



Wybrane referaty z XXVIII Krajowej
Konferencji Rzecznawców w Kielcach

Wspomnienie o Celinie Hoffman

Wartość rynkowa a praktyka wyceny

XXVIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KIELCE 20-21 września 2019 r.





Od Redaktor naczelnej	2
<i>Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska</i>	
XXVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Kielcach	3
NAUKA	
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Wybrane zagadnienia gospodarki nieruchomości	7
<i>Piotr Kruczek, Michał Perz</i>	
Wycena farmy wiatrowej	24
<i>The valuating of wind farm</i>	24
<i>Krzysztof Szamałek</i>	
Rozważania o wpływie złoża kopaliny na wartość nieruchomości	32
<i>Considerations on the impact of mineral deposits on the value of real estate</i>	32
<i>Paweł Pietkiewicz, Robert Uberman</i>	
Wybrane problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopalin dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste	38
<i>Selected problems of property valuation with the right to mineral deposits for the purposes of determining the perpetual usufruct</i>	38
<i>Robert Uberman</i>	
Międzynarodowe kodeksy wyceny i kodeks POLVAL	46
<i>International mineral valuation codes and Polish code POLVAL</i>	46
<i>Wojciech Naworyta</i>	
Kierunki rekultywacji i ich wpływ na wartość nieruchomości	52
<i>Directions of remediation and their impact on the value of real estate</i>	52
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Wartość rynkowa a praktyka wyceny	58
<i>Market value and valuation practice</i>	58
PRAWO	
Kalendarz prawny czerwiec–październik 2019 r.	62
WYDAWNICTWA	
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	67
WYDARZENIA	
Z życia PFSRM	70
XXV Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta PFSRM	71



Drodzy Czytelnicy,

tematem przewodnim ostatniego w tym roku i jednocześnie pierwszego wydanego pod moją opieką redakcyjną kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* jest problematyka wyceny nieruchomości specjalnych. Zagadnienie to było szeroko i wielowątkowo poruszane podczas XXVIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w Kielcach w dniach 20–21 września 2019 r. Z uwagi na wagę podejmowanych podczas konferencji zagadnień, w aktualnym numerze naszego czasopisma wracamy do tej dyskusji, publikując skrócone wersje prezentowanych w Kielcach referatów.

W pierwszej kolejności Państwa uwadze polecam tekst autorstwa Henryka Jędrzejewskiego, dotyczący wybranych zagadnień gospodarki nieruchomościami.

Problematyka użytkowania wieczystego, w tym przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, absorbuje uwagę wielu rzeczoznawców. Poszerzeniem rozważań dotyczących kwestii użytkowania wieczystego jest artykuł autorstwa Pawła Pietkiewicza oraz Roberta Ubermana, w którym szczegółowo omówiono kluczowe problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopaliny dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Zasadniczą część kwartalnika stanowi artykuł Krzysztofa Szamałka ilustrujący zagadnienia związane z odzwierciedleniem realnego wpływu złoża kopaliny na wartość nieruchomości. Artykuł ten pozostaje w ścisłej relacji z publikacją Roberta Ubermana, która przybliży Czytelnikom rodzaje międzynarodowych kodeksów wyceny oraz kodeks POLVAL, uwzględniając różnice między nimi w sposobie określania wartości złóż kopaliny. Niewątpliwie godne uwagi są również artykuły autorstwa Piotra Kruczka oraz Michała Perza, otwierające dyskusję na temat wyceny farm wiatrowych, które to zagadnienie, w związku ze zmianami polityki energetycznej Polski, może ponownie przybrać na znaczeniu. Artykułem kończącym rozważania teoretyczne jest polemika prof. Mieczysława Prystupy odnosząca się do artykułu opublikowanego w poprzednim numerze kwartalnika, dotycząca teoretycznych ram metodologicznych określania wartości rynkowej nieruchomości w zderzeniu z praktyką i realnymi problemami rzeczoznawców majątkowych.

Tradycyjnie w kwartalniku prezentujemy również kalendarz prawny, w tym szczególnej uwadze polecam zapoznanie się z nowelizacją rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości z dnia 16 października 2019 r. opublikowanego 6 listopada br. Szczególną uwagę pragnę zwrócić na program konferencji organizowanej w marcu 2020 r. przez PFSRM, poświęconej problematyce Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw. Kwartalnik zamyka informacja o najważniejszych wydarzeniach z życia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zachęcam Państwa do aktywnego włączenia się w prace i zadania realizowane przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych, w tym szczególnie zapraszam do współpracy przy tworzeniu i dzieleniu się doświadczeniem na łamach naszego wspólnego Kwartalnika.

Przed nami nowy rok 2020, rok pełen wyzwań oraz ciężkiej pracy nad rozwojem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jestem przekonana, że wspólnie możemy dokonać wielkich rzeczy na rynku nieruchomości.

Z najlepszymi życzeniami

*Renata Chróstna,
Redaktor Naczelna*

*Życzymy wszystkim Czytelnikom i ich rodzinom
wesółych i pogodnych Świąt Bożego Narodzenia,
a także powodzenia w działaniach zawodowych
w nowym roku 2020.*

Zarząd PFSRM



Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska

XXVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Kielcach

W dniach 20–21 września w Kielcach odbyła się XXVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych poświęcona wycenie nieruchomości specjalnych, której współorganizatorem było Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach wraz z PFSRM. W trakcie konferencji świętowano także XXV-lecie istnienia kieleckiego stowarzyszenia. W imprezie udział wzięło około stu uczestników.

Każda z dotychczasowych konferencji krajowych miała swój temat przewodni, wokół którego koncentrowały się wystąpienia referatów i dyskusje uczestników. Doroczne spotkania rzeczoznawców majątkowych są nie tylko świętem, ale też wydarzeniem w życiu przedstawicieli tego zawodu. To także okazja do podsumowania dokonań, oceny dorobku i wyznaczenia dalszych działań zmierzających do rozwoju zawodu. Tegoroczne spotkanie było poświęcone wycenie nieruchomości specjalnych. Tematem wiodącym była wycena nieruchomości położonych na złożach i ze złożami kopalni, ale poruszane były także problemy wyceny innych nieruchomości specjalnych, związanych z rekultywacją terenów zdegradowanych, szeroko pojętą ochroną środowiska oraz produkcją energii odnawialnej.

Ten zakres tematyczny nie należał do najłatwiejszych, bowiem rzeczoznawcy nie stykają się z takimi wycenami i z tą problematyką na co dzień. Jest to problematyka wymagająca, stanowiąca wyzwanie zarówno dla prelegentów, jak i uczestników konferencji. Nie była do tej pory szeroko dyskutowana przez specjalistów różnych dziedzin. Nie zaprezentowano, jak dotąd, spójnej wizji polityki gospodarowania, w tym wyceny, nieruchomościami specjalnymi. Tematyka ta nabiera szczególnego znaczenia w kontekście wyzwań cywilizacyjnych związanych zarówno z globalnymi zmianami klimatycznymi, jak i podjęciem pilnych działań mających na celu ochronę środowiska, w tym zwiększenia wykorzystania w Polsce odnawialnych (alternatywnych) źródeł energii.

