powierzchni gruntu wyłączanego z produkcji na skutek istnienia elementu infrastruktury technicznej.

$$D_r = K_r + W_{ud}$$

gdzie:

D_r – roczny, sumaryczny strumień dochodów,
 K_r – roczny koszt dodatkowej pracy sprzętu mechanicznego,
 W_{ud} – roczny utracony dochód z powierzchni gruntu zajętego pod urządzenie infrastruktury technicznej.

Wielkość skapitalizowanego rocznego strumienia dochodu wynosi:

$$O = D_r \times \frac{(1 + r)^n - 1}{r \times (1 + r)^n} \approx \frac{D_r}{R}$$

gdzie:

D_r – roczny sumaryczny strumień dochodów,
 R – stopa kapitalizacji,
 n – prognozowana ilość lat istnienia urządzenia infrastruktury technicznej.

5.3. Zmniejszenie wartości nieruchomości przeznaczonych pod zainwestowanie

W przypadku usytuowaniu urządzenia infrastruktury technicznej na działce przeznaczonej pod zainwestowanie wymuszana jest zmiana sposobu jej użytkowania na niezgodny z dotychczasowym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego (np. parking, zieleń, rola). W takim przypadku zmniejszenie wartości nieruchomości równe jest różnicy wartości rynkowej dla dotychczasowego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego i wartości rynkowej dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego przez lokalizację urządzenia infrastruktury technicznej.

$$\Delta W = W_Z - W_I$$



gdzie:

W_Z – wartość działki dla przeznaczenia pod zainwestowanie,
 W_I – wartość działki dla innego przeznaczenia.

5.4. Zmniejszenie wartości nieruchomości określone w pasie trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

Zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną nr V. 8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”, w przypadku braku danych rynkowych stosowany jest sposób parametryczny określania zmniejszenia wartości nieruchomości.

$$\Delta W = S \times W \times P$$

gdzie:

ΔW – wielkość zmniejszenia wartości nieruchomości,
 W – wartość rynkowa jednostki porównawczej,
 S – współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego, a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,
 P – powierzchnia pasa trwałego ograniczenia sposobu korzystania (strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa, itd).

5.5. Inne składniki szkody trwałej

Innym składnikiem szkody trwałej jest szkoda środowiskowa, polegająca na ograniczeniu sposobu użytkowania nieruchomości, znajdujących się w obszarach ograniczonego użytkowania, ustalanych dla inwestycji liniowych, znacząco oddziałujących na środowisko. Przykładowo, takimi inwestycjami liniowymi są sieci elektroenergetyczne WN i NN (przekroczony poziom natężenia pola elektromagnetycznego) oraz drogi, linie kolejowe, linie tramwajowe, lotniska lub porty (przekroczony poziom natężenia hałasu).

Podstawą prawną ustalania odszkodowania za w/w szkody jest ustawa Prawo ochrony środowiska⁶. Ustawa nakłada obowiązek na zarządców dróg, linii tramwajowych, lotnisk i portów przeprowadzanie okresowych pomiarów mających na celu ustalenie stopnia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Wyniki pomiarów są podstawą do sporządzania tzw. map akustycznych terenów, na których są przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu. Mapy akustyczne składają się z części graficznej (kopie map wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego) oraz z części opisowej.

Zarządzający drogą, linią kolejową lub lotniskiem jest obowiązany sporządzić po raz pierwszy mapę akustyczną terenu w terminie jednego roku od dnia, w którym zostały one zaliczone do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne na znacznych obszarach.

Wyniki pomiarów przeprowadzonych dla dróg, linii kolejowych i lotnisk są podstawą do opracowania programów ochrony środowiska przed hałasem w drodze uchwały przez

sejmik województwa. Jeżeli, pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, wówczas ustanawiane są obszary ograniczonego użytkowania.

6. Służebność przesyłu dla urządzeń infrastruktury technicznej

6.1. Uwarunkowania prawne

Dotychczas, dla pozyskania praw do nieruchomości dla budowy liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, w drodze cywilnoprawnej, najlepszym prawem była służebność gruntowa. Oprócz służebności gruntowej sporadycznie zawierane były umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia. Prawo zobowiązaniowe gorzej zabezpiecza interesy przedsiębiorstwa przesyłowego z uwagi np. na możliwość wypowiedzenia umowy najmu bądź dzierżawy.

30 maja 2008 r. została uchwalona przez Sejm ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która wprowadziła do katalogu ograniczonych praw rzeczowych „służebność przesyłu” (art. 305¹-305⁴).

Oprócz tego nowelizacja Kodeksu cywilnego wprowadziła instrument prawny do regulacji stanu urządzeń wybudowanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych i wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe (art. 49 § 2).

USTAWA

z dnia 30 maja 2008 r.

o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw

(Dz. U. z 2008 r. Nr 116 poz. 731 z dnia 2 lipca 2008 r.)

Art. 1. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.²) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art. 49. § 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

§ 2. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.”;

2) w księdze drugiej w tytule III w dziale III dodaje się rozdział III w brzmieniu:



„Rozdział III Służebność przesyłu

Art. 305¹. Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 305². § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³. § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.”;

3) w art. 446 dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Sąd może także przyznać najbliższemu członkowi rodziny zmarłego odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.³) wprowadza się następujące zmiany:

1) w części pierwszej w księdze drugiej w tytule II w dziale III tytuł rozdziału 5 otrzymuje brzmienie:

„Ustanowienie drogi koniecznej i służebności przesyłu”;

2) w art. 626 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Przepisy § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu.”;

3) w art. 1000 w § 2 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) służebność przesyłu.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.⁴) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 7 w pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) służebnościom przesyłu.”

2) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.⁵) w art. 313 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowlę lub innego urządzenia, użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy.”.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia (tj. 3 sierpnia 2008 r.)

Służebność przesyłu będzie ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy (właściciela przedsiębiorstwa – osoby fizycznej lub prawnej), przy czym, z chwilą jej ustanowienia stanie się częścią składową przedsiębiorstwa (art. 55¹ Kc), a w konsekwencji w razie sprzedaży przedsiębiorstwa przejdzie na przedsiębiorcę. Ta sama reguła obowiązywać będzie, jeżeli przedsiębiorca lub nabywca kupił samo urządzenie techniczne. Ustanowienie służebności przesyłu powstanie na podstawie zgodnej woli stron. Jeżeli jednak właściciel nieruchomości nie wyrazi zgody, wówczas przedsiębiorca, w trybie postępowania nieprocesowego będzie mógł w sądzie żądać ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem.

To samo, symetryczne uprawnienie, ma właściciel lub użytkownik wieczysty.

Konstrukcja służebności przesyłu jest przydatna zarówno wówczas, gdy przedsiębiorca realizuje nową inwestycję jak również wówczas, gdy urządzenia infrastruktury technicznej od dawna są posadowione na cudzych nieruchomościach.

Na mocy art. 305³ § 2 służebność przesyłu wygasa najpóźniej z chwilą likwidacji przedsiębiorstwa. Do służebności przesyłu mają również zastosowanie przepisy o służebności gruntowej, w tym art. 293 Kc (wygaśnięcie służebności gruntowej na skutek nie wykonywania przez lat 10) oraz przepisy art. 285 i 294 Kc.

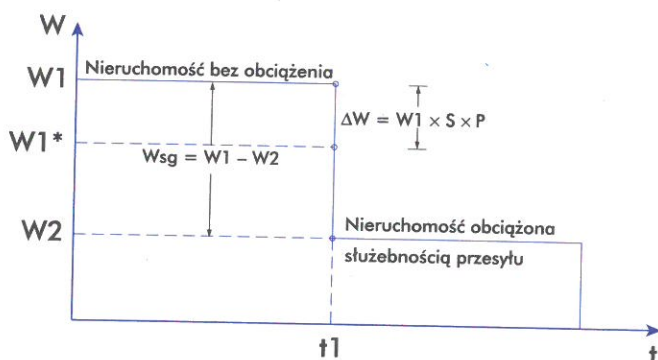
Służebność przesyłu wpisana do działu III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej stanowi bardzo dobre zabezpieczenie interesów przedsiębiorstwa przesyłowego. Prawo służebności przesyłu ustanawiane jest za wynagrodzeniem. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, pomimo, że w przypadku liniowego



urządzenia infrastruktury technicznej wykonywana jest na oznaczonym obszarze (pas gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości).

Ustawa z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny wprowadziła również podstawę prawną do regulacji stanów urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych i wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe. W nowoprowadzonym art. 49 § 2 jest prawna możliwość regulacji sytuacji konfliktowych, gdy koszt budowy urządzeń poniosła inna osoba aniżeli przedsiębiorca przesyłowy. Artykuł ten daje pierwszeństwo uregulowania tych konfliktowych sytuacji w sposób umowny. Wolą stron będzie uzgodnienie warunków albo ustanowienie własności lub innego tytułu prawnego do korzystania z tych urządzeń. Jeśli strony nie dojdą do porozumienia, albo co do zasady, albo co do wysokości rozszczeń, to wówczas każda z nich będzie mogła żądać, aby sąd zobowiązał stronę do przekazania prawa własności urządzeń za wynagrodzeniem.

6.2. Sposoby określania wartości służebności przesyłu



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej

Określenie wartości służebności przesyłu może być dokonane podejściem porównawczym lub dochodowym na podstawie danych rynkowych albo sposobem parametrycznym w przypadku braku takich danych.

6.2.1. Określenie wartości służebności przesyłu na podstawie danych rynkowych pozyskanych z umów cywilnoprawnych

W przypadku istnienia stawek wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu dla 1m² pasa gruntu o ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości, z umów zawieranych przez inwestora liniowego urządzenia infrastruktury technicznej z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wartość służebności przesyłu określa wzór:

$$W_s = P \times W_{s1}$$

gdzie:

W_s – wartość prawa służebności przesyłu,
 P – powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania,
 W_{s1} – wynagrodzenie za 1m² służebności przesyłu określone na podstawie danych umownych.

W tym przypadku stawka W_{s1} dla nieruchomości obciążonej będzie określana podejściem porównawczym, na podstawie przyjętych do porównań jednostkowych stawek dla nieruchomości podobnych. W przypadku, gdy istnieją dane rynkowe dotyczące wysokości stawek czynszów najmu lub dzierżawy z tytułu udostępnienia pasa gruntu o ograniczonym sposobie wykorzystania pod budowę i korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas wartość służebności przesyłu może być określona podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej:

$$W_s = \frac{D_r}{R}$$

gdzie:

W_s – wartość prawa służebności przesyłu,
 D_r – roczna stawka czynszu najmu (dzierżawy), jako pochodna wartości gruntu nieobciążonego służebnością przesyłu,
 R – stopa kapitalizacji.

Stawka czynszu najmu (dzierżawy) dla nieruchomości obciążanej będzie określana podejściem porównawczym, na podstawie przyjętych do porównań jednostkowych stawek najmu (dzierżawy) dla nieruchomości podobnych.

6.2.2. Określenie wartości służebności przesyłu według tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV. 4

W przypadku istnienia danych transakcyjnych nieruchomości obciążonych służebnością przesyłu, jej wartość określa wzór, p. 3.8.2 tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV. 4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”:

$$W_s = W_1 - W_2$$

gdzie:

W_s – wartość prawa służebności przesyłu,
 W_1 – wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,
 W_2 – wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

W przypadku, gdy służebność nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas określenie wartości następuje według wzoru parametrycznego, p. 3.8.4 noty IV. 4:

$$W_s = P \times W_1 \times K$$



gdzie:

- W_s – wartość prawa służebności przesyłu,
 P – powierzchnia pasa gruntu o ograniczonym sposobie użytkowania,
 W_1 – wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,
 K – współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1).

6.2.3. Ustalenie wielkości współczynnika „K”

Zgodnie z rysunkiem zamieszczonym w p. 6.2 na wartość służebności przesyłu składają się:

- wartość szkody trwałej, równa zmniejszeniu wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej i trwałego ograniczenia sposobu użytkowania, określona zgodnie z p. 4.4.2. tymczasowej noty interpretacyjnej nr V. 8:

$$\Delta W = S \times W_1 \times P$$

gdzie:

- ΔW – wielkość zmniejszenia wartości nieruchomości,
 W_1 – wartość rynkowa jednostki porównawczej,
 S – współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego, a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,
 P – powierzchnia pasa trwałego ograniczenia sposobu korzystania (strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa, itd).

- wynagrodzenie za dalsze korzystanie z pasa gruntu o trwałym sposobie korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe, równe skapitalizowanemu, rocznemu strumieniowi dochodu z czynszu najmu (dzierżawy) w/w pasa gruntu.

Stosownie do uzasadnienia podanego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30.08.1991 r., sygn. akt III CZP 73/91 OSNCP 1992/4, poz. 53: „do określania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być stosowane obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju.”

Z kolei w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/2005 wskazuje on, że: „wysokość wynagrodzenia powinna być proporcjonalna do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.”

Z powyższych uchwał Sądu Najwyższego wypływają następujące wnioski:

- wynagrodzenie za użytkowanie części nieruchomości o trwałym ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju, którymi są czynsze najmu (dzierżawy),
- stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny uwzględniać sposób i częstotliwość korzystania z powierzchni gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie użytkowania przez przedsiębiorstwo przesyłowe, czyli powinny być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności,
- stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny być proporcjonalne do wartości części nieruchomości o trwałym, ograniczonym sposobie użytkowania.

Przy uwzględnieniu powyższych ustaleń roczną stawkę czynszu najmu (dzierżawy) za dalsze korzystanie z powierzchni gruntu o trwałym ograniczonym sposobie korzystania określa wzór:

$$D_c = W_1^* \times P \times u \times k = W_1 \times P \times (1 - S) \times u \times k$$

gdzie:

- D_c – roczna stawka czynszu najmu (dzierżawy),
 W_1^* – wartość 1 m² gruntu obciążonego urządzeniem infrastruktury technicznej,
 P – powierzchnia gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania,
 u – współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów,
 S – współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego lub ustalony indywidualnie dla nieruchomości, w innych przypadkach przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,
 k – współczynnik uwzględniający sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe, ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przy długoletnim okresie istnienia urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości, sumaryczna wartość rocznych strumieni dochodu (stawek czynszu) jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej:

$$\sum_{1}^n D_c = \frac{W_1^* \times P \times u \times k}{R} = \frac{W_1 \times P \times (1 - S) \times u \times k}{R}$$

Wobec tego wartość służebności przesyłu jest równa:

$$W_s = P \times W_1 \times S + \frac{W_1 \times P \times (1 - S) \times u \times k}{R} = W_1 \times P \times \frac{S \times R + u \times k \times (1 - S)}{R}$$



Oznaczając:

$$K = [S \times R + u \times k \times (1 - S)] / R$$

otrzymujemy identyczny wzór na służebność przesyłu, zamieszczony w p. 3.8.4 tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV. 4.

W przypadku, gdy zostało oszacowane zmniejszenie wartości dla całej nieruchomości (działki) na skutek braku możliwości inwestycyjnych, wówczas wielkość współczynnika K powinna uwzględniać to zmniejszenie i wtedy wartość służebności przesyłu będzie równa wynagrodzeniu za dalsze współkorzystanie z pasa gruntu o trwałym ograniczeniu korzystania z nieruchomości.

W takim przypadku wartość służebności przesyłu jest równa:

$$W_s^* = P \times W_1 \times K^*$$

gdzie:

W_s^* – wartość prawa służebności przesyłu, po uwzględnieniu zmniejszenia wartości nieruchomości w strefie bezpieczeństwa,

P – powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania,

W_1 – wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,

K^* – współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanej prawa, z uwzględnieniem współczynnika „S” z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, przy czym maksymalna wielkość K^* nie może przekraczać wielkości 1 – S.

Wielkość współczynnika K^* jest równa:

$$K^* = K - S = [S \times R + u \times k \times (1 - S)] / R - S = u \times k \times (1 - S) / R$$

Czyli:

$$K^* = u \times k \times (1 - S) / R$$

gdzie:

u, k, S, R – jak wyżej

6.2.4. Wielkość współczynnika „S” dla gruntów zainwestowanych

Wielkość współczynnika S reprezentującego zmniejszenie wartości nieruchomości dla gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie jest zależna od przeznaczenia gruntów w dokumentacji planistycznej oraz od sposobu przecięcia działki gruntu przez liniowe urządzenie infrastruktury technicznej.