Głównym celem konferencji, zdefiniowanym przez szefa Rady Programowej prof. Ryszarda Cymermana była *identyfikacja i weryfikacja aktualnych rozwiązań i doświadczeń prawnych, ekonomicznych, urbanizacyjnych i planistycznych, pozwalających na właściwe podejście do sposobu określania wartości nieruchomości specjalnych*. Konferencja miała na celu wskazanie kierunków rozwiązania problemów, przekazanie doświadczeń praktyków oraz przedstawienie pomysłów osób zajmujących się naukowo tymi zagadnieniami. Jako cele szczegółowe konferencji postawiono:

- wskazanie obszarów koniecznych zmian w prawie i praktyce w zakresie gospodarowania nieruchomościami specjalnymi,
- wypracowanie propozycji rozwiązania problemów prawnych, organizacyjnych i praktycznych gospodarowania takimi nieruchomościami,
- wskazanie rzeczoznawcom majątkowym informacji dotyczących specyfiki wyceny nieruchomości specjalnych, a także wyceny ich części składowych.

Referat wprowadzający wygłosił przewodniczący Rady Programowej konferencji prof. R. Cymermann. Następnie odbyło się 6 sesji tematycznych. Pierwsza z nich związana była ze złożami kopalni jako elementem składowym nieruchomości. Podczas drugiej sesji zajmowano się kwestią wyceny złoża i wyceną nieruchomości. Kolejna, trzecia sesja, dotyczyła wybranych problemów wyceny nieruchomości na złożach. Podczas czwartej sesji prezentowano referaty dotyczące rekultywacji gruntów zdegradowanych i wyceny takich nieruchomości. Piąta sesja poświęcona była wycenie nieruchomości związanych z ochroną środowiska, a ostatnia, szósta zastosowaniu podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości specjalnych. Przedstawiane w referatach opracowania dotyczyły różnych spojrzeń na nieruchomości specjalne, a także form gospodarowania nimi i problemów z określeniem ich wartości. Przedstawiano te problemy przez pryzmat wykonawców wycen – rzeczoznawców majątkowych, a także tych, którzy wykorzystują te wyceny w swojej działalności.

W konferencji wzięli udział, obok liczego grona rzeczoznawców majątkowych, przedstawiciele administracji rządowej i samorządowej zajmujący się kwestiami nieruchomości, ale także posiadacze takich gruntów, osoby korzystające z takich nieruchomości specjalnych. Wśród prelegentów znaleźli się m.in. Henryk Jędrzejewski, nazywany „ojcem zawodu”, wybitny specjalista w dziedzinie prawa nieruchomościowego, dr hab. Magdalena Habdas, prof. Krzysztof Szamałek (zastępca przewodniczącego Komitetu Zrównoważonej Gospodarki Surowcami Mineralnymi PAN) oraz Władysław Doroz, świętokrzyski geolog wojewódzki, a także Jan R. Kurylczyk, były sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, dr Michał Dudek, dr hab. dr Ryszard Florek-Paszkowski, Krzysztof Galos, dr Wojciech Glapa, dr Monika Gwóźdź-Lasoń, dr Jan Konowalczyk, dr hab. Wojciech Noworyta, dr Tomasz Ramian, dr Alicja Byrska-Rapała, dr Robert Uberman, dr hab. Radosław Trojanek, dr hab. Adam Zydrón i Wioletta Łyżwa z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach.

Jak co roku podczas konferencji wręczono medale i odznaczenia federacyjne, w tym to najważniejsze, medal *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, który otrzymał Pan Andrzej Zarychta z Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Serdeczne podziękowania należą się patronom honorowym konferencji: Ministrowi Inwestycji i Rozwoju, Wojewodzie Świę-

tokrzyskiemu i Marszałkowi Województwa Świętokrzyskiego, a także Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń SA, głównemu sponsorowi, który od wielu lat wspiera organizację krajowych konferencji. Specjalne podziękowania kierujemy również do Zarządu Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż i Kopalin POLVAL.

Pożegnanie koleżanki Celiny Hoffman, Prezes Świętokrzyskiego SRM, członka Kapituły Medalu Honorowego PFSRM *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*



Ze smutkiem przyjęliśmy wiadomość o odejściu naszej Koleżanki Celiny Hoffman. Odejściu nagłym, niespodziewanym, w pełni sił życiowych i zawodowych. Znając Celinę od wielu lat, Jej pogodę ducha, życzliwość wobec przyjaciół, energię w pracy zawodowej i w działalności społecznej, nigdy nawet nie pomyśleliśmy, że takie tragiczne zdarzenie może nastąpić. Przecież jeszcze niedawno obserwowaliśmy jej ogromny wysiłek i poświęcony czas, jaki włożyła w zorganizowanie XXVIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach we wrześniu br. Byłem obecny na Konferencji i podziwiałem zaangażowanie, z jakim Celina prowadziła obrady, troszczyła się o prawidłowy ich przebieg i sprawną organizację oraz o dobre samopoczucie uczestników. Nikt wtedy nie mógł się spodziewać, że wkrótce odejdzie na zawsze. A jednak tak się stało! Pozostaje żal i refleksja nad kruchością ludzkiego życia.

Celina była osobą ukształtowaną zawodowo. Od 1998 r. wykonywała zawód rzeczoznawcy majątkowego w ramach własnej

działalności gospodarczej, po uprzednim uzyskaniu uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Bardzo szybko włączyła się w nurt działalności społeczno-zawodowej, działając na rzecz i dla dobra środowiska zawodowego. Natychmiast po podjęciu pracy zawodowej wstąpiła w szeregi Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W 2001 r. w dowód uznania za działalność na rzecz ruchu zawodowego powierzono Jej funkcję prezesa Stowarzyszenia, którą pełniła nieprzerwanie do śmierci. Jako prezes zorganizowała wraz z gronem koleżanek i kolegów ze Stowarzyszenia także XIX Krajową Konferencję w 2010 r., a w 2015 r. uroczystości związane z jubileuszem XX-lecia Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Przez wiele lat była członkiem Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pełniąc funkcje pełnomocnika ds. certyfikacji oraz członka Komisji Rozwoju. Celina współpracowała aktywnie z resortem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami i wyceny nieruchomości, sprawując nieprzerwanie od 2001 r. funkcję członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych. Wypełniając tę funkcję, działała na rzecz kształtowania kwalifikacji zawodowych kandydatów do zawodu, a tym samym utrwalania wizerunku rzeczoznawców majątkowych jako osób zaufania publicznego. Prowadziła wykłady z zakresu wyceny nieruchomości na studiach podyplomowych i kursach specjalistycznych.

Za działalność zawodowo-społeczną Celina Hoffman była wielokrotnie odznaczana. Najbardziej prestiżowym odznaczeniem był przyznany jej w 2018 r. przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Medal Honorowy *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*. Po tym wydarzeniu Celina stała się członkiem Kapituły Medalu. Niestety los przerwał Jej działalność jako członka Kapituły, co stwierdzamy z ogromnym smutkiem.

Droga Celinko! Żegnamy Cię w smutku i żalu. Opuściłaś nasze grono pozostawiając żal i wspomnienia. Nigdy Cię nie zapomnimy, pozostaniesz w naszej pamięci jako osoba szlachetna, koleżeńska, kompetentna zawodowo, a pustkę po Twoim odejściu trudno będzie zapełnić.