Wielkość tego współczynnika powinna być określana na podstawie analizy dokumentacji technicznej inwestycji liniowej, stanu techniczno-użytkowego nieruchomości oraz jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że największy uszczerbek wartości ponoszą nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, które znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN), ze względu na zakaz budowy budynków mieszkalnych.

Wielkość współczynnika S określa wtedy wzór:

$$S = (W_Z - W_1) / W_Z$$

gdzie:

W_Z – wartość działki dla przeznaczenia pod zainwestowanie,

W_1 – wartość działki dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego przez lokalizację urządzenia infrastruktury technicznej.

6.2.5. Wielkość współczynnika „u”

Współczynnik „u” wyraża relację stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntu. W przypadku braku danych rynkowych z rynku lokalnego jego wielkość może być ustalona na podstawie danych z rynku równoległego.

Jeśli nie ma wiarygodnych danych rynkowych, wówczas pozostaje posiłkować się wskazówkami zawartymi w publikacji „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, A. Trybusz, „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olsstenensis” (ART Olsztyn), Nr 24/1993 r.⁹, gdzie został określony zakres procentowy współczynnika „u” w wysokości 6,4%-8,3%.

6.2.6. Wielkość współczynnika „k”

Współczynnik „k” uwzględnia współkorzystanie z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Jednocześnie utożsamia stopień ograniczenia dalszego korzystania z pasa gruntu przez właściciela, po lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości. Teoretycznie jego wielkość może przybierać wartości od 0 do 1.

Ustalenie wielkości współczynnika „k” następuje przy uwzględnieniu:

- rodzaju nieruchomości,
- rodzaju urządzenia infrastruktury technicznej,
- sposobu lokalizacji urządzenia na nieruchomości,
- szerokości pasa gruntu o ograniczonym sposobie korzystania.

6.3. Przykład ustalenia wielkości współczynnika „K” dla gruntów rolnych

Przy określaniu wartości służebności gruntowej dla gazociągów, ropociągów oraz linii elektroenergetycznych 400 kV (NN) realizowanych głównie na gruntach rolnych wynika, że optymalne wielkości współczynników są następujące:



$S = 0,20$ (według tymczasowej noty interpretacyjnej nr V. 8)
 $u = 0,08$ ⁽⁹⁾
 $k = 0,50$
 $R = 10,5\%$ (na podstawie rynku kapitałowego)

$$K = [0,20 \times 0,105 + 0,08 \times 0,50 \times (1 - 0,20)] / 0,105 = 0,505 \approx 0,50$$

Z dotychczasowej praktyki wynika, że wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, określane przy takim współczynniku „K” są akceptowane przez właścicieli gruntów, co znajduje potwierdzenie w zawieranych umowach z inwestorem.

Poza tym powyższa wielkość współczynnika „K” jest zbliżona do wielkości stosowanej w Wielkiej Brytanii, gdzie wynagrodzenie za ustanowienie służebności, w przypadku gazociągów i ropociągów magistralnych jest ustalane w wysokości 75% wartości służebnego pasa gruntu¹⁰, natomiast dla sieci magistralnych – wodociagowych i kanalizacyjnych zapłata uznaniowa (tzw. opłata kapitałowa) wynosi 50% wartości pasa gruntu o szerokości roboczej 20 jardów (ca 18 m).

6.4. Przykład ustalenia współczynnika „K” dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

Dane wyjściowe:

$W_b = 100,00$ zł/1m² (wartość 1m² gruntu przed obciążeniem urządzeniem infrastruktury technicznej)

$W_z = 25,00$ zł/1m² (wartość 1m² gruntu po obciążeniu urządzeniem infrastruktury technicznej, użytkowanego jako zieleni)

$u = 0,07$ ⁽⁹⁾

$k = 0,20$

$R = 10,5\%$ (na podstawie rynku kapitałowego)

Ustalenie współczynnika „S” i „K”:

$$S = (100,00 - 25,00) / 100,00 = 0,75$$

$$K = [0,75 \times 0,105 + 0,07 \times 0,20 \times (1 - 0,75)] / 0,105 = 0,783 \approx 0,78$$

7. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

7.1. Uwarunkowania prawne

W przypadku wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości bez tytułu prawnego właściciel (użytkownik wieczysty) ma prawo wysunąć roszczenie do przedsiębiorstwa przesyłowego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wynagrodzenie to jest zadośćuczynieniem dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za utracone dochody i jest określane jako jednorazowe za okres korzystania z nieruchomości

przez posiadacza bez tytułu prawnego. Podstawę prawną stanowi art. 224, 225 i 230 Kc. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może być dochodzone na przyszłość.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. (sygn. III CZP, 20/84, OSNCP 1984/12, poz. 209) Sąd Najwyższy rozstrzygnął o stosowaniu przepisów art. 224-225 i art. 230 Kc jako podstawy roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym posiadaczom lokali o wynagrodzenie za korzystanie z nich. Jednocześnie wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Stanowisko to potwierdzają wyroki SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., sygn. akt IV CKN 5/2000 oraz wyrok SN z dnia 15.09.2005 r., sygn. akt II CK 61/2005. Wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości należy dochodzić w drodze postępowania sądowego, a nie w drodze postępowania administracyjnego, wynika to z uchwały Sądu Najwyższego w składzie trzech sędziów z dnia 10 listopada 2005 r., sygn. akt III CZP 80/05).

Nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach i podlegają waloryzacji sędziowskiej na datę ustalenia wynagrodzenia, zgodnie z art. 358¹ Kc.

W przypadku polubownego uregulowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, częściowe wynagrodzenia z poszczególnych lat mogą być waloryzowane na datę ustalenia wynagrodzenia łącznym współczynnikiem wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług, ogłaszanych przez Prezesa GUS.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako majątkowe ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu (art. 117-118 Kc).

Przy ustalaniu wielkości stawki czynszu najmu (dzierżawy) należy uwzględnić wskazania zawarte w uzasadnieniu do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. III CZP 29/05, omówione w p. 6.2.3.

7.2. Sposób określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku istnienia danych rynkowych dotyczących stawek czynszu najmu lub dzierżawy

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia na datę jego ustalenia określa wzór:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^{\max. 10} D_{ci} \times k_i$$

gdzie:

W_{bk} – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,

D_{ci} – roczne strumienie dochodu z najmu (dzierżawy) gruntu, określane sposobem omówionym w p. 6.2.1.

k_i – łączne współczynniki waloryzacyjne.



7.3. Sposób określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku braku danych rynkowych dotyczących stawek czynszu najmu lub dzierżawy

W przypadku braku danych rynkowych, stawki czynszu najmu (dzierżawy) w poszczególnych 10 latach wstecz od daty określenia wynagrodzenia można ustalić sposobem pośrednim według wzoru:

$$D_{ci} = W_{1i} \times P \times u \times k$$

gdzie:

D_{ci} – roczne stawki czynszu najmu (dzierżawy) w poszczególnych 10 latach,

W_1 – wartość 1m² gruntu przed obciążeniem urządzeniem infrastruktury technicznej, określana oddzielnie dla poszczególnych 10 lat,

u – współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów,

k – współczynnik uwzględniający sposób korzystania z gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe, ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jednorazowe wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określone na datę jego ustalenia wynosi:

$$W_{bk} = \sum_1^{\max. 10} D_{ci} \times k_i = \sum_1^{\max. 10} W_1 \times P \times u \times k \times k_i$$

gdzie:

W_{bk} , k_i – jak w p. 7.2

Uwagi końcowe

Po wprowadzeniu do Kodeksu cywilnego nowego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu oraz podstawy prawnej do regulacji stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych przez właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości i przyłączonych do sieci przedsiębiorstw przesyłowych, nastąpi lawina roszczeń w stosunku do przedsiębiorstw przesyłowych o uregulowanie stanów prawnych urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych na cudzych nieruchomościach.

Jednocześnie, z uwagi na rozwój gospodarczy Polski, jej bezpieczeństwo energetyczne oraz organizację EURO 2012 muszą być zrealizowane w naszym kraju inwestycje liniowe związane przede wszystkim z magistralnymi sieciami infrastruktury technicznej (drogi, linie kolejowe, gazociągi, ropociągi, linie elektroenergetyczne, etc.).

Wymienione wyżej przyczyny stawiają przed rzeczoznawcami majątkowymi nowe zadania związane z określaniem

wartości służebności przesyłu jak również z szacowaniem wartości szkód tymczasowych i zmniejszenia wartości nieruchomości oraz wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zadania te wymagają stosowania jednolitej metodyki szacowania wartości odszkodowań i wynagrodzeń.

Literatura

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.
5. Rozporządzenie 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.
6. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tekst jednolity Dz. U. z 2006 r., Nr 129, poz. 902, z późn. zm.
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.
8. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, z późn. zm.
9. Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, A. Trybusz „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olsstenensis” (ART Olsztyn), Nr 24, 1993 r.
10. Wycena odszkodowań w inwestycjach liniowych w Wielkiej Brytanii, R. Osypiuk, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 23, październik-grudzień 1999 r.
11. Orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Jerzy Dąbek jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąza 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. kom. 0-510 114 275



O KONGRESIE RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POZNANIU

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Trwające od lat dyskusje o stanie środowiska rzeczoznawców majątkowych w Polsce, obejmujące zarówno kwestię samej struktury organizacyjnej, jak i budowania i przestrzegania zasad etyki zawodowej oraz ich egzekucji, a także upowszechniania zasad dobrej praktyki, doprowadziły do zorganizowania spotkania o charakterze ogólnokrajowym, mającym na celu prezentację stanowisk poszczególnych grup lokalnych oraz (jeśli to tylko możliwe) wytyczenie strategii prowadzącej do efektywnych zmian w organizacji środowiska i warunków wykonywania zawodu rzeczoznawców majątkowych.

27 września odbył się w Poznaniu I Kongres Rzecznawców Majątkowych, wydarzenie dla środowiska tym bardziej ważne, że oparte o reprezentatywną grupę 157 delegatów z poszczególnych stowarzyszeń lokalnych, sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Kwestia reprezentatywności delegatów ma kluczowe znaczenie, jak również przygotowanie kongresu w ramach, a nie poza Federacją. Celem Kongresu była odpowiedź na pytanie główne – czy środowisko rzeczoznawców majątkowych ma dążyć do utworzenia Izby Zawodowej, a jeśli tak, to w jakim trybie. Należy przypomnieć, że jakkolwiek o Izbie dyskutuje się od lat, nie były prowadzone miarodajne badania dotyczące faktycznej opinii ogółu rzeczoznawców majątkowych w tej sprawie.

Referaty i dyskusja

I Kongres Rzecznawców Majątkowych w Polsce rozpoczęto dwoma referatami programowymi. Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, prof. Andrzej Hopfer, wygłosił referat „Struktura organizacyjna i zawodowa rzeczoznawcy majątkowego w Europie – próba prezentacji i analizy”. Drugim prelegentem była Zdzisława Ledzion-Trojanowska, przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej PFSRM, z referatem „Stan i przyszłość rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Tezy dyskusyjne na I Kongresie”.

Rozpoczęto dyskusję, a główne kwestie powtarzano jak mantrę. Jedna czwarta rzeczoznawców majątkowych pozostaje bowiem poza organizacjami środowiskowymi, poza strukturami organizacyjnymi, ale przede wszystkim nie uczestniczy w szkoleniach i stałym podnoszeniu kwalifikacji. I właśnie tej grupie naszych koleżanek i kolegów większość środowiska przypisuje szkodliwe dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych działania – niedostateczną jakość pracy, nikle kwalifikacje, uprawianie dumpingu.

Podczas I Kongresu artykułowano trzy stanowiska:

1. Izba jest warunkiem koniecznym do poprawy jakości pracy rzeczoznawców majątkowych i propagowania (i egzekwowania) zasad dobrej praktyki zawodowej.
2. Należy doskonalić obecne struktury organizacyjne środowiska, silniej oprzeć się o dobrą wolę i umiejętności arbitrażowe.
3. Potencjalnie Izba jest przydatna, ale w obecnej sytuacji (bez sprzyjającego klimatu politycznego) szkoda czasu i wysiłku na prace przygotowawcze.

W dyskusji poruszano kolejno różne zagadnienia:

- nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym;
- objęcie standardami zawodowymi ogółu rzeczoznawców majątkowych;
- uzgadnianie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych z organami państwowymi;
- brak dwuinstancyjności w procedurze arbitrażowej;
- potencjalne relacje pomiędzy Izłą – Federacją – stowarzyszeniami, rola stowarzyszeń po utworzeniu Izby;
- rola i miejsce Kongresu w strukturach organizacyjnych środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Tezy z dyskusji i wnioski przekazano komisji wnioskowej, a następnie poddano pod głosowanie. Wyniki kolejnych głosowań (przyjęte zdecydowaną większością głosów) nie pozostawiły wątpliwości: Kongres opowiedział się jednoznacznie za działaniami prowadzącymi do organizacji Izby Zawodowej Rzecznawców Majątkowych. Zadanie to skierowano do Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, zakreślając czas na prace przygotowawcze (II kwartał 2009).

Kongres Rzecznawców Majątkowych postanowiono włączyć w struktury Federacji jako organ uchwałodawczy – wyborczy, zbierający się co dwa lata.

Poparto wnioski o zreorganizowanie procedur arbitrażowych poprzez zapewnienie dwuinstancyjności i utworzenie stanowiska Sekretarza Generalnego Federacji.



PRÓBA APLIKACJI NOWYCH STANDARDÓW WYCENY DO OKREŚLENIA WYSOKOŚCI „ODSZKODOWANIA ZA PRZESYŁ” NA NIERUCHOMOŚCI O FUNKCJI KOMERCYJNEJ NA ETAPIE NEGOCJACJI

Magdalena Małacka-Pilujka, Jerzy Adamiczka

1. Uwarunkowania prawne

1.1. Podstawy prawne

Opinia sporządzana jest dla potrzeb rokowań, o których mowa w art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone **rokowaniami** z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.*

W wypadku nieskuteczności rokowań, w trybie art. 124 ust. 1, nastąpi ograniczenie prawa własności w drodze decyzji starosty zezwalającej na budowę linii wysokiego napięcia. Unormowanie to jest rodzajem wywłaszczenia przewidzianym w art. 112 ust. 2, polegającym na ograniczeniu prawa własności. Przez rokowania należy rozumieć wszelkie legalne (zgodne z prawem) czynności i działania prowadzące do zawarcia umowy.

W ustawie brak bliższych wskázówek dotyczących rokowań, wobec czego należy sięgnąć do innych aktów prawnych posługujących się tym pojęciem.

W wyroku z 16 stycznia 2003 r. (SA/Rz 426/2001, niepubl.), Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził: „Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) nie definiuje pojęcia rokowań. W tym celu należy sięgnąć do Kodeksu cywilnego, gdzie w jego art. 71 i art. 72 używane jest to pojęcie. Rokowania (pertraktacje) nie oznaczają składania oświadczeń woli, mają one charakter przygotowawczy. Przedmiotem rokowań mogą być wszystkie możliwe składniki umowy (essentialia, naturalia i accidentalia negotii). Zawarcie umowy następuje wtedy, gdy strony osiągną porozumienie co do wszystkich składników umowy” [pojęcie rokowań zostało w Kodeksie cywilnym zastąpione pojęciem negocjacji (zmiana z 2003 r.)].

W związku z powyższym, nie mogą być wprost dla celu rokowań wykorzystane przepisy i zasady obowiązujące w postępowaniu wywłaszczeniowym, skoro są obowiązujące jedynie dla postępowania administracyjno-prawnego w tym zakresie. Zasady te mogą być wykorzystane na etapie rokowań jedynie jako posiłkowe. **Uzasadnione jest przy tym**

przyjęte w opinii założenie, że na etapie rokowań wynagrodzenie nie może być niższe niż odszkodowanie jakie uzyskałby właściciel w wypadku postępowania wywłaszczeniowego.

Art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości polegające na pozbawieniu lub ograniczeniu prawa za:

- a) poniesione szkody,
- b) zmniejszenie wartości nieruchomości.

Kodeks cywilny nie definiuje obecnie służebności przesyłu. 30 maja br. Sejm przyjął poprawki Senatu do ustawy o zmianie ustawy Kodeks Cywilny wprowadzającej do katalogu ograniczonych praw rzeczowych **służebność przesyłu**, obok służebności gruntowej. 2 czerwca br. ustawę przekazał Prezydentowi do podpisu (fragment):

„Służebność przesyłu

Art. 305¹. Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowi urządzenie, o których mowa w art. 49 §1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (**służebność przesyłu**).

Art. 305².

§1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z tych urządzeń, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia **za odpowiednim wynagrodzeniem.**”

§2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³. § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli byłoby to nadmiernie uciążliwe lub powodowało nadmier-



ne koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.”

Projekt w zakresie służebności przesyłu, podobnie jak to ma miejsce w przypadku służebności gruntowych wskazuje, że ustanowienie służebności ma być **ustanawiane w zamian za odpowiednie wynagrodzenie**.

W kodeksie cywilnym nie zawarto jednak definicji wynagrodzenia i zakresu, który miałyby ono obejmować. Wykorzystane może być w tym zakresie stanowisko zawarte w orzecznictwie.

Analiza orzeczeń i uchwał prowadzi do **następujących wniosków** co do wynagrodzenia za ustanowienie służebności:

- wysokość wynagrodzenia jest ściśle zależna od okoliczności danego wypadku – należy je rozpatrywać indywidualnie dla każdej z nieruchomości,
- pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania – droga administracyjna nie uwzględnia ewentualnego wynagrodzenia za służebność w części dotyczącej korzystania z nieruchomości w okresie eksploatacji linii, co w postępowaniu cywilnoprawnym winno być uwzględnione,
- wynagrodzenie należy się już za samo ustanowienie służebności, chociażby nie wynikała stąd żadna szkoda,
- do określania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być stosowane obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju,
- wysokość wynagrodzenia powinna być proporcjonalna do **stopnia ingerencji** posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności,
- wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości – gdyby było wyższe ustanawianie jej wydaje się niecelowe, w takim wypadku nieruchomość należałoby nabyć,
- wynagrodzenie może mieć charakter świadczeń okresowych, a nie świadczenia jednorazowego, jakkolwiek ta forma jest typowa; jednak wynagrodzenie nie podlega zmianie także wówczas, gdy obowiązek jego zapłaty określony został w formie świadczeń okresowych.

1.2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności

Założenie wyjściowe:

- a) analizowane powinny być skutki jakie wywoła wybudowanie odcinka projektowanej linii napowietrznej, w tym w zakresie:
- rodzaju szkód jakie wystąpią na nieruchomości w następstwie budowy linii, o ile szkody takie wystąpią (w zakresie szkód pewnych),
 - wysokości wynagrodzenia dla właściciela nieruchomości za ustanowienie na rzecz właściciela linii słu-

żebności gruntowej (przesyłowej), jako rekompensaty za szkody na nieruchomości i trwałe zmniejszenie wartości nieruchomości, a także z tytułu korzystania z nieruchomości w okresie eksploatacji linii.

Ze względu na fakt, że nie rozpoczęto jeszcze prac związanych z budową linii, nieznanym jest dokładny termin rozpoczęcia budowy, oraz nieokreślony jest okres i pora roku prac na danej nieruchomości, w analizie wstępnej nie określa się:

- wynagrodzenia za okres udostępnienia nieruchomości w celu realizacji linii,
- ewentualnych szkód jakie mogą zaistnieć w związku z budową – które zostaną zinventaryzowane po zakończeniu prac budowlanych.

Powyższe powinno zostać oszacowane odrębnie po zakończeniu budowy linii.

Dlatego też wynagrodzenie za szkodę w związku z wybudowaniem infrastruktury, odpowiadające wartości służebności gruntowej (przesyłu) na etapie wstępnym, obejmować powinno dwa podstawowe elementy:

- 1) obniżenie wartości nieruchomości – służebność gruntowa (przesyłu) obciąża całą nieruchomość (tzw. wartość szkody trwałej),
- 2) prawo do korzystania z gruntu w następnych latach – w pasie ograniczonego użytkowania określonego granicami oddziaływania linii. Prawo to będzie realizowane w pewnej części, gdyż właściciel nieruchomości również będzie mógł (w sposób ograniczony) z tej części gruntu korzystać.

Podstawowym sposobem określenia wartości służebności gruntowej jest zasada, którą określa wzór:

$$W_{sg} = W_1 - W_2$$

gdzie:

- W_{sg} – wartość prawa służebności gruntowej,
- W_1 – wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,
- W_2 – wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

Wartości W_1 i W_2 są szacowane na podstawie danych rynkowych, stosując podejścia do wyceny – jeżeli tylko możliwe jest uzyskanie odpowiednich danych rynkowych. Możliwość zastosowania podejścia porównawczego do wyceny pozwoliłaby odwzorować wartość służebności, która obejmowałaby wszystkie elementy, które się składają na jej wysokość. Przy stosowaniu innych podejść istnieje konieczność wykazania tych elementów z osobna.

W związku z brakiem danych rynkowych o transakcjach sprzedaży nieruchomości podobnych z obciążeniem i bez obciążenia służebnością przesyłu oraz w przypadku, gdy służebność gruntowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, określenie wartości służebności może nastąpić według wzoru:



$$W_{sg} = P \times W_1 \times K$$

gdzie:

- W_{sg} – wartość prawa służebności gruntowej,
- P – powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania,
- W_1 – wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,
- K – współczynnik, określany przez dokonującego wycenę, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1).

Powyższy wzór jest racjonalny i stosowany w praktyce głównie na gruntach rolnych i leśnych, gdzie przebieg linii nie wpływa na zmniejszenie walorów użytkowych nieruchomości. Wzór ten może być również zastosowany w przypadku, gdy nie dochodzi do trwałego zmniejszenia wartości nieruchomości.

1.3. Podstawy zasad wyceny

Wartość rynkowa odpowiada wymaganiom definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozumiana jest jako cena transakcyjna spełniająca następujące założenia:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja wartości rynkowej (Krajowy Standard Wyceny Podstawowej nr 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa):

- w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości; użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania,
- sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości,
- sposób optymalnego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.

2. Przykład aplikacyjny z wykorzystaniem nowych standardów

2.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana obiektami magazynowo – biurowymi, wchodząca

w skład kompleksu logistycznego (łącznie 6 działek ewidencyjnych, w kształcie wielokąta o łącznej pow. 61.673 m²).

Nieruchomość składa się zabudowanej działki – wg ewidencji gruntów stanowi tereny przemysłowe Ba o powierzchni 30.000 m². Działka zabudowana jest:

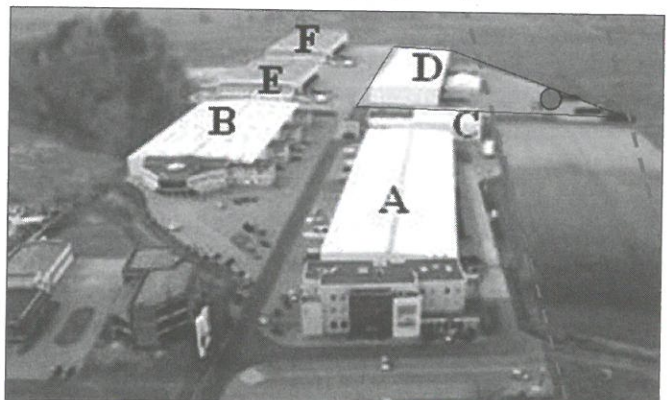
- a) budynkiem o funkcji magazynowej o łącznej powierzchni ok. 5.000 m²,
- b) częścią budynku o funkcji magazynowo – biurowej o łącznej powierzchni ok. 3.650 m²,
- c) częścią budynku o funkcji magazynowej o łącznej powierzchni ok. 3.000 m².

Na przedmiotowych nieruchomościach projektowana jest budowa i przebieg odcinka wielotorowej dwunapięciowej linii elektroenergetycznej 400 + 110 kV relacji Pasikurowice – Wrocław Południe. Planowana linia wraz z obszarem ograniczonego użytkowania będzie przechodziła przez omawianą nieruchomość.

Rys. 1. Mapa sytuacyjna nieruchomości.



Rys. 2. Widok kompleksu logistycznego





2.2. Cel wyceny

Opinię sporządzono na potrzeby rokowań o ustanowienie na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego służebności gruntowej (przesyłu) jako prawa do gruntów w związku z projektowaną budową odcinka linii elektroenergetycznej 400 i 110 kV.

2.3. Uwarunkowania planistyczne

- Obowiązuje plan miejscowy.
- Zapisy w planie:
 - a. P/U – tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych,
 - a.1. wysokość nowych budynków maksymalnie 12,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - a.2. powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki,
 - b. ustanowiono strefy bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV (łącznie 90 m):
 - b.1. w strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień,
 - b.2. wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin,
 - b.3. po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą i innych budynków pomocniczych, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godz., przy spełnieniu wszystkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych oraz norm.

Operator wydał zarządzenie, że nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych w rejonie pasa technicznego.

2.4. Założenia przyjęte w wycenie i zastosowany sposób wyceny

Jak wynika z analizy położenia, kształtu oraz przeznaczenia fakt przebiegu linii ma bezpośredni i znaczący wpływ na trwałe zmniejszenie wartości nieruchomości. Na wartość służebności gruntowej składają się elementy:

- 1) wartość szkody trwałej (Wsg1) – równa zmniejszeniu wartości nieruchomości z tytułu ustanowienia pasa o trwałym ograniczonym sposobie korzystania;
W celu określenia trwałego zmniejszenia wartości nieruchomości zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową i określono wartość funkcjonalnie wydzielonej części (pozostała część już zabudowana nie traci na wartości w związku z przebiegiem linii) jaką posiada według aktualnego stanu bez przebiegu linii i wartość jaką będzie posiadać w następstwie przebiegu linii.
- 2) prawo do korzystania z gruntu w następnych latach (Wsg2) – rozumiana na obszarze wyceny kwota równa skapitalizowanemu, rocznemu strumieniowi dochodu

z czynszu najmu (dzierżawy) pasa gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania;

W celu określenia wartości prawa do korzystania z gruntu w następnych latach oszacowanie oparto na następujących przesłankach:

powołując się na wcześniej przytoczone uchwały i orzeczenia:

- wynagrodzenie za użytkowanie nieruchomości w pasie trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju, którymi są czynsze dzierżawne,
- stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny uwzględniać sposób i częstotliwość korzystania z pasa gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, czyli powinny być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności,
- stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny być proporcjonalne do wartości nieruchomości.

Założenia do wycień:

Ad. Wsg1)

Dokonano analizy rynku i określenia HABU – sposobu optymalnego użytkowania wycenianej nieruchomości dla określenia wartości rynkowej tej nieruchomości (zgodnie ze standardem KSWP 1 „Wartość rynkowa i odtworzeniowa” oraz interpretacją wartości rynkowej tam zawartej). Przyjęte parametry zgodne były z uwarunkowaniami planistycznymi i przepisami prawa, a w szczególności prawem budowlanym.

Określenia utraty wartości dokonano poprzez odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości dla jej optymalnego sposobu użytkowania określonej przy założeniu, że nie leży ona w strefie oddziaływania linii, wartości nieruchomości w jej stanie obecnym przy założeniu że istnieje planowana linia wraz ze wszystkimi ograniczeniami wynikającymi z jej stanu prawnego i planistycznego.

Na nieruchomości, przez którą planowany jest przebieg linii, możliwa byłaby zabudowa budynkiem biurowym zgodnie z przeznaczeniem – zapisami w mpzp oraz optymalnym wykorzystaniem (przeanalizowano sąsiedztwo, popyt i zorganizowanie całego kompleksu logistycznego). W ten sposób określono wartość nieruchomości bez obciążenia.

Po wybudowaniu linii przyjęto, zgodnie z uwarunkowaniami zaprezentowanymi powyżej, możliwość wynajęcia terenu o powierzchni pasa technologicznego oraz funkcjonalnych przyległości jako parkingu i placu postojowego (ew. składowego). Z powierzchni odjęto powierzchnię, która wydzielona jest pod budowę słupa. I tak określono wartość nieruchomości z obciążeniem.

Ad. Wsg2)

Sposób obliczenia składowej Wsg2 wynagrodzenia za ustanowienie służebności został opisany wyżej



w ppkt. 2). Koncepcja jego określenia opiera się na skapitalizowaniu dochodu, jaki mógłby uzyskiwać właściciel nieruchomości od właściciela linii przesyłowej wynikający z udziału w jakim ten właściciel linii korzysta z przedmiotowej nieruchomości w ramach pasa ograniczonego użytkowania. Na podstawie analizy stopnia ingerencji właściciela linii w nieruchomość określono udział w jakim korzysta właściciel linii z tej nieruchomości.

2.5. Wyniki

$$W_{sg} = W_{sg1} + W_{sg2}$$

$$W_{sg1} = 1.790.000 \text{ zł}$$

$$W_{sg2} = 118.000 \text{ zł}$$

$$W_{sg} = 1.790.000 \text{ zł} + 118.000 \text{ zł} = 1.908.000 \text{ zł},$$

tj. 205 zł/m² pasa technicznego.

3. Wyceny powszechnie wykonywane (na etapie rokowań)

3.1. Przyjęte założenia i sposób wyceny

- określeniu podlega tylko zmniejszenie wartości nieruchomości, inne elementy nie są brane pod uwagę,
- wartość nieruchomości bez obciążenia określana jest w podejściu porównawczym; poszukiwano gruntów o podobnym przeznaczeniu (występował istotny problem z identyfikacją nieruchomości podobnych – te brane do wyceny nie spełniały często kryteriów podobieństwa mimo podobnego przeznaczenia – intensywność i rodzaj zabudowy istotnie różniły te nieruchomości),
- wartość nieruchomości z obciążeniem określano w podejściu porównawczym, biorąc pod uwagę ceny uzyskiwane za grunty rolne.

3.2. Wyniki

Osiągnięta wartość zmniejszenia wartości nieruchomości, w przeliczeniu na powierzchnię pasa technologicznego (tak to powszechnie opisywano) wahała się w przedziale od 150-300 zł/m².

ETYKA ZAWODOWA – NADZIEJA CZY KRYZYS?

Lucyllia Głogowska

Etyka, w rozumieniu encyklopedycznym, to nauka o moralności, o drogach postępowania w różnych sytuacjach, podstawach oceny dobra i zła. Etyka zawodowa to szukanie wspólnych cech zachowań dla danej grupy zawodowej. Na ten temat napisano wiele, wszyscy wiemy co oznacza etyka, czy moralność, jednakże największą trudnością jest jej zdefiniowanie, a jeszcze gorzej – zapisanie kryteriów ocen.

Pojęcie etyki jako nauki jest bardzo szerokie, jednakże nas interesuje pojęcie „etyki zawodowej” czyli norm postępowania naszej grupy zawodowej – rzeczoznawców majątkowych. Jeżeli przyjąć, iż etyka rozumiana jest jako nauka o moralności to należy zmierzać do ustalenia pewnych wartości wspólnych, takich jak: zachowania względem siebie, względem klienta, względem.. Etyka to inaczej określenie granic solidarności zawodowej. Rzeczoznawcy majątkowi to zespół ludzi o określonych kwalifikacjach zawodowych, posiadających

określone cechy osobowości niezbędne do wykonywania zawodu, których obowiązuje zasada tajemnicy zawodowej. Jest to zarazem obowiązek jak i przywilej. To zaufanie społeczne winno być odzwierciedlone w zasadach postępowania rzeczoznawcy takich jak: obiektywność, sumiennność, uczciwość, rzetelność, słowność, poszanowanie godności swojej i klienta. Niby niewiele, a tak wiele.