*W imieniu członków Kapituły Medalu
Amicus de Rebus Peritorum Polonorum
Henryk Jędrzejewski, przewodniczący Kapituły
Monika Szapiro-Nowakowska, wiceprzewodnicząca Kapituły*

Andrzej Zarychta – sylwetka nowego laureata medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*

Andrzej Zarychta (upr. nr 2229) jest współnikiem w spółce cywilnej Variant, od 2006 r. prezesem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a od ponad 15 lat aktywnym członkiem Rady Krajowej PFSRM. Posia-



Andrzej Zarychta z prezydentem PFSRM i szefem kapituły medalu Henrykiem Jędrzejewskim (fot. T. Rybak)

da srebrną i złotą Odznaką PFSRM. Jest także członkiem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju, wykładowcą na studium podyplomowym „Rynek nieruchomości – wycena” prowadzonym na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Obok prowadzonej działalności rzeczoznawcy majątkowego jest biegłym sądowym i biegłym w postępowaniach administracyjnych Urzędu Miasta Łodzi. Andrzej Zarychta był pomysłodawcą i głównym organizatorem udanej XXVI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2018 r. w Łodzi pt. „Rewitalizacja, czyli jak przywrócić wartość przestrzeni”.

W uzasadnieniu do wniosku o przyznanie medalu prezes Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Witold Szmukier napisał: *Zawsze merytorycznie przygotowany, wypowiadający się na temat, znający statut i regulaminy, ogarniający historycznie działalność RK, czego dał przykład, prowadząc przez okres poprzedniej kadencji. Dał się poznać jako sprawny prowadzący obrady. W sposób koncyliacyjny i wyważony dążył do pogodzenia nieraz skrajnych stanowisk, a w ostatecznym rezultacie do kompromisu. Jego działania w sferze legislacyjnej przyczyniły się do zmiany w 2017 r. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 98a) w zakresie sposobu wyceny dla potrzeb opłaty adiacenckiej podziałowej. W 2019 r. brał aktywny udział w konsultacjach i formułowaniu uwag do projektu standardu zawodowego nr 2 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, a w 2018 r. zorganizował i aktywnie uczestniczył w ogólnopolskiej debacie związanej ze zmianą Noty Interpretacyjnej Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.*



24 listopada odeszła nasza Koleżanka Celina Hoffman, prezes Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Funkcję prezesa ŚSRM i jednocześnie członka Rady Krajowej PFSRM pełniła nieprzerwanie przez 18 lat. Była pracowita, zawsze pogodna i uśmiechnięta, bardzo zaangażowana w sprawy środowiska polskich rzeczoznawców majątkowych, za co została w ubiegłym roku uhonorowana medalem *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, przyznawanym najbardziej zasłużonym rzeczoznawcom w Polsce. Niedawno, bo we wrześniu br., była współorganizatorką XXVIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach!

Rodzinie, przyjaciółom i współpracownikom Celiny składamy wyrazy głębokiego współczucia.

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Lista laureatów medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*

- ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Warszawie (1996 r.)
 1. Henryk Jędrzejewski
 2. Peter Champness, Sekretarz Generalny TEGOVA
 3. Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości
- VI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Olsztynie (1997 r.)
 4. prof. Andrzej Hopfer
- VII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Poznaniu (1998 r.)
 5. Zdzisław Małecki
- VIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Łodzi (1999 r.)
 6. prof. Stanisława Kalus
- IX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Toruniu (2000 r.)
 7. Andrzej Kalus
- X KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach (2001 r.)
 8. Zygmunt Bojar
- XII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Koszalinie (2003 r.)
 9. Wacław Baranowski
- XIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie (2004 r.)
 10. prof. Ewa Kucharska-Stasiak
 11. Adam Eljasiewicz – pośmiertnie
- XIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Lublinie (2005 r.)
 12. prof. Mieczysław Prystupa
- XV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Warszawie (2006 r.)
 13. Zdzisława Ledzion Trojanowska
- XVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach (2007 r.)
 14. Tomasz Telega
- XVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Poznaniu (2008 r.)
 15. Krzysztof Grzesik
- XVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH we Wrocławiu (2009 r.)
 16. Lucyllia Głogowska
- XIX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Kielcach (2010 r.)
 17. prof. Ryszard Cymerman
- XX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach (2011 r.)
 18. prof. Sabina Żróbek
- XXI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Międzyzdrojach (2012 r.)
 19. Henryk Hajdasz
- XXIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie (2014 r.)
 20. Joanna Monika Szapiro-Nowakowska
- XXIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Białymstoku (2015 r.)
 21. Janusz Jasiński
- XXV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach (2016 r.)
 22. Jerzy Filipiak
- XXVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Łodzi (2017 r.)
 23. Krzysztof Urbańczyk
- XXVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Sopocie (2018 r.)
 24. Celina Hoffman
- XXVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Kielcach (2019 r.)
 25. Andrzej Zarychta

Wybrane zagadnienia gospodarki nieruchomościami

Publikujemy referat wygłoszony przez autora w dniu 20 września 2019 r. podczas XXVIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Kielcach.

Wybierając zagadnienie dotyczące użytkowania wieczystego nieruchomości, autor brał pod uwagę zainteresowanie środowiska rzeczoznawców majątkowych wynikające z działalności zawodowej, aktualne działania legislacyjne w tym zakresie oraz powszechność tego zakresu prawa w gospodarce nieruchomościami.

Prawo użytkowania wieczystego jest od kilku lat postrzegane jako kontrowersyjne. Decydenci krytykują je i chcą zlikwidować. Krytyka opiera się na argumentach historycznych, a nie na merytorycznych. Nie dostrzega się, że w czasie przebudowy ustrojowej w naszym kraju prawo użytkowania wieczystego zostało zmodyfikowane w sposób zasadniczy poprzez dostosowanie go do zasad gospodarki rynkowej. Z drugiej strony prawo użytkowania wieczystego samo się broni przed likwidacją.

Na przeszkodzie likwidacji stoi jego powszechność. Obecnie w Polsce 450 tys. ha nieruchomości gruntowych znajduje się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych oraz osób prawnych, w tym podmiotów zagranicznych. Likwidacja tego prawa spowodowałaby poważne skutki gospodarcze dla budżetu państwa i dla budżetów samorządowych. Spłyciłaby także wykaz możliwych do wyboru form władania nieruchomościami. Ponadto nie byłaby zgodna z prawem Unii Europejskiej, gdyż podobne prawa funkcjonują w wielu krajach należących do Unii. Do tej pory nie podjęto prac zmierzających na poważnie do likwidacji prawa użytkowania wieczystego. Jednak na przestrzeni ostatnich lat można zaobserwować „szarpanie” tego prawa po kawałku poprzez legislację dotyczącą przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Ostatnie zmiany legislacyjne dotyczące przekształcania zostały dokonane w 2018 r., a poprzednie w 2005 r.