Zasady etyki zawodowej winno się odnieść generalnie do dziedziny naszego działania, czyli wykonywania zawodu w sposób bezstronny, uczciwy, rzetelny, oraz za godziwe wynagrodzenie. Relację pomiędzy klientem a rzeczoznawcą powinna cechować zasada odpowiedzialności moralnej za dzieło jakie wykonujemy, odpowiedzialności

za błędy, jakie popełniamy; zasada dobra klienta w zakresie rzetelności wykonanej pracy.

Naszym zadaniem jest stworzenie takiego Kodeksu Etyki Zawodowej, który sformułowałby zasady i normy, wzory

Czy rzeczoznawca ma prawo oceniać operat wykonany przez innego rzeczoznawcę?

W naszym zawodzie powinna być grupa osób niezależnych, które oceniają wyceny kolegów. Grupa ta powinna mieć ściśle określone kryteria oceny. Przy ocenach nieformalnych, bez takich jawnych kryteriów może się liczyć na przykład to, czy lubimy daną osobę czy nie.

Czy dopuszczam ocenę operatu mojego kolegi po fachu? Tylko nie wiążąc, na zasadzie koleżeńskiej przystugi, aby powiedzieć w cztery oczy, co powinno się zmienić.

Katarzyna Górna, SRMWW



postępowania, jak i sposoby rozwiązywania konfliktów zawodowych w naszej grupie zawodowej.

Chodzi o to, abyśmy wreszcie stali się grupą solidarną w postępowaniu i działaniu, pozytywnie postrzeganą, pozytywnie ocenianą i spójną.

Na posiedzeniu 24 września Rada Krajowa przyjęła DEKALOG postępowania rzeczoznawcy majątkowego. Najkrótszy z możliwych Kodeks Etyki.

Postępowanie zgodnie z jego zasadami to sposób na dobre samopoczucie rzeczoznawcy majątkowego.

Uzupełnieniem tego „Dekalogu” mają być zasady jego stosowania, zapisane w sposób bardziej szczegółowy, zawierać będą m.in. szczegóły dotyczące wykonywania zawodu, wyłączenia od czynności, obowiązków względem klienta i wobec innych rzeczoznawców

Czy rzeczoznawca ma prawo oceniać operat wykonany przez innego rzeczoznawcę?

W Anglii każdy rzeczoznawca ma prawo do opiniowania innej wyceny, trzeba jednak pamiętać, że standardy RICS stwierdzają wyraźnie, że nie wolno wyrażać opinii o jakiejś wycenie nie będąc w posiadaniu wszystkich danych, które leżały u podstaw sporządzenia danej wyceny. Bardzo niewiele rzeczoznawców podejmuje się oceniania pracy kolegów – po prostu lepiej i szybciej jest wykonać własną wycenę. Tylko w ten sposób może on wskazać słabości wyceny kolegi. Takie postępowanie jest etyczne.

Takie sytuacje zdarzają się, gdy w grę wchodzi proces sądowy czy postępowanie arbitrażowe. W Anglii każda strona ma prawo wyznaczyć swojego rzeczoznawcę, który sporządza wycenę. Ten rzeczoznawca wówczas nie działa w imieniu klienta – jest ekspertem sądowym, mimo że został „wybrany” przez jedną ze stron postępowania. To oznacza jego niezawisłość i niezależność.

Za nieetyczne uważam sytuacje „podpowiadania” przez rzeczoznawców gdzie i jak skrytykować dany operat, nie ujawniając przy tym swojego imienia i nazwiska.

Krzysztof Grzesik

KODEKS ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Rzecznik majątkowy zobowiązany jest do:

1. Stosowania zasad bezstronności i poszanowania prawa.
2. Rzetelności w postępowaniu wobec klienta, w tym przestrzegania tajemnicy zawodowej.
3. Wykonywania czynności zawodowych w sposób przejrzysty, zrozumiały i czytelny według najlepszej woli i wiedzy.
4. Odpowiedzialności za powierzone zadania i wykonywania ich z należytą starannością.
5. Wykonywania tylko takich czynności z zakresu praktyki, co do których posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe.
6. Wykonywania operatów szacunkowych obiektywnie i w sposób wolny od uzależnień od klienta.
7. Odpowiedzialności za treść i formę opracowań, których jest autorem, a także za wykonywanie czynności zawodowych zaangażowanych przez niego osób trzecich.
8. Dbałości o godność zawodu.
9. Reagowania na negatywne zjawiska nie przestrzegania kodeksu etyki zawodowej przez innego rzeczoznawcę majątkowego.
10. Uszanowania swojej pracy poprzez proponowanie wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła.

Kodeks uchwalony na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM 24 września 2008 r. (Uchwała 13/08)

majątkowych. Kontrowersje dotyczące zapisów art. 17 i art. 20 tego tekstu (omawianego na RK 24 września) winny być omówione w macierzystych Stowarzyszeniach, gdyż dotyczą w sposób oczywisty etyki, czyli w przypadku art. 17 odpowiedzialności za wyrażanie negatywnych opinii wobec osób trzecich o pracy rzeczoznawcy majątkowego, a w przypadku art. 20 sposobu pozyskiwania klientów (należy zadać pytanie: gdzie jest granica pozyskiwania klientów w sposób godny, etyczny nie pozabawiający innych takich możliwości).

Mając Kodeks Etyki Zawodowej i zasady jego stosowania wydaje się słusznym przygotowanie „Regulaminu działania Komisji Etyki Zawodowej PFSRM”, jak i spójnych regulaminów poszczególnych stowarzyszeń. Regulaminy te winny zawierać, oprócz powoływania członków

Komisji, zasady i sposoby oceny postępowania rzeczoznawcy majątkowego w zakresie naruszania norm etyki zawodowej, o których mowa w Kodeksie Etyki.

Ponieważ Komisja Etyki Zawodowej przy PFSRM nie ma tytułu sprawczego do orzekania o karach dyscyplinarnych rzeczoznawców majątkowych, takie postępowania mogłyby się toczyć wyłącznie w macierzystych Stowarzyszeniach. Myślę, iż Komisja Etyki Zawodowej przy Federacji mogłaby się tylko ograniczać (na wniosek Stowarzyszenia) do wydania opinii.

Lucyllia Głogowska – jest Prezes Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, szefową Komisji Etyki Zawodowej PFSRM.



TECHNICZNO-ORGANIZACYJNE ASPEKTY PROWADZENIA I UDOSTĘPNIANIA REJESTRU CEN CZYNSZÓW I WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA PRZYKŁADZIE POWIATU GRODZKIEGO LUBLIN

Zbigniew Januszewski

Wstęp

Budowane na szczeblu starostw i miast na prawach powiatu zbiory informacji o terenie, są w praktyce wykorzystywane w procesie planowania przestrzennego, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, stanowią podstawę wymiaru podatków, statystyki publicznej i gospodarowania nieruchomościami. Jednym z elementów zbiorów informacji o terenie jest rejestr cen, czynszów i wartości nieruchomości. Starannie prowadzony rejestr cen, czynszów i wartości nieruchomości kreuje solidne podstawy profesjonalnego koordynowania wycen masowych oraz udostępniania informacji o rynku nieruchomości.

W czerwcu 1998 r. rozpoczęto pracę nad utworzeniem bazy danych i aplikacji zwanej: „Rejestr cen i wartości nieruchomości”, używając do tego celu programu Microsoft Access'97 działającego w środowisku Windows. Pod koniec 1998 r. wprowadzano pierwsze informacje do bazy danych o lubelskim rynku nieruchomości.

Gruntowną modernizację rejestru wraz ze zmianą zawartości merytorycznej dokonano na mocy § 74 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 28 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454) oraz zarządzenia nr 16 Głównego Geodety Kraju w sprawie wytycznych techniczno-organizacyjnych prowadzenia ewidencji gruntów i budynków z dnia 3 listopada 2003 r. (Instrukcja techniczna G-5).

Przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) nadały nowy impuls do kolejnych zmian organizacji aplikacji i bazy danych. Uwzględniając art. 158, art. 173 a, art. 173 b i 173 c wyżej wymienionej ustawy rozszerzono moduł wprowadzania danych o ewidencję czynszów i dokonano modyfikacji słowników bazy danych.

Z myślą o rzeczoznawcach majątkowych utworzono oddzielne stanowisko do przeglądania cen i wartości nieruchomości oraz stworzono warunki do wydawania wypisów z rejestru.

Obecnie obsługę wdrożonego rejestru cen, czynszów i wartości nieruchomości zapewnia nowa aplikacja realizująca trzy podstawowe funkcje:

- wprowadzania i aktualizacji cen, wartości i czynszów najmu i dzierżawy,
- analiz, statystyk i obsługi sprawozdań GUS,
- udostępniania gromadzonych informacji w formie ich przeglądania i wypisów.

1. Organizacja rejestru

1.1. Stan prawny

Aplikacja „Rejestr cen, czynszów i wartości nieruchomości” została zorganizowana i działa na mocy:

- ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 z późn. zmian.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454),
- zarządzenia nr 16 Głównego Geodety Kraju w sprawie wytycznych techniczno-organizacyjnych prowadzenia ewidencji gruntów i budynków z dnia 3 listopada 2003 r. (Instrukcja techniczna G-5 ewidencja gruntów i budynków),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109).

Aplikacja wielodostępna uwzględnia również obowiązek statystyczny nałożony na starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach powiatu do sporządzenia sprawozdania M-04s GUS.

1.2. Źródła informacji

Podstawowym źródłem informacji o cenach nieruchomości są akty notarialne, które spełniają warunki podane w art. 151 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109). Informacje zawarte w aktach notarialnych są konfrontowane z rejestrem ewidencji gruntów, budynków i lokali. Dodatkowym źródłem informacji są: mapy ewidencji gruntów i budynków, mapa zasadnicza, zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, itp. Na podstawie wyżej wymienionych źródeł informacji tworzone są karty ewidencji cen: transakcji, nieruchomości, działek, budynków i lokali. Karty te stanowią jedyny dokument systemowy, na podstawie którego dane są wprowadzane do rejestru. Akty notarialne przesyłają do Urzędu Miasta Lublin kancelarie notarialne.



Podstawowym źródłem informacji o wartościach nieruchomości są wyciągi z operatów szacunkowych. Karty wyciągów z operatów szacunkowych stanowią jedyny dokument systemowy, na podstawie którego dane są wprowadzane do rejestru. Wyciągi z operatów szacunkowych przesyłają do powiatowych ośrodków geodezyjnych rzeczoznawcy majątkowi.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu i dzierżawy są karty ewidencji czynszów. Stanowią one jedyny dokument systemowy, zawierający ten sam syntetyczny opis nieruchomości, co karty ewidencji cen. Źródłem informacji o czynszach są informacje przekazywane przez właścicieli i zarządców nieruchomości.

1.3. Środowisko informatyczne

Program został utworzony i napisany przy użyciu oprogramowania Microsoft Access'97, które pracuje w środowisku Windows 95, Windows 98, Windows NT oraz Windows XP. Aplikacja wielodostępna dziedziczy wszystkie cechy tego środowiska. Okno, w którym działa aplikacja, ma takie same własności jak inne okna systemu Windows.

2. Użytkowanie aplikacji

2.1. Ogólny opis aplikacji

Program obsługuje relacyjną bazę danych przechowującą informacje o cenach, wartościach i czynszach nieruchomości. Aplikacja wielodostępna pozwala na wprowadzanie i aktualizację danych, umożliwia generowanie raportów i analiz związanych z lokalnym rynkiem nieruchomości oraz przygotowanie danych do sprawozdania GUS M-04s. Ponadto daje możliwość udostępniania danych rzeczoznawcom majątkowym w specjalnie dla tego celu przygotowanej przeglądarce i w postaci wypisów z rejestru cen i wartości nieruchomości.

2.2. Zakres informacji gromadzonych w bazie danych

2.2.1. Słowniki

Słowniki bazy danych opisują w sposób jednoznaczny wszystkie zdarzenia wymagane systemem. Wprowadzone do stosowania słowniki zostały utworzone według obowiązujących w instrukcji G-5 oraz przy wykorzystaniu innych przepisów prawnych (np. Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, Klasyfikacji Środków Trwałych, itp.). Administrator bazy danych może wybrane słowniki udostępniać użytkownikom w ten sposób, że mogą oni dopisywać lub zmieniać ich treść. Należy przy tym pamiętać, iż jakakolwiek zmiana lub mody-

fikacja słowników może prowadzić do błędów w systemie. Poniżej przedstawiono listę najważniejszych słowników funkcjonujących w aplikacji. Są to:

- lista województw, powiatów, gmin, miejscowości i obrębów,
- rodzaj nieruchomości,
- lista działek, budynków i lokali,
- lista ulic, placów i rond,
- rejestr zabytków,
- przeznaczenie nieruchomości – funkcja dominująca,
- przeznaczenie nieruchomości z planu miejscowego,
- rodzaj budynków – funkcja podstawowa i drugorzędna
- rodzaj pomieszczeń użytkowych i przynależnych,
- urządzenia infrastruktury technicznej działki, budynku i lokalu,
- lista sprzedawców i nabywców,
- lista kancelarii notarialnych,
- lista osób uprawnionych do przeglądania rejestru.

2.2.2. Informacje o cenach nieruchomości

Ceny nieruchomości są ewidencjonowane dla: transakcji, nieruchomości, gruntów, budynków i lokali. Zawierają one informacje o wyżej wymienionych obiektach a także o cenie netto (bez VAT), podatku od towarów i usług (VAT), cenie brutto (z VAT). Każdy obiekt transakcji: działka, budynek, lokal posiada identyfikator, który umożliwia łączenie się z numeryczną mapą zasadniczą. Poniżej podano przykład przeglądania mapy zasadniczej, którą można „przywołać” z poziomu przeglądania lub wprowadzania informacji do bazy danych.

Klikając wskazany przycisk otrzymujemy dostęp do mapy zasadniczej.

(ha)	Udział	Użytek	Mapa
0379	1/1	B	🔍
0379			

Zamknij formularz

Dla każdej transakcji można tworzyć skany aktu notarialnego i obraz nieruchomości w postaci fotografii.

2.2.3. Informacje o wartościach nieruchomości

Wartości nieruchomości są ewidencjonowane dla: nieruchomości, gruntów, budynków i lokali. Zawierają one informacje o wyżej wymienionych obiektach.



2.2.4. Informacje o czynszach najmu i dzierżawy

Czynsze najmu i dzierżawy są ewidencjonowane dla: nieruchomości, gruntów, budynków i lokali. Zawierają one informacje o wyżej wymienionych obiektach.

2.3. Dostęp do danych rejestru

2.3.1. Zagadnienie wielodostępu

Aplikacja została tak zaprojektowana, skonfigurowana i zaprogramowana aby jednocześnie obsłużyć wielu użytkowników. W tym celu utworzono kilka grup roboczych, do których przydzielono wybranych użytkowników. Każdej grupie roboczej i każdemu użytkownikowi administrator może nadać unikatowe uprawnienia do korzystania z poszczególnych obiektów bazy danych. Taki model umożliwia jednoczesną pracę wielu użytkowników systemu, którzy mogą wprowadzać, aktualizować i przeglądać bazę danych.

Po kliknięciu wskazanego przycisku następuje transformacja bazy danych z Access na MySQL. Zmiany są nieodwracalne. Decyzja ta powinna być poprzedzona wykonaniem kopii rejestru.

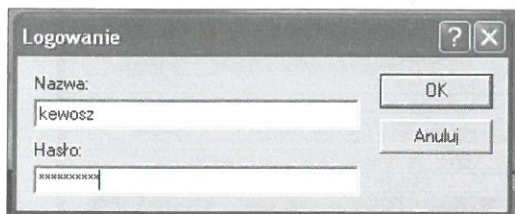
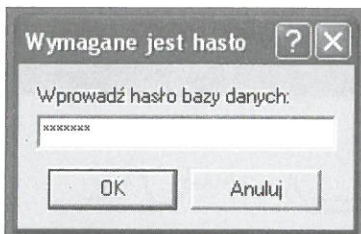
W chwili obecnej zorganizowano trzy podstawowe grupy robocze:

- wprowadzania i aktualizacji cen, czynszów i wartości,
- generowania raportów, analiz, statystyk i sprawozdania GUS M-04s,
- udostępniania informacji osobom uprawnionym.