Słowa kluczowe: użytkowanie wieczyste, prawo własności, opłaty przekształceniowe

Abstract: *The right of perpetual usufruct has been seen as controversial for several years. Policy makers criticize them and want to eliminate them. Criticism is based on historical and not substantive arguments. It is not seen that during the system reconstruction in our country, the right of perpetual usufruct has been fundamentally modified by adapting it to market economy principles. On the other hand, the right of perpetual usufruct defends itself against liquidation.*

Its elimination stands in the way of liquidation. Currently in Poland 450 thousand hectares of land real estate is in the perpetual usufruct of natural and legal persons, including foreign entities. The liquidation of this right would have serious economic consequences for the state budget and for local government budgets. It would also reduce the list of possible forms of real estate ownership. In addition, it would not be compatible with European Union law, since similar laws exist in many EU countries. So far, no work has been undertaken to seriously liquidate the perpetual usufruct right. However, in recent years, the law has been „jerked” piece by piece through legislation regarding the transformation of perpetual usufruct right into ownership. The last legislative changes regarding transformation were made in 2018 and the previous ones in 2005

Keywords: *right of perpetual usufruct, ownership*

W artykule przedstawiono historyczne uwarunkowania wprowadzenia w Polsce prawa użytkowania wieczystego (część A) oraz obecnie obowiązującą charakterystykę prawną i istotę tego prawa (część B), a także prawne aspekty przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (część C).

Część A. Uwarunkowania historyczne wprowadzenia w Polsce prawa użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego zostało w Polsce wprowadzone i umocowane w przepisach prawnych uchwalonych po II wojnie światowej. Przepisy te, określające również zasady

funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego, zmieniały się w czasie, a więc i zasady jego funkcjonowania zmieniały się w miarę upływu lat: od regulacji marginalnych, dotyczących stosunkowo niewielkich obszarów nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, do obowiązujących obecnie, rozbudowanych w stosunku do stanu pierwotnego regulacji prawnych obejmujących znaczne obszary kraju (ponad 450 tys. ha gruntów państwowych i samorządowych).

W artykule przedstawiono wyniki analizy zmieniających się przepisów prawnych dotyczących tej problematyki, obowiązujących na przestrzeni lat 1947–1997. Daty te ogranicza wejście w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dekret (z mocą ustawy) z dnia 11 października 1946 r. **prawo rzeczowe** wszedł w życie 1 stycznia 1947 r. W tytule III *Własność*, dział IV *Własność czasowa* wprowadził formalnie prawo **własność czasowa** jako formę władania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie publiczne. Prawo to poprzedziło powstanie prawa **użytkowania wieczystego**, dlatego też przytoczę zasady jego funkcjonowania.

Dekret stanowił, że własność nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, związków samorządu terytorialnego (które wtedy jeszcze istniały) lub innych osób prawa publicznego może być przeniesiona na inne podmioty z zastrzeżeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci automatycznie do zbywcy. Przeniesienie własności, z wymienionym wyżej zastrzeżeniem, nazwano własnością czasową. Termin powrotu własności określono na minimum 30 lat i maksimum 80 lat, z tym że okres ten mógł zostać przedłużony o maksimum 20 lat na wniosek złożony w ciągu pięciu ostatnich lat trwania własności czasowej. Prawo własności czasowej mogło być zbywane na rzecz osób trzecich (obróć wtórny). Osobie, która posiadała prawo własności czasowej przysługiwało prawo pierwokupu w przypadku zamierzonej sprzedaży nieruchomości gruntowej na własność, jeżeli sprzedaż następowałaby na rzecz innego podmiotu niż podmiot publiczny. Ustanowienie prawa własności czasowej, a także jego przeniesienie na rzecz osoby trzeciej, wymagało zawarcia umowy notarialnej oraz wpisu do księgi wieczystej. W umowie określano m.in. rodzaj i sposób wnoszenia opłat z tytułu własności czasowej oraz sposób korzystania z nieruchomości, w tym termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy.

Przepisy działu IV *Własność czasowa* utraciły moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o **gospodarce terenami w miastach i osiedlach**. Ustawa ta wprowadziła następujące zmiany w obowiązującym porządku prawnym:

- zlikwidowała prawo własności czasowej,
- wprowadziła formalnie nową formę władania zwaną użytkowaniem wieczystym,
- ustaliła szczegółowe zasady funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego, oraz
- przekształciła automatycznie (z mocy prawa) istniejące w dniu jej wejścia w życie prawo własności czasowej w prawo użytkowania wieczystego.

Początek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i zasad jego funkcjonowania zbiega się zatem z dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (1961 r.). Prawo to zostało następnie przyjęte w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz w ustawach, które zastąpiły ustawę o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, tzn. w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz w aktualnie obowiązującej ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W zakresie funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego można wyodrębnić trzy okresy:

- okres obowiązywania przepisów ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach,
- okres obowiązywania przepisów ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, oraz
- okres obowiązywania przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Okres obowiązywania przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach

Przepisy ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach dotyczyły tylko nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa przekazywanych na rzecz osób fizycznych. Działały w granicach miast i osiedli oraz, wyjątkowo, na terenach wiejskich przeznaczonych na realizację zadań miejskich. Przepisy ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach ustaliły w 1961 r. następujące zasady funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego (niektóre z nich obowiązują do dnia dzisiejszego):

- ustalanie tego prawa z reguły na 99 lat z możliwością skrócenia tego okresu do lat 40, jeżeli wymagał tego cel gospodarczy,
 - możliwość przedłużenia prawa na następne okresy, przy czym odmowa przedłużenia dopuszczalna była tylko ze względu na ważny interes publiczny,
 - przekazywanie nieruchomości gruntowych następowało na mocy decyzji właściwych organów poprzez zawarcie umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego i dokonanie wpisu w księdze wieczystej,
 - przepisy dopuszczały zbywalność prawa użytkowania wieczystego we wtórnym obrocie poprzez zawarcie umowy notarialnej i dokonanie wpisu w księdze wieczystej,
 - dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości gruntowej był określany w umowie i ujawniany w księdze wieczystej,
 - przy przekazywaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej na cele zabudowy umowa określała termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy,
 - za niedotrzymanie warunku terminowej zabudowy lub sposobu korzystania z nieruchomości właściwy organ na mocy decyzji mógł rozwiązać jednostronnie prawo użytkowania wieczystego,
 - przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następowało z jednoczesnym przeniesieniem własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na tej nieruchomości,
 - własność budynków wzniesionych na nieruchomościach gruntowych przekazanych w użytkowanie wieczyste wygasła z chwilą wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem, którego wysokość była określana w umowie o przekazaniu,
 - wprowadzono obowiązek wnoszenia opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego, wymierzanych na podstawie okresowo aktualizowanych cenników ustalanych przez prezydium powiatowych rad narodowych,
 - dopuszczono możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego także na rzecz kilku osób (współużytkowanie wieczyste) oraz obciążania tego prawa hipoteką, oraz
 - dopuszczono możliwość wywłaszczania prawa użytkowania wieczystego na cele publiczne (wtedy bardzo szerokie).
- Analiza zasad funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego w czasie jego powstania wskazuje na niewielki jego zasięg, dużą ingerencję organów administracji publicznej, oderwanie od zasad rynkowych, niepełne regulacje pozostawiające duży margines uznaniowy i wyłączność tego prawa w miastach i osiedlach w stosunku do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa. Równocześnie należy wskazać na stabilność niektórych zasad, które przetrwały do dziś.

Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach została częściowo zmieniona przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny. Ustawa ta przeniosła większość przepisów podstawowych, dotyczących prawa użytkowania wieczystego, do kodeksu cywilnego. Pozostawiono w zasadzie przepisy proceduralne. Tak ustalony porządek prawny (relacje kodeks cywilny–ustawy gruntowe) obowiązuje do dnia dzisiejszego.

Okres obowiązywania przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości weszła w życie 1 sierpnia 1985 r. i uchyliła ustawę o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, ale przejęła jej ustalenia do regulacji własnych i znacznie je rozbudowała lub uściśliła. Zmiany te spowodowały:

- poszerzenie w istotny sposób zakresu terytorialnego jej działania,
- zmianę kompetencji organów,
- poszerzenie liczby podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste,
- poszerzenie liczby celów, na które nieruchomości gruntowe mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste,
- wprowadzenie 5-letniego okresu karencji dla obrotu wtórnego nieruchomościami gruntowymi nabytymi w użytkowanie wieczyste,
- uściślenie terminów zabudowy nieruchomości gruntowych przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- zmianę zasad ustalania cen i opłat za nabyte nieruchomości (w kierunku urynkowienia), oraz
- wprowadzenie bonifikat od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Wprowadzone w 1985 r. zasady funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego zostały zmodyfikowane na skutek wprowadzonych w Polsce zmian ustrojowych. Dokonano tego z dniem 5 grudnia 1990 r. na mocy ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zmiany te dotyczyły:

- rozszerzenia funkcjonowania przepisów dotyczących użytkowania wieczystego na wszystkie nieruchomości gruntowe Skarbu Państwa i gmin oraz w stosunku do wszystkich osób fizycznych i osób prawnych,
- wprowadzenia zasady jawności obrotu nieruchomościami publicznymi,
- urynkowanie przekazywania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste poprzez oparcie cen i opłat za nieruchomości na ich wartości rynkowej,
- wprowadzenie przetargów jako podstawowej formy przekazywania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, oraz
- uregulowanie sprawy formy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Okres obowiązywania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

1 stycznia 1998 r. weszła w życie obowiązująca obecnie ustawa o gospodarce nieruchomościami. Utrwaliła ona i opar-

ła na zasadach rynkowych funkcjonowanie prawa użytkowania wieczystego jako jednej z form władania nieruchomościami gruntowymi, wybieranej dobrowolnie przez nabywców. Pomimo tego prawo to jest często oceniane negatywnie, głównie ze względów politycznych, bez wystarczającego merytorycznego uzasadnienia. Wyraża się to w próbach legislacji mającej na celu wykasowanie tego prawa z obiegu prawnego. Jedną z takich prób było uchwalenie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przepisy tej ustawy, sukcesywnie korygowane, miały na względzie głównie interes użytkowników wieczystych i nie zapewniały należytej troski o interes publiczny (własność państwową i samorządową). Z tego powodu przepisy te zostały dwukrotnie zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny. Inną próbą było uchwalenie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Skutki tych ustaw i wprowadzone procedury przedstawię później, poprzedzę ich przedstawienie charakterystyką obecnie obowiązujących zasad funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego.

Część B. Charakterystyka prawna i istota prawa użytkowania wieczystego

Pojęcia używane w ustawie o gospodarce nieruchomościami w sprawach użytkowania wieczystego:

- **nieruchomość gruntowa** – *grunt wraz z częściami składowymi, takimi jak nasadzenia roślinne, kopaliny nie stanowiące własności Skarbu Państwa, różne urządzenia, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,*
- **nieruchomość budynkowa:** *budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności,*
- **nieruchomość lokalowa** – *lokal wyodrębniony w budynku wielolokalowym, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności,*
- **działka gruntu** – *niepodzielona ciągła część powierzchni ziemskiej, stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej, która może się składać z jednej lub z wielu działek gruntu,*
- **działka budowlana** – *zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce; jest to pojęcie związane przede wszystkim z odrębną własnością lokali,*
- **zasób nieruchomości** – *nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa; jest to źródło, z którego czerpie się nieruchomości gruntowe oddawane w użytkowanie wieczyste,*
- **zbywanie albo nabywanie nieruchomości** – *dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (obrót wtórny) albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste (obrót pierwotny),*

- **jednostka samorządu terytorialnego** – *gmina, powiat lub województwo,*
- **właściwy organ** – *starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa,*
- **rada lub sejmik** – *rada gminy lub rada powiatu oraz sejmik województwa,*
- **osoba bliska** – *zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonkowie, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu (nie dotyczy teściów i zięciów),*
- **plan miejscowy** – *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- **określanie wartości nieruchomości** – *określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności (obrót pierwotny i aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego), jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego (obrót wtórny) i innych praw do nieruchomości,*
- **nieruchomości publiczne** – *nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego.*

Cechy charakterystyczne i istota prawa użytkowania wieczystego:

- prawo rzeczowe,
- dotyczy tylko nieruchomości gruntowych państwowych i samorządowych, czyli gruntów oraz części składowych tych gruntów, które nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności; stanowią one przedmiot użytkowania wieczystego i są zdefiniowane w art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- prawo zbywalne, przenoszalne i dziedziczne,
- oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu lub w przypadkach szczególnych w drodze bezprzetargowej; ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby fizycznej lub osoby prawnej dokonuje się poprzez zawarcie umowy notarialnej i wpis tego prawa w księdze wieczystej (obrót pierwotny),
- przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na inną osobę następuje w formule wolnego rynku, ale wymaga umowy notarialnej i wpisu do księgi wieczystej; zmiana podmiotu prawa użytkowania wieczystego nie powoduje zmiany warunków na jakich prawo to zostało ustanowione (obrót wtórny),
- prawo użytkowania wieczystego jest ograniczone w czasie, gdyż może być ustanowione na okres 40–99 lat; okres ten jest uzależniony od celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste i jest ustalany w umowie; użytkownikowi wieczystemu przysługuje wobec właściciela organu roszczenie o przedłużenie trwania użytkowania wieczystego na następne okresy; organ może odmówić przedłużenia tylko w uzasadnionych przypadkach (ze względu na ważny interes społeczny); z wnioskiem o przedłużenie użytkownik wieczysty może wystąpić najwcześniej na 5 lat przed upływem okresu, na który to prawo zostało ustanowione, chyba że okres amortyzacji zamierzonych na gruncie nakładów jest dłuższy niż czas, który pozostaje do upływu terminu zastrzeżonego w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
- budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie nabytym w użytkowanie wieczyste (już po jego nabyciu) stanowią własność użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej; budynki i inne urządzenia istniejące na gruncie w chwili jego nabywania w użytkowanie wieczyste są równocześnie (tą samą umową) nabywane na własność,
- budynki i inne urządzenia stanowią własność użytkownika wieczystego tylko tak długo, jak długo trwa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej; prawo użytkowania wieczystego gruntu jest w tym przypadku dominujące nad prawem własności budynków i innych urządzeń; z chwilą wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (zarówno z upływem terminu, jak i przed terminem) własność budynków i innych urządzeń przechodzi na właściciela gruntów (Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego); za utratę własności budynków i innych urządzeń użytkownik wieczysty otrzymuje wynagrodzenie równe jego wartości na dzień utraty własności, chyba że budynki i urządzenia zostały wzniesione niezgodnie z umową; w przypadku nieruchomości lokalowych odrębna własność lokalu jest dominująca nad prawem współużytkowania wieczystego gruntu przypisanego do tego lokalu wobec czego ww. zasada wygaśnięcia własności nie dotyczy lokali,
- właściwy organ określa w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste sposób korzystania z gruntu (np. korzystanie z nasadzeń roślinnych, drzewostanu lub kopaliny); zapis ten jest ujawniany w księdze wieczystej; jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia na niej budynków lub innych urządzeń organ ustala obligatoryjnie terminy zabudowy; za termin rozpoczęcia zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za termin zakończenia zabudowy uważa się wybudowanie stanu surowego zamkniętego; terminy te mogą zostać przedłużone (fakultatywnie) na wniosek użytkownika wieczystego; niedotrzymanie terminów zabudowy umożliwia organowi zastosowanie sankcji wobec użytkownika wieczystego (opłaty karne rosnące progresywnie lub żądanie rozwiązania użytkowania wieczystego),
- właściwy organ może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował gruntu w ustalonym terminie (chyba że zostało to wymuszone czynnikami niezależnymi od użytkownika wieczystego); w przypadku rozwiązania użytkowania wieczystego przed terminem organ zwraca sumę wniesionych opłat rocznych za niewykorzystany okres trwania tego prawa, po ich waloryzacji,
- użytkownik wieczysty jest zobowiązany do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości gruntowej (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego); wnosi jednorazowo opłatę pierwszą w chwili ustanawiania użytkowania wieczystego w wysokości 15–25% ceny nieruchomości gruntowej (nie dotyczy wtórnego zbycia prawa oraz przedłużenia tego prawa na lata