Do każdej grupy przypisano użytkowników, nadając im określone uprawnienia.

2.3.2. Bezpieczeństwo

Bazę danych zabezpieczono na kilku poziomach. Nadano hasło bazy danych oraz utworzono system bezpieczeństwa oparty na grupie roboczej. Identyfikacja użytkownika w grupie roboczej polega na podaniu nazwy i hasła użytkownika. Dodatkowo każdy użytkownik z grupy



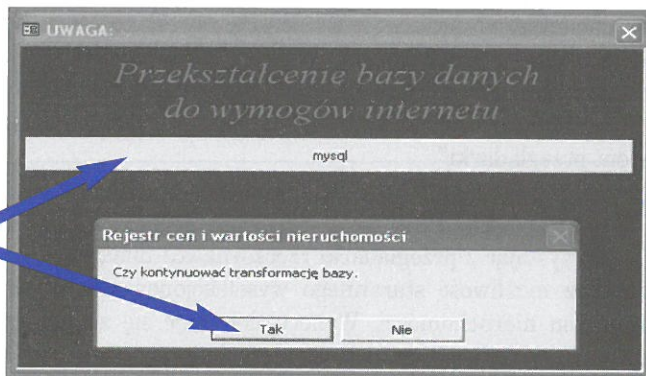
udostępniania informacji osobom uprawnionym posiada swój unikatowy login i hasło.

2.3.3. Administrowanie

Tylko administrator posiada pełny dostęp do obsługi, zarządzania i administrowania całą bazą danych. Jedynie on ma uprawnienia do: tworzenia, zmiany i usuwania użytkowników, tworzenia lub usuwania grupy, zmiany przynależności do grupy, czyszczenia haseł użytkowników.

Administrator posiada pełne prawa do zarządzania bazą danych. Po dokonaniu odbioru końcowego wprowadzonych informacji do rejestru, administrator decyduje czy dokonać aktualizacji zbiorów bazy danych.

Formularz „Centrum zarządzania rejestrem cen, czynszów i wartości nieruchomości” umożliwia wykonanie aktualizacji i przeglądanie informacji zawartych w bazie danych oraz dokonanie transformacji bazy z Access na MySQL. Decyzja ta powinna być poprzedzona wykonaniem kopii rejestru.



4. Przeglądarka

Jednym z podstawowych założeń tworzonego systemu była deklaracja, że dane o transakcjach z lubelskiego rynku nieruchomości będą udostępniane rzeczoznawcom majątkowych w formie elektronicznej. W dniu 1 lutego 2005 r. wprowadzono pilotażowo (do 1 kwietnia 2005 r.) procedury przeglądania rejestru cen i wartości nieruchomości. W okresie pilotażowego udostępniania przeglądarki zebrano wszelkie opinie od osób korzystających z zaproponowanego systemu. W tym czasie z przeglądarki skorzystało kilkadziesiąt osób, z tego około 25% to rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie byli członkami lubelskich stowarzyszeń. Zebrane wśród nich opinie doprowadziły do wprowadzenia dalszych ulepszeń i modyfikacji przeglądarki. Dokonano również korekty w systemie zabezpieczania bazy danych.

Ocena rzeczoznawców majątkowych, którzy zapoznali się z przeglądarką rejestru cen i wartości nieruchomości, wypadła bardzo pozytywnie.

4.4. Logowanie użytkowników

Logowanie w przeglądarce rejestru polega na wprowadzeniu do systemu unikatowego loginu i hasła. Bezbłędne podanie obu parametrów jednoznacznie identyfikuje użytkowników przeglądarki i otwiera dostęp do cen, wartości i czynszów nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Lublina. Każde logowanie w systemie jest oddzielnie rejestrowane.

Unikatowy login i hasło jest nadawany przez administratora systemu. Tylko administrator posiada uprawnienia do czyszczenia hasła użytkownika oraz do jego zmiany.



4.5. Przeglądanie danych

Osoba, która uzyskała dostęp do przeglądania informacji z bazy danych, posiada wgląd do cen, czynszów i wartości nieruchomości. Przeglądający sam decyduje, jak wybrać najlepszą drogę dojścia do informacji.

Przykładowo – rozpoczynając przeglądanie od gruntów, może wybrać działkę, zapoznać się z informacjami o niej, a następnie obejrzeć budynki i lokale w budynku, które znajdują się na wybranej działce gruntu. Wchodząc na poziom transakcji, może obejrzeć nieruchomości, które były przedmiotem transakcji, a wybierając określoną nieruchomość, może obejrzeć działki, budynki, lokale wybranej nieruchomości. Więcej informacji dotyczących korzystania z przeglądarki rejestru znajduje się pod przyciskiem „Asystent przeglądarki”.

4.6. Formularze wyboru


Korzystając z przeglądarki rzeczoznawca majątkowy ma również możliwość starannego wyselekcjonowania wybranych cen nieruchomości. Wyboru dokonuje się za pomocą formularzy wyboru: transakcji, nieruchomości gruntowych, lokali, według:

- daty transakcji (wyceny) i repertorium,
- położenia nieruchomości (województwo, powiat, gmina, miejscowość),
- obrębu ewidencyjnego,
- nr ewidencyjnego działki gruntu,
- nr ewidencyjnego budynku,
- nr ewidencyjnego lokalu,
- ulicy i nr posesji,

- uzyskanych cen (w tym cen jednostkowych),
- rodzaju prawa rzeczowego,
- numeru księgi wieczystej,
- rodzaju nieruchomości (np. rodzaju budynku, rodzaj lokalu),
- powierzchni nieruchomości gruntowej,
- powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchni użytkowej budynku,
- wieku budynku,
- liczby kondygnacji nadziemnych i podziemnych,
- materiału ścian zewnętrznych budynku,
- liczby izb,
- położenia lokalu na kondygnacji budynku,
- rodzaju użytku gruntowego,
- rodzaju pomieszczeń użytkowych i przynależnych,
- wpisu do rejestru zabytków,
- przeznaczenia nieruchomości (informacje te są wprowadzane do bazy danych według scenariusza opisanego w art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- sprzedawców lub nabywców nieruchomości,
- deklaracji pola wyboru, które umożliwia staranne, przemyślane dobranie bądź odrzucenie transakcji poddanych analizie, itp.

Poniżej przedstawiono jeden z możliwych do stosowania formularzy wyboru – „Ceny lokali”.

Operowanie formularzem jest niezwykle łatwe. W pola wprowadza się dane według istniejących słowników i dane, które deklaruje się indywidualnie. W formularzu zastosowano tzw. pola „wielokrotnego wyboru”.



Urząd Miasta Lublin
Departament Pierwszego Zastępcy Prezydenta
Wydział Geodezji

20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14; tel. +48 81 443 5231, fax. +48 81 443 5003, e-mail: geodezja@lublin.eu

CL

WYPIS O TREŚCI NIEPEŁNEJ
REJESTR CEN I WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI

Ceny lokali notowane między: 01-01-2007 a 31-12-2007

ATRYBUTY WYBORU:

Obręb geodezyjny:	nie wybrano	Rodzaj budynku:	nie wybrano
Adres lokalu:	nie wybrano	Położenie w budynku:	nie wybrano
Funkcja lokalu:	nie wybrano	Liczba izb w lokalu:	min: nie wybrano max: nie wybrano
Rodzaj lokalu:	1 mieszkalny (122)	Powierzchnia użytkowa lokalu (mkw):	min: nie wybrano max: nie wybrano
Stan prawny lokalu:	1 nieruchomość lokalowa	Rok budowy:	od: nie wybrano do: nie wybrano
Rodzaj prawa do lokalu:	nie wybrano	Liczba kondygnacji nadziemnych:	min: nie wybrano max: nie wybrano
Forma obrotu:	1 Wolny rynek	Cena netto (zł/mkw):	min: nie wybrano max: nie wybrano
Lokal 1-wielopiętrowy:	nie wybrano	Cena brutto (zł/mkw):	min: nie wybrano max: nie wybrano
Sprzedawca:	nie wybrano		
Nabywca:	nie wybrano		

Identyfikator	Ulica	Nr	Rodzaj lokalu	LW/P	pu	Izba	Cena netto	Cjz zł/m ²	poprawka	Cena nowa	Data ceny	Rok	LKN	Położenie
<input type="checkbox"/> 1.13-14/1-1	Powojowa	40	1 mieszkalny (122)	0	nie	27,70	2	217 500	7 851,99		7 851,99	19-11-2007	1	parter
<input type="checkbox"/> 1.3-16/1-21	Abramowicka	2/22	1 mieszkalny (122)	0	nie	32,85	2	50 000	1 531,39		1 531,39	02-04-2007	1974	5 3 piętro

Liczba rekordów: 602

Przeglądaj

Zamknij

Trend czasowy

ceny netto

ceny brutto

Obręby	Ulice	Ułoność dla średniej netto:	49,48	3 723,13	Średnia	3 723,13	49,48
Liczba izb		Odczytanie standardowe:	1214,02	500,00	Min	500,00	1214,02
Kondygnacja - położenie		Przedział ułoności:	4505,11	5 478,68	Max	8 478,68	4505,11
Kondygnacje	Wysokość bud.	Średnia wazona wg pu:		3 626,48			
Lokal jedno- wielopiętrowy		Suma:	32258,90	116 986 383			

Mapa cen lokali

Aktualizacja cen o wskaźnik zmiany cen w rozbiu miesięcznym

Aktualizacja cen o wskaźniki zmiany cen dla średnich miesięcznych



4.7. Analiza danych

Korzystanie z przeglądarki rejestru stwarza w praktyce nieograniczone możliwości analizowania dostępnych danych. Rzeczoznawca majątkowy otrzymał narzędzie, za pomocą którego jest w stanie bardzo szybko ustalić próbkę reprezentatywną określonego rodzaju nieruchomości. Przygotowując kwerendę, wypełnia pola formularza wyboru. W ten sposób otrzymuje wgląd do danych w postaci:

- zestawu wybranych transakcji, z których każdą może szczegółowo przejrzeć klikając przycisk „Przełączaj”,
- analitycznego zestawienia dotyczącego: liczby wybranych transakcji, ceny maksymalnej i minimalnej wybranych transakcji, ceny średniej arytmetycznej, ceny średniej ważonej według powierzchni nieruchomości, przedziału ufności, aktualizacji cen o wskaźniki zmiany cen ustalone w wyniku analizy trendu czasowego, itp.

Przeglądający ceny nieruchomości osobiście dokonuje wyboru rekordów, które następnie są przeznaczone do sporządzenia wypisu z rejestru.

Po kliknięciu wskazanego przycisku można przeglądać szczegóły dotyczące wybranej nieruchomości.

nowią podstawę dla profesjonalnie przygotowanej analizy o lubelskim rynku nieruchomości i dla starannego doboru nieruchomości porównywalnych z nieruchomościami wycenianymi. Oznacza to opracowanie solidnych, rzetelnych opinii o wartościach nieruchomości w formie operatów szacunkowych.

Wybór cen nieruchomości gruntowych

Urząd Miasta Lublin
Departament Pierwszego Zastępcy Prezydenta
Wydział Geodezji

20-071 Lublin, ul. Włocławaska 14; tel. +48 81 456 2140, fax. +48 81 456 2101, e-mail: geodezj

Atrybuty nieruchomości gruntowych: **Ceny nieruchomości grun**

Prawo rzeczowe:	nie wybrano
Nr obrębu geodezyjnego:	wszystkie obręby miasta
Adres nieruchomości:	nie wybrano
Czy zabudowana:	1 niezabudowana,
Rodzaj nieruchomości:	nie wybrano
Rodzaj obrotu:	1 Wolny rynek
Rodzaj zabudowy:	nie wybrano
Rodzaj użytku gruntowego:	nie wybrano
Rodzaj przeznaczenia:	1 - Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
Wpis do rejestru zabytków:	nie wybrano Nr rejestru zabytków: nie wybrano

Rep. A. Nr	Data ceny	KWV	Cb.	Adres	Pg EG	CG (zł)
<input type="checkbox"/> 4428/2007	19-11-2007	6358	1	Sierpińskiego 44a	251	40 000
<input type="checkbox"/> 3674/2007	23-06-2007	73586	3	Dwernickiego 30	405	160 000
<input type="checkbox"/> 5537/2007	03-10-2007	62184	3	Jagiellońska 12	919	405 000
<input type="checkbox"/> 2809/2007	28-03-2007	63706	3	Połonowa 100a	2000	80 000
<input checked="" type="checkbox"/> 3395/2007	12-06-2007	204559	4	Heickiego 26	1056	220 000
<input checked="" type="checkbox"/> 705/2007	06-03-2007	19158	4	Heickiego 9	955	270 000
<input checked="" type="checkbox"/> 20313/2007	12-11-2007	195574	6	Choińskiego 88	893	165 000
<input checked="" type="checkbox"/> 6041/2007	13-10-2007		8	Kawalinowska 147h	2643	350 000

Liczba rekordów: 108

Przełączaj [?] Zamknij

Trend czasowy: ceny brutto

Obręby	Rodzaj nieruchomości
Ulice	Rodzaj zabudowy
Użytek gruntowy	Przeznaczenie
Powierzchnia gruntu	Lata budowy

Aktualizacja cen o wskaźniki cen ustalone według trendu czasowego

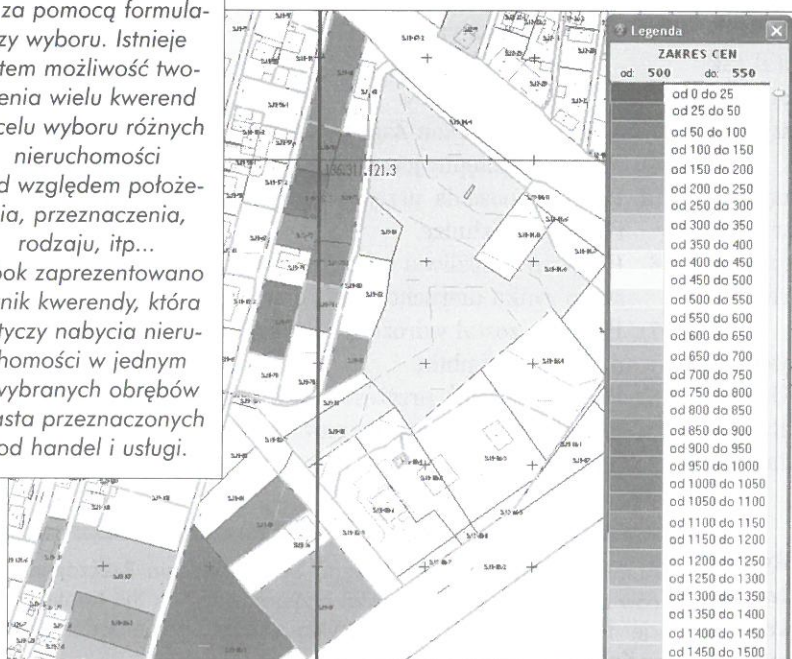
1225	Średnia
153	min
10103	max
3,18	
67,21	237,33

Suma powierzchni gruntu Suma ceny grun

Rekord: 7 z 108 (Filt)

Przeglądarka rejestru umożliwia również tworzenie map cenowych.

Mapy cenowe tworzy się za pomocą formularzy wyboru. Istnieje zatem możliwość tworzenia wielu kwerend w celu wyboru różnych nieruchomości pod względem położenia, przeznaczenia, rodzaju, itp... Obok zaprezentowano wynik kwerendy, która dotyczy nabycia nieruchomości w jednym z wybranych obrębów miasta przeznaczonych pod handel i usługi.



Informacje możliwe do wygenerowania w przeglądarce rejestru, a także dostęp do transakcji kupna-sprzedaży, sta-

4.8. Wypisy z rejestru

W trakcie przeglądania danych można dokonywać wyboru transakcji, które następnie zostaną udostępnione jako wypisy z rejestru. Wypisy są wydawane również rzeczoznawcom, którzy nie chcą korzystać z przeglądarki rejestru. W obu przypadkach udostępnianie danych odbywa się po uprzednim złożeniu zamówienia na wypis. W tym celu zostały opracowane druki zamówienia na wgląd i wypis z rejestru cen i wartości nieruchomości. Osoba uprawniona deklaruje w nich, w jakiej formie i o jakiej treści (pełnej czy niepełnej) chce otrzymać wypis.

4.9. Formularze ekranowe – źródło szczegółowych informacji

Wprowadzone dane można przeglądać za pomocą formularzy ekranowych, które są dostępne w module WPROWADZANIA DANYCH oraz w module PRZEGLĄDANIE DANYCH. Formularze ekranowe pozwalają osobie wprowadzającej informacje na bardzo szybką, całościową kontrolę wprowadzonych danych na poziomie transakcji, natomiast osobie przeglądającej na poznanie szczegółów dotyczących transakcji, nieruchomości, działek, budynków, lokali, itp.



5. Przeglądarka internetowa

Wykorzystując doświadczenia zebrane w okresie funkcjonowania przeglądarki rejestru (opisanej w pkt. 4) przystąpiono do projektowania przeglądarki internetowej. Prace nad przeglądarką zostały zakończone we wrześniu 2006 r. Przeglądarka spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z 11 października 2005 r. w sprawie minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 212, poz. 1766). W listopadzie 2006 r., po konsultacji z Głównym Geodetą Kraju procedury przekazywania danych z rejestru i pobierania opłat, umożliwiono korzystanie z przeglądarki za pośrednictwem internetu.

Przeglądarkę internetową zaprojektowano tak, aby chronić zbiór danych przed niepożądanym dostępem, tworząc system bezpieczeństwa oparty na konieczności logowania się. Każde logowanie w systemie jest oddzielnie rejestrowane.

Unikatowy login i hasło nadaje administrator systemu osobom uprawnionym, które są użytkownikami rejestru cen i wartości nieruchomości. Login i hasło obowiązuje tylko i wyłącznie w dniu przekazania tych informacji użytkownikowi. Osoba, która uzyskała dostęp do przeglądania informacji posiada wgląd do cen nieruchomości od 2004 r.

Zamiast podsumowania

Starannie prowadzony rejestr cen, czynszów i wartości nieruchomości kreuje solidne podstawy profesjonalnego koordynowania wycen masowych oraz udostępniania informacji o transakcjach z lokalnego rynku nieruchomości. W związku z powyższym moduł wprowadzania i aktualizacji danych, analizowania i przeglądania danych został tak zaprojektowany i utworzony, aby maksymalnie wspomagać osoby wprowadzające informacje i osoby, które korzystają z rejestru.

Osobom uprawnionym, w tym rzeczoznawcom majątkowym, prowadzony w formie elektronicznej Rejestr Cen, Czynszów i Wartości Nieruchomości (RCiWN) umożliwia szybki, kompleksowy dostęp do danych o transakcjach z lubelskiego rynku nieruchomości.

20 listopada 2007 r. „Rejestr cen, czynszów i wartości nieruchomości” został oceniony przez Komisję ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie. Poniżej przedstawiam opinię tej Komisji:

Komisja do spraw Bazy Danych i Analiz Rynkowych przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych rekomenduje „Rejestr cen i wartości nieruchomości” prowadzony w Urzędzie

Miasta Lublin jako wzorcowy do stosowania w Powiatowych Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Polsce.

Uzasadnienie:

- 1) Rejestr oparty jest o obowiązujące przepisy prawa:
 - Ustawę prawo geodezyjne i kartograficzne
 - Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków
 - Instrukcję techniczną G-5 ewidencyjna gruntów i budynków
 - Ustawę o gospodarce nieruchomościami
 - Rozporządzenie w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego
 - Klasyfikację Środków Trwałych
 - Klasyfikację Obiektów
 - Rejestr Zabytków
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
- 2) Rejestr umożliwia:
 - Analizę rynku nieruchomości gruntowych i rynku czynszowego
 - Wykonywanie obliczeń statystycznych w zakresie analiz rynkowych
 - Dostęp do informacji w formie przeglądania oraz wypisów.
- 3) Źródłami informacji do tworzenia rejestru są:
 - Akty notarialne przesyłane przez notariuszy
 - Wyciągi z operatów szacunkowych przesyłane przez rzeczoznawców
 - Czynsze uzyskiwane od zarządców nieruchomości
 - Rejestr gruntów
 - Rejestr budynków i lokali
 - Mapy ewidencyjne
 - Rejestr zabytków
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
- 4) Program dostępny jest poprzez przeglądarkę internetową.
- 5) Program posiada przejrzystą strukturę. Jest przyjazny i łatwy w obsłudze.
- 6) Program umożliwia wykonywanie różnych analiz z obszaru rynku nieruchomości.
- 7) Program został wdrożony i funkcjonuje od 2001 w Urzędzie Miasta Lublin.
- 8) Program został przetestowany, sprawdzony i przyjęty przez środowisko rzeczoznawców majątkowych z regionu lubelskiego i Polski.

Autor jest prezesem Lubelskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Tekst został przygotowany na XIII Konferencję Naukowo-techniczną z cyklu „Kataster Nieruchomości” w Kaliszu (18-19 września).



INWESTYCJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Błeszyński

Zagranica? Nie, dziękuję.

Po tym wszystkim, co dzieje się obecnie na świecie, polecam jednak inwestycje w kraju. Nasz rynek nieruchomości znamy i – co najważniejsze – na bieżąco możemy pilnować obiegu swoich pieniędzy. A inwestycje w nieruchomości zagranicą są bardzo ryzykowne a i banki niechętnie chcą je finansować.

Analitycy polecający takie biznesy nie do końca znają realia tamtych rynków. Oferują tzw. wschodzące rynki m.in. Brazylię, Malezję, Turcję, Albanie, Egipt, Bułgarię czy Chorwację. W ostatnim czasie mocno lansowane są apartamenty w Dubaju, podobno super inwestycja. Myślę, że teraz ich hitem będą amerykańskie nieruchomości.

Porównując ceny tych nieruchomości z rynkiem krajowym, można odnieść wrażenie, że są atrakcyjne i do tego jeszcze piękne krajobrazy i słoneczna pogoda gratis. Ale nie dajmy się zwariować, nasz rynek stabilizuje się po nadmuchanej przez analityków i deweloperów bańce spekulacyjnej. Ceny osiągną właściwy poziom, a inwestycje będą bardziej korzystne. Historia lubi się powtarzać, jak pamiętam podobnie było w 1998-1999 roku.

Moim zdaniem na takie projekty w kraju może sobie pozwolić góra 5000 osób, inwestując bez ewentualnego uszczerbku, zarazem spełniając swoje trochę snobistyczne zachcianki.

Ja pozostanę, po latach doświadczeń, przy sceptycznej opinii na powyższy temat. Lepiej podnosić z kryzysu swoje podwórko niż napychać kasą zagraniczne ulice.

Błędne koło loftów

Lofty (z angielskiego: poddasze, stryżek, galeria, górne piętro składu lub fabryki, gołębnik) to nazwa przyjęta już w Polsce na określenie mieszkań w pomieszczeniach pofabrycznych.

Inwestycje w lofty faktycznie zapowiadały się świetnie na przełomie 2005/2006 roku. Na siłę projektowano i budowano tego typu inwestycje: w Łodzi (dawna przędzalnia), Krakowie (w starym młynie na Zabłociu), Żyrardowie (stara przędzalnia), Bytomiu (dawna łaźnia zakładów górniczych), Włocławku (stara piecownia fabryki fajansu), w Warszawie (budynki Polskich Zakładów Optycznych przy Grochowskiej, elektrociepłowni na Powiślu, Polleny przy ul. Szwedzkiej) czy Zielonej Górze (w dawnych obiektach zakładu włókienniczego).

Projektanci realizowali swoje niespełnione wcześniej marzenia, inwestorzy kupowali, często za bezcen, już bardzo zniszczone zębem czasu obiekty. Wcisniono PUM bez umiaru,

tworząc mieszkalne getta w imię zasady: więcej metrów kwadratowych – większy zysk. Spece od marketingu sprytnie nakręcali modę, uciekając się do różnych sztuczek, często wykorzystując do tego znane z ekranu twarze. Tajemniczy analitycy wróżyli z miesiąca na miesiąc dwucyfrowe zyski na loftach. Sprzedaż kwitła, ceny rosły, klienci rezerwowali często papierowe jeszcze inwestycje.

Nabywcami byli w pierwszej kolejności przedstawiciele funduszy inwestycyjnych krajowych i zagranicznych. Lofty chętnie kupowali też artyści, malarze, rzeźbiarze, fotograficy, filmowcy, dziennikarze. Kolejną grupę stanowili prawnicy, lekarze oraz osoby chcące po prostu zarobić na rosnącej modzie.

Nikt nie spodziewał się krachu i to na całej linii. Inwestorzy się przeliczyli, rewitalizacja pofabrycznych obiektów jest bardzo droga, pracochłonna i do tego często musi być przeprowadzana pod okiem konserwatora zabytków. Zaczęły się obsuwać terminy, powstawały problemy ze znalezieniem specjalistycznych wykonawców. Czas upływał a rynek nieruchomości skutecznie hamował.

Oferta stała się bardzo droga i nie opłacalna inwestycyjnie. Lofty nie znajdują już tylu odbiorców szczególnie teraz kiedy rynek mieszkaniowy bardzo zwalnia i zaraz będzie przeżywał głęboką recesję. Już w niektórych miastach mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym taniej nawet i o 1 tys. zł/m². Ruszają promocje deweloperów, podaż rośnie, mało kogo interesują już lofty. Obserwuję to postępujące zjawisko w całej Polsce. Niektórzy inwestorzy próbują przerażać swoje „lofcarnie” na biurowce, z kolei inne projekty ślimaczą się, jakby czekały z zakończeniem na nowy boom nieruchomościowy.

Fakt, klienci którzy kupili spekulacyjne pierwsze lofty teoretycznie zarobili, choć lofów tych fizycznie nie ma, budują się i budują, a ceny spadają. Obecnie na rynku wtórnym ludzie w popłochu wystawiają na sprzedaż wirtualne lofty za cenę niższą niż u inwestora. Nie chcą już wpłacać kolejnych rat na inwestycje, których termin zakończenia jest ciągle zmieniany.

Moim zdaniem Polacy jeszcze nie zaakceptowali i nie przekonali się do takich inwestycji, niejednokrotnie pamiętają jeszcze te przędzalnie jako działające fabryki z daleka śmierdzące chemikaliami, przesiąknięte smarami mury i podłogi po maszynach tkackich. Na to, by lofty zostały przyjaźnie przyjęte przez klientów i rynek potrzeba czasu i pieniędzy.

Na razie lofty wpadły w błędne koło nakręcone przez siebie i dla siebie.

Nieruchomościowy blog autora: www.bleszynski.bblogger.pl



ASEKURANCTWO

Ewa Wojciul

Epizod I

Nie ma prostszego obiektu do wyceny, niż działka budowlana bez naniesień na ożywionym rynku. Wszystko widać jak na dłoni – najczęściej prostokątny fragment gruntu rozbrajający w swej oczywistości. Lokalizacja, funkcja, dojazd, uzbrojenie, sąsiedztwo, nawet typ gruntu – dużo do zobaczenia gołym okiem, prawie wszystko do sprawdzenia. Z pięćset razy wyceniałam takie działeczki. 499 razy bez większych niespodzianek.

Jeden raz nowoupieczony właściciel po rozpoczęciu wykopu pod fundament znalazł metr pod ziemią solidną płytę ze zbrojonego betonu o rozmiarach 3 na 3 metry. Płytę okopano. Jej brzegi przechodziły w betonowe, pionowe płaszczyzny. Postępująca odkrywka ujawniała biegnące w głąb ściany. Ostatecznie dokopano się sześciemu o kubaturze ok. 30 metrów, pustego w środku, ze ścianami półmetrowej grubości. Obiekt miał boczny, zamaskowany wąż, żadnych innych szczegółów budowy, nie ujawniono go w żadnych dokumentach, nikt o nim nic nie wiedział. Przeznaczenie betonowego cuda pozostało tajemnicą. Nowy właściciel zadzwonił wzburzony do poprzedniego, ten jednak rzekł, że o niczym nie wiedział, nieruchomość sprzedał w dobrej wierze, a jednym z punktów aktu notarialnego jest: „kupujący oświadcza, że obejrzał nieruchomość i zapoznał się z jej stanem.” W oczywisty sposób nieusatysfakcjonowany i rozżalony właściciel zadzwonił do mnie. Mogłam tylko współczuć i pocieszać.

Epizod II

Wycena lokalu mieszkalnego właściwie też nie jest szczególnie skomplikowana. Robiłam to ze trzy-sta razy. 298 razy właściwie bez niespodzianek.

Tamten lokal w lecie wyglądał nieszczególnie – parter, budynek stuletni i dość zaniedbany, brak części wyposażenia. Ale ściany odnowione, widok za oknem ładny

Wyceniłam lokal bardzo nisko, bo stan techniczny i standard pozostawiały dużo do życzenia. Ale okazało się, że i tak za wysoko.

Nadeszła jesień. Nowy właściciel zaczął podejrzewać, że ma kłopoty ze wzrokiem, bo na ścianach zaczęły mu majaczyć ulotne powidoki. Były bladziutki i ledwie widoczne, ale były. W miarę ochładzania się dni i nocy owe tajemnicze zjawiska stawały się coraz częstsze.

Aż nadszedł nagły przymrozek. I oto rano, w sposób niewątpliwy, na ścianach w regularnych odstępach ujrzano białe, iskrzące się dekoracje. Miały kształt litery T z podpórką u dołu. Bliższe oględziny ujawniły, że owe wzorki utworzył szron. Ściana w tym miejscu wiała mrozem.

Skomplikowany wywiad środowiskowy wykazał, że lokal w latach 50-tych funkcjonował jako warsztat ślusarski. Ówczesny właściciel dla wygody wykuł w ścianach otwory i zamurował w nich potężne szyny stalowe, na których podwiesił różne potrzebne urządzenia. Gdy potem zmienił zdanie, zaadaptował warsztat ponownie na lokal mieszkalny. Szyny najtaniej było uciąć od wewnątrz równo

z tynkiem, a potem starannie zamalować. Utworzono w ten sposób mostki cieplne o wzorcowym przewodnictwie.

Epizod III

To był siódmy czy ósmy lokal mieszkalny, który wyceniałam w typowym bloku z lat 60-tych. Lokale miały identyczne powierzchnie i rozkłady, różniły się nieznacznie nakładami najemców (wszyscy byli nauczycielami pobliskiej szkoły). Nic nie budziło moich wątpliwości. Najemca skarżył się jedynie, że mieszkanie jest wyjątkowo zimne.

Kilka dni po wizji lokalnej postanowił wymienić karnisz. Zbyt mocno stuknął młotkiem wbijając kołek rozporowy w ścianę. Na podłogę runął fragment tynku o powierzchni metra kwadratowego. Ujawnił się nietypowy materiał izolacyjny. Całą odkrytą powierzchnię pokrywały warstwy pożółkłych, zetkniętych gazet z lat 60-tych. Niektóre tytuły były jeszcze czytelne. Wątki papierki stanowiły jedyne ocieplenie tego fragmentu ściany...

Wniosek:

Nigdy nie mamy pewności, co wyceniamy. Dlatego w zastrzeżeniach albo napiszemy, że nie odpowiadamy za cechy ukryte przedmiotu wyceny, albo będziemy płakać.

Tak jak nigdy nie mamy pewności, co kupujemy.

Przedłużony epilog

Czasem odpowiadam na pisma zawierające pytania typu – skąd wiem, że nieruchomość ma takie, a nie inne cechy? Zwykle odpowia-



dam, że nie wiem. Poczytałam jedynie najbardziej prawdopodobne założenie. I zastrzegłam, że nie odpowiadam za bardziej nietypowy stan rzeczy.