następne); wnosi także opłaty roczne przez cały okres trwania użytkowania wieczystego (z wyjątkiem roku pierwszego, w którym nastąpiło nabycie prawa); wysokość opłat rocznych jest uzależniona od celu, na który nieruchomości gruntowa została nabyta w użytkowanie wieczyste i wynosi odpowiednio 3%, 2%, 1% lub 0,3% ceny nieruchomości gruntowej; stawka 3% może być podwyższona na etapie oferty; stawki procentowe mogą być korygowane, jeżeli użytkownik wieczysty dokona trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu; opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane nie częściej niż co trzy lata, jeżeli na rynku nastąpi zmiana wartości gruntów; sposób zapłaty zaktualizowanej opłaty jest łagodny, gdyż kwota podwyżki jest zwiększana sukcesywnie tak, żeby pełną wysokość po aktualizacji osiągnęła dopiero w trzecim roku; od 1985 r. nie można już wносить opłat rocznych z góry za kilka lat lub za cały okres trwania użytkowania wieczystego,

- nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na czas trwania tego prawa nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i w skład zasobów nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego,
- rozwiązanie użytkowania wieczystego (bardzo trudne) może nastąpić tylko w następujących sytuacjach:
 - z upływem terminu (automatycznie),
 - za zgodą stron (umowa notarialna),
 - niedotrzymania terminów zabudowy (roszczenie organu),
 - korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie o nabyciu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste (roszczenie organu),
 - przez wywłaszczenie na cel publiczny (decyzja organu), oraz
 - przez przekształcenie w prawo własności (decyzja organu albo z mocy prawa),
- przeniesienie własności nieruchomości gruntowej nabytej w użytkowanie wieczyste może nastąpić tylko na rzecz jej użytkownika wieczystego albo pomiędzy Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego lub pomiędzy tymi jednostkami z powiadomieniem użytkownika wieczystego i zachowaniem jego praw.

Część C. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Obecnie kwestie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności regulują dwie ustawy:

- ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2012 poz. 83, Dz.U. 2015 poz. 373 i 524 oraz Dz.U. 2018 poz. 1716), którą będę nazywał „ustawą 2005”,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2019 poz. 916 oraz poz. 1309), którą będę nazywał dalej „ustawą 2018”.

Trzeba wyraźnie podkreślić, że obydwie ustawy obowiązują, gdyż ustawa 2018 nie uchyliła ustawy 2005, a jedynie przejęła część jej regulacji, głównie dotyczących przedmiotu przekształceń (rodzajów nieruchomości). Ponadto należy

wskazać, że ustawa 2018 wprowadziła formę przekształcenia „z mocy prawa” z określoną w niej datą (1 stycznia 2019 r.), co powoduje, że skutki ustawy 2018 wyprzedzają skutki ustawy 2005, która wprowadziła formę przekształcania „na wniosek”.

Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy 2005

Kształtowanie zasad przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w latach 2005–2015

Okres poprzedzający lata 2005–2015 pomijam świadomie, chociaż i w tym okresie dokonywano przekształceń na podstawie wcześniej wydanych ustaw. Do tych ustaw zalicza się:

- ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, oraz
- ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości.

Ustawy te już od wielu lat nie obowiązują, a sprawy wszczęte na ich podstawie i nie zakończone decyzjami ostatecznymi przed 13 października 2005 r. były dalej prowadzone na podstawie przepisów ustawy 2005.

Okres 2005–2015 rozpoczyna 13 października 2005 r., tj. dzień wejścia w życie ustawy z dnia 12 września 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a zamyka 17 marca 2015 r., czyli moment ogłoszenia w Dzienniku Ustaw wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r. (sygn. akt K 29/13). Zmiany dokonane w ustawie 2005 obejmowały tylko część zasad wprowadzonych w dniu jej wejścia w życie, były to jednak zmiany istotne, gdyż dotyczyły regulacji prawnych rozszerzających uprawnienia użytkowników wieczystych do przekształceń, znaczących ulg w odpłatności za przekształcanie, kompetencji organów oraz innych spraw leżących w interesie uprawnionych osób. Zmiany te nie uwzględniały interesu właścicieli nieruchomości gruntowych, czyli Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, i w konsekwencji Trybunał Konstytucyjny dwukrotnie w tym okresie stwierdzał ich niezgodność z Konstytucją. Szczególnie znaczące skutki spowodował drugi wyrok TK (z 10 marca 2015 r.) przywracający praktycznie zasady obowiązujące przed zmianami i honorujące w znacznie większym zakresie równowagę interesów wszystkich uczestników postępowania. Ze względu na to, że wyrok ten spowodował daleko idące skutki prawne, przytoczę dosłownie brzmienie jego sentencji oraz brzmienie artykułów ustawy, których wyrok dotyczy: *Art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2012 r. poz. 83) w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia w dniu wejścia w życie [9.10.2011 r. – przyp. autora] ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 187 poz. 111) jest niezgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a ponadto w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących włas-*

ność jednostek samorządu terytorialnego **jest niezgodny** z art. 165 ust. 1 Konstytucji”.

Zakwestionowane artykuły ustawy 2005 to:

- Art. 1 ust. 1. Osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkownika wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.
- Art. 1 ust. 3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

Wyrok nie zawierał żadnego okresu *vacatio legis*, czyli wywołał skutki prawne z dniem ogłoszenia (17 marca 2015 r.). Zakwestionowane przepisy zawierają uprawnienia przedmiotowe (rodzaje nieruchomości) i podmiotowe (rodzaje osób uprawnionych). Naturalną kolejną rzeczą rząd i Parlament po wyroku Trybunału Konstytucyjnego powinny podjąć działania prowadzące do zmiany zakwestionowanych przepisów ustawowych. Stało się to jednak dopiero w 2018 r. (po upływie trzech lat). Ze względu jednak na to, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego ma moc kasacyjną, pomimo braku natychmiastowej reakcji w zakresie zmiany zakwestionowanych przepisów prawnych, wyrok spowodował, że od dnia 17 marca 2015 r. w tym zakresie przestały obowiązywać rozszerzone uprawnienia użytkowników wieczystych, wprowadzone po dniu wejścia w życie ustawy 2005.

Procedury przekształcania prawa użytkownika wieczystego w prawo własności po dniu 17 marca 2015 r. z uwzględnieniem skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r. (sygn. akt K 29/13)

Z dniem 17 marca 2015 r. nastąpił częściowy powrót do stanu obowiązującego przed zmianami w zakresie regulacji zamieszczonych w art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy 2005. Jak już wspominałem, spowodował to wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r. Wyrok nie obejmował jednak pozostałych przepisów ustawy, pozostają one zatem w brzmieniu dotychczasowym. Zmienione regulacje prawne dotyczą:

- przedmiotów (nieruchomości), w stosunku do których prawo użytkownika wieczystego podlega przekształceniu,
- podmiotów uprawnionych do żądania przekształcenia.

Obszary te jako zmienione w sposób istotny przedstawię w pierwszej kolejności. W celu przedstawienia całości problematyki przekształcania prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości przedstawię regulacje prawne i procedury w pozostałych obszarach.

1. Przedmioty (nieruchomości), w stosunku do których prawo użytkownika wieczystego podlega przekształceniu:

- zabudowane na cele mieszkaniowe (art. 1 ust. 1),
- zabudowane garażami (art. 1 ust. 1),
- niezabudowane, ale przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (art. 1 ust. 1),
- niezabudowane ale przeznaczone pod zabudowę garażami (art. 1 ust. 1),
- nieruchomości rolne (art. 1 ust. 1),

- nieruchomości związane z odrębną własnością lokali, niezależnie od ich przeznaczenia (art. 1 ust. 2),
- nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkownika wieczystego zostało w stosunku do nich ustanowione w zamian za wyłączenie innych nieruchomości gruntowych lub przejęcie tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów przed dniem 5 grudnia 1990 r. (art. 1 ust. 1a), oraz
- nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkownika wieczystego zostało w stosunku do nich ustanowione na podstawie art. 7 dekretu z dnia 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (art. 1 ust. 1a).

Z tego wykazu należy wyłączyć nieruchomości, w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne mające na celu ich nabycie w całości lub części pod inwestycję celu publicznego. **Ze względu na wejście w życie ustawy 2018 wykaz ten został poważnie ograniczony, gdyż ustawa ta przejęła regulacje prawne dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe i towarzyszące do swoich procedur.**

2. Podmioty uprawnione do żądania przekształcenia:

- osoby fizyczne będące w dniu 13.10.2005 r. użytkownikami wieczystymi (art. 1 ust. 1),
- osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkownika wieczystego, niezależnie od daty jego nabycia (art. 1 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 4),
- spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży wzniesionych na gruntach, które w dniu 13.10.2005 r. znajdowały się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni (art. 1 ust. 2 pkt 2),
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w tire 1, (art. 1 ust. 3),
- osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób fizycznych i prawnych będących właścicielami lokali, o których mowa w tire 2 oraz następcami prawnymi spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w tire 3 (art. 1 ust. 3),
- osoby fizyczne, które użytkowanie wieczyste uzyskały przed dniem 13.10.2005 r. w zamian za wyłączenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów dokonane przed dniem 5 grudnia 1990 r., niezależnie od przeznaczenia nieruchomości (art. 1 ust. 1a),
- osoby fizyczne, które użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, niezależnie od przeznaczenia nieruchomości oraz daty nabycia prawa (art. 1 ust. 1a oraz ust. 4), oraz
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w tire 5 oraz w tire 6 (art. 1 ust. 3).

Następców prawnych, właścicieli lokali oraz osób, które prawo użytkownika wieczystego nabyły na podstawie art. 7 dekretu z 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy nie wiąże data 13.10.2005 r. jako warunek umożliwiający przekształcenie.

W szczególności sposób uregulowano postępowanie odnośnie składania wspólnego wniosku o przekształcenie w przypadku współużytkownika wieczystego (art. 2). Obowiązuje co

prawda zapis stanowiący, że z wnioskiem występują wszyscy współużytkownicy wieczyści, ale przepisy dopuszczają złożenie wniosku tylko przez ich część, jeżeli posiadają co najmniej połowę udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Jednak złożenie sprzeciwu od takiego wniosku co najmniej przez jednego ze współużytkowników wieczystych powoduje, że organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku stosuje się przepis art. 199 k.c. Powstaje wątpliwość, czy przepis ten w praktyce ułatwi postępowanie. Żeby bowiem stwierdzić, czy nie będzie sprzeciwu, należy z faktem złożenia wniosku i tak zapoznać wszystkich współużytkowników wieczystych (do wszystkich trzeba dotrzeć).

3. Tryb i procedury przekształceń

3.1. Formuła przekształceń (art. 1 i art. 2). Ustawa wprowadziła formułę przekształceń na wniosek. Oznacza to, że przekształcenie automatycznie nie nastąpiło, tak jak to miałoby miejsce przy przekształcaniu z mocy prawa. Przyznano osobom uprawnionym prawo żądania przekształcenia, z którego skorzystają ci użytkownicy wieczyści, którzy będą tego chcieli. Wyjątkiem jest przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego, przy którym można na drodze sądowej (sąd powszechny) przymusić do przekształcenia niechętnych współużytkowników wieczystych. Żądanie przekształcenia użytkownika wieczystego we własność można składać w dowolnym terminie do organów właściwych w sprawie przekształcania.

3.2. Forma prawna przekształcenia (art. 3 ust. 2 i ust. 3). Przekształcenie praw następuje w drodze decyzji administracyjnej. Prawo własności powstaje z chwilą, w której decyzja o przekształceniu staje się ostateczna. Decyzja ostateczna stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 3 ust. 2). Powstanie prawa własności nie jest warunkowane wpisem w księdze wieczystej, chociaż prawo to dla porządku prawnego powinno być w niej ujawnione. Nie będzie umowy notarialnej, nie będzie więc i kosztów notarialnych. Będą koszty wpisu do księgi wieczystej, które ponosi osoba żądająca przekształcenia. Złożenie wniosku o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej obciąża tę osobę.

4. Organy właściwe w sprawie przekształcenia (art. 3 ust. 1)

Postępowanie w sprawie przekształcenia użytkownika wieczystego we własność jest postępowaniem administracyjnym, prowadzonym przez właściwe organy. Organami tymi są:

4.1. Orzekanie w pierwszej instancji:

- starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – nieruchomości Skarbu Państwa (także będące w dyspozycji agencji rządowych),
- wójt, burmistrz albo prezydent miasta – nieruchomości gminy,
- zarząd powiatu – nieruchomości powiatu,
- zarząd województwa – nieruchomości województwa.