Gdy wyceniam dom bez podanej powierzchni użytkowej, będący składnikiem mienia zabużańskiego, czynię założenie. Zakładam mianowicie, że budynek mieszkalny, parterowy, siedmioizbowy, z dachem czterospadowym, wzniesiony na rzucie kwadratu o boku 12 metrów był podobny do innych budynków mieszkalnych, parterowych, siedmioizbowych, z dachami czterospadowymi, wzniesionych na rzucie kwadratu o boku 12 metrów. Wyszukuję kilka najbardziej zbliżonych projektów i liczę średnią arytmetyczną ich powierzchni użytkowej. Mogłabym – a jakże – napisać, że nie wyceniam, bo nie mam danych. Ale w orzeczeniu sądowym stoi jak byk: „dom parterowy, siedmioizbowy...”

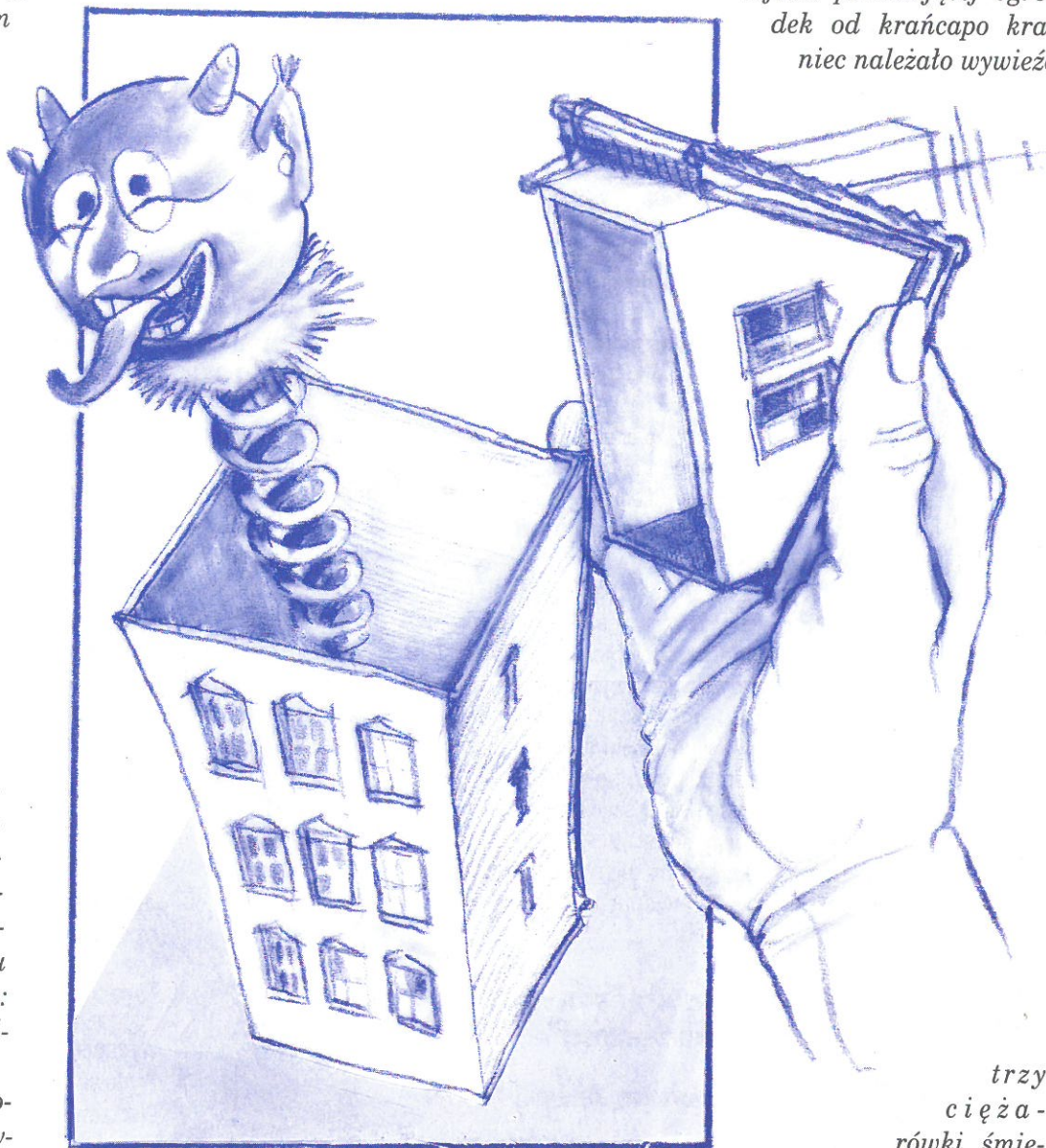
Gdy wyceniam bór sosnowy rębny, który przypuszczalnie władza radziecka kazała wyciąć przed moim narodzeniem, też nie wiem nic pewnego. Zakładam, tylko z braku innych danych, że las miał średnie cechy użytkowe i drewno mogło być sprzedane przy uśrednionych kosztach za przeciętną cenę. Albo napisać, że nie mam danych do wyceny. Ale znowu wyrok sądowy potwier-

dza istnienie kilkudziesięciu hektarów boru.

Gdy z mężem kupowaliśmy dom, zakładaliśmy, że mniej więcej wiemy, co kupujemy. Dopiero po dwóch miesiącach odkryliśmy, że płytki

nialiśmy wszystkie płyty sufitowe i wepchnięcie kilku metrów ściennych wełny mineralnej nie było dużym problemem. Ale mogliśmy też nie wymieniać płyty.

Po wykoszeniu dwumetrowej tojeści porastającej ogródek od krańcapo krańiec należało wywieźć



trzy ciężarówki śmieci, które dyskre-

w łazience można zdemontować ręcznie bez żadnych narzędzi. Nie podobały nam się i zamierzaliśmy je wymienić, ale przecież mogliśmy mieć też inne plany.

Po pół roku przekonaliśmy się, że dach ocieplono tylko od strony północnej. Połąc południowa ocieplenia nie posiadała. I tak wymie-

nie kryły się w bujnej zieleni. W sumie jednak przykrych niespodzianek i tak mieliśmy mniej, niż kilku naszych mniej szczęśliwych znajomych.

Z serdecznymi życzeniami, aby nigdy nie zapomnieć o zastrzeżeniach w operacie.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”

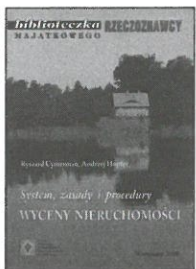
Mieczysław Prystupa

Wydawca Almamer Wyższa Szkoła Ekonomiczna
Warszawa, 2008 r.

Przedmiotem książki jest metodologia wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym. Praca składa się z 8 rozdziałów, z których każdy jest poświęcony odrębnym zagadnieniom z zakresu wyceny mienia.

W pierwszym rozdziale zawarte zostały podstawowe definicje i uwarunkowania dotyczące wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw. W rozdziale drugim omówiono typy i rodzaje wartości nieruchomości, rozdział trzeci dotyczy funkcji i celów wycen majątkowych. Rozdział czwarty przeznaczony został na przedstawienie podstawowych modeli wycen nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, które wynikają z zasad teorii wartości pieniądza w czasie. W rozdziale piątym omówiono zasady określania prognozy dochodów w procesie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw. Rozdział szósty przedstawia zasady określania stóp używanych zarówno przy wycenie nieruchomości jak i przy wycenie przedsiębiorstw. W rozdziale siódmym przedstawiono zasady wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym. Rozdział ósmy został poświęcony metodologii wyceny przedsiębiorstw w podejściu dochodowym.

Jak pisze autor we wstępie, książka powstała jako rezultat wieloletniej praktyki w dziedzinie szacowania nieruchomości i przedsiębiorstw. Powinna stanowić kompendium wiedzy z metodologii wyceny zarówno dla słuchaczy podypłomowych studiów w zakresie szacowania nieruchomości jak i dla rzeczoznawców majątkowych.



„System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”

Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer

Wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
Warszawa, 2008 r.

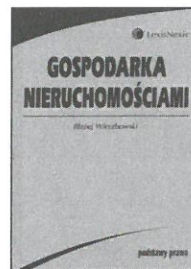
Z serii: Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego

Kolejne wydanie książki będącej przewodnikiem po przepisach prawnych i procedurach określania wartości nieruchomości.

Autorzy omawiają sposoby określania wartości, przypominają o celach szacowania z podziałem na grupy i wyszczególnieniem celów wynikających z przepisów prawnych, przedstawiają procedury wyceny w zależności od poszczegól-

nych ustaw dotyczących uregulowań prawnych związanych z gospodarką nieruchomościami.

W końcowej części zamieszczono Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych oraz zestawienie synchronizacyjne Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) z podziałem na obowiązujące i nieobowiązujące od dnia 1 stycznia 2008 r.



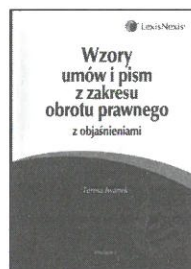
„Gospodarka nieruchomościami”

Błażej Wierzbowski

Wydanie II
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o.
Warszawa, 2008 r.

Opracowanie adresowane jest przede wszystkim do studentów prawa i administracji oraz tych kierunków studiów, które przygotowują do wykonywania zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami. Może być również przydatne urbanistom, geodetom, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości. Zawiera w sposób przejrzysty i usystematyzowany informacje z zakresu prawa cywilnego, administracyjnego, podatkowego i konstytucyjnego, przydatne w gospodarce nieruchomościami.

Autor na wstępie omawia pojęcia podstawowe – poszczególne rodzaje nieruchomości, a w dalszej kolejności zaznajamia czytelników z publicznymi rejestrami w gospodarce nieruchomościami, planowaniem i urządzaniem przestrzeni, prawem własnościowym, podatkami i innymi daninami publicznymi.



„Wzory umów i pism z zakresu obrotu prawnego z objaśnieniami”

Teresa Iwanek

Wydanie III
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o.
Warszawa, 2008 r.

Publikacja zawiera ponad 60 wzorów umów i pism z zakresu obrotu prawnego, podzielonych tematycznie na wzory pełnomocnictw, umów nazwanych, umów i pism z zakresu prawa pracy oraz prawa spółek.

Książka zawiera m.in. wzory umów sprzedaży i zamiany nieruchomości, najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego, umowy o roboty budowlane.

Wzory te zostały opatrzone szczegółowymi objaśnieniami, w których Autorka przedstawia cechy poszczególnych umów i wyjaśnia skutki ich zawarcia.

Do książki dołączona jest płyta CD z wzorami umów.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

SIERPIEŃ

19 sierpnia Rada Ministrów przyjęła przedłożony przez premiera projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Od 1 stycznia 2009 r. Minister Skarbu Państwa miałby przejąć od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz starostów gospodarke nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby centralnej administracji rządowej, tj. Kancelarii Prezesa RM, Rządowego Centrum Legislacji, ministerstw oraz urzędów centralnych i wojewódzkich. Nowe przepisy umożliwią jednemu organowi – Ministrowi Skarbu Państwa – prowadzenie spójnej, długofalowej polityki gospodarowania nieruchomościami na potrzeby administracji rządowej. Będzie on – w odróżnieniu od MSWiA – posiadał dodatkowe kompetencje, które umożliwią mu m.in. sprzedaż nieruchomości zbędnych lub ich zwrot staroście, wynajem albo dzierżawę nieruchomości czasowo zbędnych, nabycie ich na własność (źródło KPRM).

20 sierpnia – posiedzenie Zarządu

W siedzibie Federacji odbyło się kolejne posiedzenie Zarządu PFSRM. Obecni: Andrzej Hopfer, Jerzy Filipiak, Jerzy Adamiczka, Krzysztof Urbańczyk oraz Jerzy Dąbek, przewodniczący federacyjnej Komisji Szkoleń:

- Omówiono **stan przygotowań do I Kongresu Rzecznawców Majątkowych**. Po wysłuchaniu relacji przewodniczącego Komitetu Organizacyjnego Zarząd zatwierdził dokumenty, które otrzymają delegaci na Kongres: pismo przewodnie, zaproszenie-mandat, projekt Regulaminu Kongresu (zatwierdzony przez RK w czerwcu) i tezy na Kongres.

Zdecydowano, że korespondencja kongresowa zostanie przesłana do macierzystych stowarzyszeń delegatów w formie elektronicznej. W związku z organizowanymi przez niektóre stowarzyszenia regionalne spotkaniami z delegatami na Kongres, członkowie Zarządu – w przypadku zgłoszenia takich potrzeb – zobowiązali się uczestniczyć w tych spotkaniach. Działania Zarządu w tym zakresie koordynował Krzysztof Urbańczyk.

Zarząd zdecydował o zamieszczeniu pełnej listy delegatów na I Kongres na stronie internetowej PFSRM w „aktualnościach” i w zawieszonym okresowo banerze tematycznym oraz na liście dyskusyjnej. Koordynację przedsięwzięć powierzono Jerzemu Adamiczce.

Powołał także biuro Kongresu, które pracować będzie w Centrum Kultury Zamek 27 września br. od godziny

8.00, zabezpieczając administracyjną stronę Kongresu. Szefem Biura została Ewa Książopolska.

- Zarząd wstępnie zaakceptował **plan szkoleń** przedstawiony przez przewodniczącego Komisji Szkoleń oraz zwrócił się o opracowanie dwóch nowych szkoleń: *Wycena utraconych korzyści i opłat za umowę korzystania z rzeczy* (program opracują: Jerzy Filipiak i Jerzy Dąbek) oraz *Wycena odszkodowań z zakresu ochrony środowiska i przyrody* (program opracują: Monika Nowakowska i Zdzisław Małecki).

Postanowiono przyjmując przedstawiony przez przewodniczącego Komisji Szkoleń, Komunikat Szkoleń jako kierunkową wytyczną do dalszego prowadzenia szkoleń PFSRM.

Zarząd zdecydował o skierowaniu do regionalnych stowarzyszeń sugestii wprowadzenia warsztatów na wybrane przez środowisko tematy, zgłaszając gotowość do ewentualnej pomocy w zapewnieniu wykładowców.

- Zarząd wysłuchał relacji wiceprezydenta Jerzego Adamiczki nadzorującego z ramienia PFSRM sprawę **szkolenia bankowego**, z prac związanych z uzgodnieniem Standardu „Bankowego” z Ministerstwem Infrastruktury oraz Komisją Nadzoru Finansowego. Zarząd zdecydował, iż przewidywany termin rozpoczęcia szkolenia bankowego na temat zabezpieczenia wierzytelności to IV kwartał 2008 r. Nowe szkolenie bankowe będzie miało swój logotyp opracowany wspólnie ze Związkiem Banków Polskich. Zarząd postanowił o przyjęciu do obsługi wymienionego szkolenia pracownika na umowę zlecenie.
- Zarząd zdecydował o trybie uzgadniania Standardów Zawodowych, przyjętych przez Radę Krajową PFSRM. Na tym etapie pracy nad Standardami minimalizuje konsultacje wewnątrzśrodowiskowe, dając możliwość uzgadniania standardów z partnerem zewnętrznym oraz dokonywania zaleconych przez niego zmian (poprawek) bez środowiskowej dyskusji. O zmianach w Standardzie decyduje Zarząd PFSRM po konsultacji z Komisją Standardów. Zaleconych przez partnera zewnętrznego poprawek, dokonuje autor standardu.
- Zarząd PFSRM przyjął program posiedzenia Rady Krajowej ustalony na dzień 24 września w Poznaniu.
- Zarząd przyjął proponowaną formę wręczenia w Poznaniu podczas Konferencji odznaczeń PFSRM. Na Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych wręczone będą: medal *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* oraz cztery złote odznaczenia „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców mająt-



kowych”. Wręczenia srebrnych odznaczeń odbędą się w Regionalnych Stowarzyszeniach z udziałem członków zarządu PFSRM.

27 sierpnia – posiedzenie Zarządu

Zarząd po omówieniu problemów związanych z uzgodnieniem Standardu Bankowego, w kontekście uwag zgłoszonych przez Komisje Nadzoru Finansowego i zmianach proponowanych przez Związek Banków Polskich, zdecydował o trybie przygotowywania tego standardu do uzgodnienia w Ministerstwie Infrastruktury.

Zarząd postanowił aby w końcowym procesie uzgadniania Standardów uprzednio przyjętych po dyskusji środowiskowej przez Radę Krajową PFSRM, pracowały trzy ogniwa:

- Przewodniczący Komisji Standardów,
- autor Standardu,
- Zarząd PFSRM.

Wymienione grono, podejmuje prace nad sugerowanymi zmianami, natomiast ostateczne decyzje podejmuje Zarząd PFSRM.

Zarząd postanowił by proces przygotowywania Standardów do uzgodnienia opierał się na dwóch etapach:

- etap pierwszy pod kontrolą Przewodniczącego Komisji Standardów, w którym decyduje się kiedy i w jakim kształcie tekst Standardów będzie przedstawiony Radzie Krajowej PFSRM.
- etap drugi uzgadniania z zainteresowanym kontrahentem zewnętrznym, podlegający decyzji Prezydenta PFSRM.

WRZESIEŃ

O Katastrze w Kaliszu

18 i 19 września w Kaliszu odbyła się XIII Konferencja Naukowo – Techniczna „Kierunki modernizacji katastru nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji”. Celem konferencji było omówienie problemów związanych z wykorzystaniem dla potrzeb modernizacji ewidencji gruntów i budynków (katastru), w tym opracowań geodezyjnych wykonanych na zlecenie ARiMR i GUGiK dla LPIS. Innym ważnym zagadnieniem omawianym podczas konferencji była konieczność zmiany lub nowego opracowania *Prawa geodezyjnego*, w którym zostałyby właściwie uregulowane sprawy katastru z ujęciem szerokiego dostępu osób prawnych i fizycznych.

W czasie trwania konferencji odbyły się 3 sesje i panel. Sesja I poświęcona była uwarunkowaniom prawnym prowadzenia katastru w Polsce. **Sesja II** poświęcona była kierunkom technologicznym modernizacji ewidencji gruntów i budynków. **Sesja III** poświęcona była zapotrzebowaniom na informacje z katastru. Referat Zbigniewa Januszewskiego z Lubelskiego Stow. Rzecz. Majątkowych z tej konferencji publikujemy na stronach 39-44.

LISTA ODZNACZONYCH ODZNAKAMI HONOROWYMI PFSRM

Złota odznaka

Lp	Nazwisko i imię	Stowarzyszenie
1	Frankowski Wojciech	Pomorskie Towarzystwo RM
2	Ratajczak Wojciech	SRMW Poznań
3	Buchalik Bernadeta	Śląskie SRM
4	Smarul Krzysztof	Środkowopomorskie SRM

Srebrna odznaka

Lp	Nazwisko i imię	Stowarzyszenie
1	Burczyński Kazimierz	Legnickie SRM
2	Kanigowska Alina	Legnickie SRM
3	Kapelski Stanisław	Legnickie SRM
4	Myszyńska Anna	Legnickie SRM
5	Snopko Zbigniew	Legnickie SRM
6	Wlazło Tadeusz	Legnickie SRM
7	Leciejevska Elżbieta	Lubuskie SRM
8	Wróblewska Anna	Lubuskie SRM
9	Błakala Piotr	Małopolskie SRM
10	Czechowicz Tadeusz	Małopolskie SRM
11	Bogdani-Czepita Maria	Małopolskie SRM
12	Demusz Andrzej	Małopolskie SRM
13	Nosek-Haich Jolanta	Małopolskie SRM
14	Kaczor Leszek	Małopolskie SRM
15	Sobol Jolanta	Małopolskie SRM
16	Zygmunt Robert	Małopolskie SRM
17	Latuszkiewicz Jerzy	Mazowieckie SRM
18	Sobiech Irena	Mazowieckie SRM
19	Osińska Izabela	Pomorskie TRM
20	Osiński Mirosław	Pomorskie TRM
21	Czachur-Bednarska Barbara	PSRM w Rzeszowie
22	Głuszko Kazimierz	PSRM w Rzeszowie
23	Hus Jerzy	PSRM w Rzeszowie
24	Jarczyński Zygmunt	PSRM w Rzeszowie
25	Roszczewski Marek	RSRM Lublin
26	Banaś Ewa Anna	RMW Poznań
27	Mikołajczak Jerzy	SRMW Poznań
28	Poszyler Anna	SRMW Poznań
29	Walczak Janusz	SRMW Poznań
30	Gębka Maria	SRMWP w Kaliszu
31	Michocki Marek	SRMWP w Kaliszu
32	Borkowski Witold	Śląskie SRM
33	Górniak Marek	Śląskie SRM
34	Helbin Ireneusz	Śląskie SRM
35	Jarosz Magdalena	Śląskie SRM
36	Jurgielewicz Jerzy	Śląskie SRM
37	Śleszyński Witold	Śląskie SRM
38	Wiśniewska Małgorzata	Śląskie SRM
39	Żukrowski Tadeusz	Śląskie SRM
40	Balejko Bolesław	Środkowopomorskie SRM



41	Hołubicka Hanna	Środkowopomorskie SRM
42	Krajewski Tadeusz	Środkowopomorskie SRM
43	Krupiński Ryszard Jan	Środkowopomorskie SRM
44	Paziewski Lech	Środkowopomorskie SRM
45	Wolska Alicja	Środkowopomorskie SRM
46	Zachciał Henryk	Środkowopomorskie SRM
47	Kowalczyk Helena	Świętokrzyskie SRM
48	Krasoń Zbigniew	Świętokrzyskie SRM
49	Cieciura Leszek	Warszawskie SRM
50	Górka Władysław	Zachodniopomorskie SRM
51	Krudos Ewa Maria	Zachodniopomorskie SRM
52	Bandel Anna	ZG PSRWN
53	Białek Zbigniew	ZG PSRWN
54	Chabałowski Aleksander	ZG PSRWN
55	Cymerman Krystyna Maria	ZG PSRWN
56	Czochański Marian	ZG PSRWN
57	Domański Eugeniusz	ZG PSRWN
58	Hilarowicz Sylwia	ZG PSRWN
59	Kozłowski Krzysztof	ZG PSRWN
60	Łubniewski Mirosław	ZG PSRWN
61	Masłowski Stanisław	ZG PSRWN
62	Miller Jerzy	ZG PSRWN
63	Nowak Andrzej	ZG PSRWN
64	Olszowy Jerzy	ZG PSRWN
65	Poręba Henryk	ZG PSRWN
66	Satoła Stanisław	ZG PSRWN
67	Strózik Krystyna	ZG PSRWN
68	Waszek Janina Krystyna	ZG PSRWN
69	Wąsowicz Teresa Maria	ZG PSRWN
70	Witczyk Henryk	ZG PSRWN
71	Żmuda Jan	ZG PSRWN

XVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

W dniach 25-26 września w budynku Centrum Kultury Zamek w Poznaniu odbyła się XVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem konferencji było, obok PFSRM, Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.

Tematem konferencji były „Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska, jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego. Na początku konferencji dokonano uroczystego wręczenia medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, którego laureatem jest w tym roku Krzysztof Grzesik. Pierwszego dnia po kolacji, w Operze Poznańskiej odbyło się uroczyste wręczenie złotych odznaczeń PFSRM oraz wspaniały wieczór baletowy dla wszystkich uczestników konferencji. W trakcie konferencji odbyło się VI sesji merytorycznych, wygłoszono kilkanaście wykładów wydanych w formie publikacji książkowej. W tym numerze prezentujemy trzy z wystąpień przygotowanych na konferencję. Fotoreportaż na II i III okładce.

I Kongres Rzecznawców Majątkowych

27 września odbył się w Poznaniu I Kongres Rzecznawców Majątkowych, w którym wzięło udział 157 delegatów z poszczególnych stowarzyszeń lokalnych, sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Celem Kongresu była odpowiedź na pytanie czy środowisko rzeczoznawców majątkowych ma dążyć do utworzenia Izby Zawodowej. Uchwały Kongresu są w trakcie opracowywania. Opublikujemy je w następnym numerze kwartalnika. Relacja Danuty Jędrzejewskiej-Szmek na stronie 32. Fotorelacja na IV okładce.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor),
wewnątrz okładki 2000 zł (pełen kolor).

reklama cz.-b.
w formacie A4
wewnątrz numeru
- 1000 zł

reklama cz.-b.
w formacie A5
wewnątrz numeru
- 800 zł

reklama cz.-b.
w formacie A6
wewnątrz numeru
- 400 zł

Wizytówka cz.-b.
(50x90mm)
rzecznawcy
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
- 88 zł

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji: e-mail: pfva@pfva.com.pl, telefon: 022-627-07-17



PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA IV KWARTAŁ 2008 R.

Data	Temat
17 październik	Wycena ograniczonych praw rzeczowych (6 godzin)
28-30 październik	Wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych (26 godzin)
3-5 listopad	Warsztaty przedegzaminacyjne
7-8 listopad	Wykorzystanie komputera w pracy rzeczoznawcy majątkowego – EXCEL „Krok po Kroku” (10 godzin)
19-21 listopad	Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury na cudzych nieruchomościach (25 godzin)
1-3 grudzień	Warsztaty przedegzaminacyjne
8-10 grudzień	Wycena nieruchomości rolnych w świetle przepisów prawa i standardów zawodowych

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.pl

Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, 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.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
tel: (022) 627 11 42, fax: (022) 627 07 79

Szczegóły dotyczące programów i terminów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl, e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
www.pfva.com.pl

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	022-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	022-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		022-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		022-627-07-79



Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2009

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem:

zleceniodawca:

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

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 * P L N

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

06

Skład i druk: NACOMP
tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

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 * P L N

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

06

Skład i druk: NACOMP
tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



CONTENTS NO 59

Interview

- A talk with Krzysztof Mączewski, General Surveyor of Mazovia Region

Law

- *Ewa Kucharska Stasiak, Magdalena Załęczna:*
Review of European Union law concerning expropriation
- *Hanna Skóra:*
Legal Calendar

XVII National Conference of Valuers

- *Zenon Marzec, Bogdan Grzechnik:*
Value of the property used for roads and fair, constitutional compensation for that
- *Marek Berezicki:*
How to buy a property for a stateowned roads
- *Jerzy Dąbek:*
The rules of assessing the compensation and remuneration for transmission line easement and ue of real estate in respect to power line investments

First National Valuers Congress

- *Danuta Jędrzejewska-Szmek*

Standards and valuation methods

- *Magdalena Malecka-Pilujska, Jerzy Adamiczka:*
The test of aplication of new valuation standards to determine during the negotiations stage the level of compensation for transmission in respect to real estate serving the commercial function
- *Lucyllia Głogowska:*
Valuer's Code of Ethic – a hope or a crisis?

Cadastre

- *Zbigniew Januszewski:*
Technial-organisational aspects of keeping and making available the register of rent prices and values of real estate at the example of Lublin urban country.

Real Estate Market

- *Tomasz Bleszyński:*
Investment on property market: two cases

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul:*
How to stay an underwriter

Information - News

The Property Valuers' Congress in Poznań

Danuta Jędrzejewska-Szmek

The discussions on the valuers' community situation in Poland, concerning as well the question of the organizational structure itself as the creating, observing and enforcement the rules of code of ethics and the rules of good practice have been lasting for many years.

They resulted in organizing the national meeting where the regional groups could present their views and to lay the strategy of effective changes in community organization and the conditions of valuer profession practice.

The 1st Property Valuers' Congress was held in Poznań on 27 September, the very important event for the community, based on the representative group of 157 delegates from local associations, members of the Polish Federation of Valuers' Associations.



The proper delegates representation and the Congress organization within the PFVA, not out of it, were of the key importance because of the task of the congress – to answer the main question – has the valuers' community to aim at creating the chamber, and if so – in what course of action.

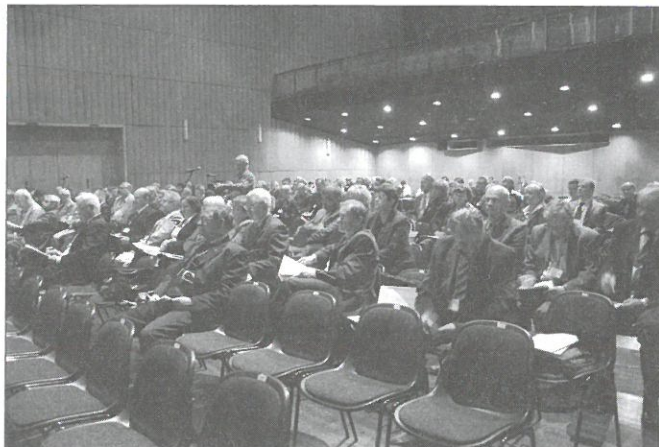
We have to remind that however the chamber has been discussed for many years, the reliable research concerning the opinion of valures were not carried out.

1st Property Valuers' Congress started with two keynote speeches. Prof. Andrzej Hopfer, the PFVA President held the speech „Organizational and Professional Structure of Property Valuer in Europe – Presentation and Analysis Trial”.

The second speaker was Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Chairman of Scientific-Program Council of the PFVA with a speech: „The Actual Situation and Future of the Property Valuer in Poland. The theses to be discussed at 1st Congress”.



Then the discussion followed and the main issue was repeated like mantra. 1/4 of property valuers are out of local communities, out of organizational structure, and what is the main problem they do not



participate in trainings and continuous professional development. According to opinion of majority of valuers this group acts harmfully to everybody – not satisfactory quality of work, poor qualifications, dumping.

The three following views were presented:

1. Chamber of property valuers is a necessary condition to improve the quality of work and to propagate (and enforce) the rules of good practice;
2. The organizational structure of property valuers community should be improved and a good will and arbitral skills should be stronger based upon.
3. The chamber has got a big potential but in present situation (lack of political acceptance) it is not worthy to spend time and effort for preparatory works.

- The following topics were discussed:
- granting the right to property valuation,
 - the professional standards obligatory for out of structure property valuers
 - the lack of two instances in arbitral procedure
 - potential relations between chamber - Federation – Associations
 - the role and place of Congress in organizational structure of property valuers' community.

Theses and motions were passed to the motion committee and then being voted. The results (the majority of voices) were undoubtful: Congress accepted the undertakings leading to the organization of Professional Chamber of Property Valuers'. This task was directed to the PFVA Board, defining the time for preparatory works (the second quarter of 2009).

It was also decided to include the Property Valuers' Congress into the Federation structure as electoral and resolution body, meeting every two years.

The motion to reorganize the arbitral procedure ensuring two instances and the motion to create the position of Secretary general of the PFVA were also accepted.



Rzeczoznawca
Majątkowy
Vol 3-2008 (59)

Official quarterly of the Polish Federation of Valuers Association.
Published from 1994.

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:** Magdalena Jędrzejewska. **Translation:** Maria Rymarowicz.

Drawings: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland, www.pfva.com.pl
Submitted to print in October 2008.



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
Informacje w wycenie nieruchomości (pod red. prof. Andrzeja Hoppera) – 40 zł
Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
2. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
3. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
4. Rzeczoznawca Majątkowy 33-35/02 – 5 zł/szt.
5. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
6. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
7. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt.
8. Rzeczoznawca Majątkowy 49/06 – 25 zł
9. Rzeczoznawca Majątkowy 50/06 – 25 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 51/06 – 25 zł
11. Rzeczoznawca Majątkowy 52/06 – 25 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 53/07 – 25 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 54/07 – 25 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 55/07 – 25 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 56/07 – 25 zł
16. Rzeczoznawca Majątkowy 57/08 – 25 zł
17. Rzeczoznawca Majątkowy 58/08 – 25 zł
18. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2009 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
19. Wycena przedsiębiorstw – Magdalena Habdas – 45 zł
20. Wycena przedsiębiorstw – Halina Zadora – 45 zł
21. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – Krzysztof Zmarlicki – 25 zł
22. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer PFSRM – 40 zł
23. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw – Mieczysław Prystupa – 45 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 14 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**), Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**).

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 022 627 07 17, fax 022 627 07 79, e-mail: pfva@pfva.com.pl, www.pfva.com.pl

Skład i druk: NAJ-COMP, 04-506 Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, SRMWW.

Numer oddano do druku 20 października 2008 r.

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

Wieczór w Operze Poznańskiej



I KONGRES

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Poznań, 27 września 2008 r.