4.2. Odwołania:

- wojewoda (norma szczególna) – nieruchomości Skarbu Państwa,
- samorządowe kolegium odwoławcze (SKO) – nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego.

4.3. Skargi na decyzje – Wojewódzki Sąd Administracyjny

4.4. Skargi kasacyjne – Naczelny Sąd Administracyjny.

Ze względu na tryb administracyjny, w przypadku nieuwzględnienia przez właściwy organ żądania o przekształcenie bądź

przez wydanie decyzji odmownej, bądź przez brak reakcji, nie przysługuje droga zgłoszenia roszczenia przed sądem cywilnym, ale tryb odwoławczo-skargowy przewidziany w kodeksie postępowania administracyjnego lub skarga na bezczynność organu.

5. Opłaty za przekształcenie (art. 4 ust. 1 i ust. 2)

Wprowadzono obowiązek wniesienia opłaty za przekształcenie (z wyjątkiem przypadków zwolnień ustawowych). Opłaty wnosi się na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości gruntowej, tzn. Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Dotychczasowy właściciel jest reprezentowany przez organ, który wydał w pierwszej instancji decyzję o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności. Opłatę ustala się w decyzji o przekształceniu, stosując odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata stanowi różnicę pomiędzy ceną nieruchomości gruntowej (rozumianą jako cena prawa własności) a wartością prawa użytkownika wieczystego tej nieruchomości. Cenę nieruchomości gruntowej ustala się w trybie właściwym dla ustalania cen przy sprzedaży bezprzetargowej dokonywanej w wyniku przysługujących nabywcom roszczeń o nabycie. Cena musi być równa wartości prawa własności tej nieruchomości. Stosuje się zatem zasadę, że użytkownik wieczysty posiadając prawo, które ma wartość na rynku nieruchomości, gdyż jest to prawo zbywalne, żądając ustanowienia prawa o większej wartości (prawo własności ma większą wartość), powinien dopłacić różnicę. Do ustalenia opłaty za przekształcenie niezbędny jest więc udział rzeczoznawcy majątkowego, gdyż zgodnie z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określania wartości nieruchomości posiadają kompetencje wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Nie zmienia tego obowiązku przepis art. 4 ust. 13 ustawy 2005 stanowiący, że jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego, dla ustalenia opłaty za przekształcenie przyjmuje się wartość nieruchomości gruntowej określoną dla celu aktualizacji. Będzie to bowiem tylko wartość prawa własności. Wartość prawa użytkownika wieczystego rzeczoznawca majątkowy i tak będzie musiał dodatkowo określić.

6. Działalność rzeczoznawców majątkowych

Za przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności pobiera się opłatę, której wysokość oblicza się ze wzoru:

$$O = C_{wt} - W_{uw}$$

w którym O oznacza opłatę za przekształcenie, C_{wt} cenę prawa własności składnika gruntowego nieruchomości, a W_{uw} wartość prawa użytkownika wieczystego składnika gruntowego nieruchomości. Cenę prawa własności składnika gruntowego nieruchomości ustala się tak, jak przy sprzedaży bez przetargu w wyniku uwzględnienia roszczeń wg następującego równania:

$$C_{wt} = W_{wt}$$

w którym W_{wt} oznacza wartość prawa własności składnika gruntowego nieruchomości.

Po podstawieniu do wzoru na ustalenie opłaty za przekształcenie otrzymuje się równanie:

$$O = W_{wt} - W_{uw}$$

W_{wt} określa rzeczoznawca majątkowy w podejściu porównawczym, przyjmując transakcje sprzedaży na własność nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Jeżeli dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie wcześniej niż 2 lata wstecz, W_{wt} przyjmuje się z tej aktualizacji.

W_{uw} określa rzeczoznawca majątkowy z następującego wzoru parametrycznego:

$$W_{uw} = W_{wt} \times W_k$$

W_k jest współczynnikiem korygującym wyliczanym ze wzoru:

$$W_k = (1 - S_r/R) \times t/T + 0,25 \times (T - t)/T$$

w którym S_r oznacza stawkę procentową opłaty rocznej nie większą niż 3%, t liczbę lat niewykorzystanego jeszcze prawa użytkowania wieczystego, T liczbę lat, na które użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, a R przeciętną stopę kapitalizacji pomiędzy 0,09–0,12.

Podstawy prawne ww. wzorów to:

- ustawa 2005 – art. 4 ust. 2,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – art. 69, oraz
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – § 29 ust. 3 i § 30.

Przepis § 30 rozporządzenia stanowi, że do celów wymienionych w art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość prawa użytkowania wieczystego określa się w sposób wymieniony w § 29 ust. 3 tego rozporządzenia, czyli na podstawie wzoru parametrycznego. Z kolei przepis art. 4 ust 2 ustawy 2005 stanowi, że przy ustalaniu opłaty za przekształcenie stosuje się art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koło się zamyka.

Przy ustalaniu kto powinien ponosić koszty sporządzania operatów szacunkowych, z braku specjalnych regulacji w ustawie 2005 można stosować zastępczo przepisy art. 262 i 263 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

7. Rozkładanie opłaty na raty (art. 4 ust. 3–6)

Obligatoryjne rozkładanie opłaty na raty na wniosek użytkownika wieczystego następuje na minimum 10 lat i maksimum 20 lat. Z przepisów wynika, że rozkładanie na raty następuje na wniosek użytkownika wieczystego, co oznacza, że organ nie musi (a nawet nie może) sam podejmować inicjatywy w tym zakresie. Z zapisu o obligatoryjności rozkładania na raty na wniosek użytkownika wieczystego wynika, że organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu nie może odmówić rozłożenia opłaty na raty, jeżeli wniosek taki zostanie złożony. Z przepisów nie wynika wprost, że rozłożenie na raty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w drodze decyzji, to należy przyjąć, że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji. Nieuiszczona część opłaty rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli

stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wojewoda, właściwa rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej. Nieuiszczona część opłaty rozłożonej na raty stanowi wierzytelność przysługującą Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości gruntowej objętej przekształceniem albo na nieruchomości lokalowej w przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej związanego z odrębną własnością lokalu. Podstawą wpisu hipoteki jest decyzja o przekształceniu. Wpis hipoteki nastąpi w dziale IV księgi wieczystej założonej dla nieruchomości gruntowej. Hipoteka obciąża prawo własności, które w tym momencie już powstało. W przypadku obciążenia hipoteką udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej związanego z odrębną własnością lokalu wpis hipoteki nastąpi w dziale IV księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej, mimo że udział w nieruchomości gruntowej będzie uregulowany w innej księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wspólnej.

8. Udzielanie bonifikat od opłat (art. 4 ust. 7–12)

8.1. Bonifikaty uznaniowe (art. 4 ust. 7 i ust. 11)

Bonifikat uznaniowych udziela organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu za zgodą:

- wojewody w przypadku nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa (dotyczy także nieruchomości pozostających w dyspozycji agencji rządowych),
- właściwej rady lub sejmiku w przypadku nieruchomości samorządowych (własność jednostek samorządu terytorialnego).

Bonifikaty są uznaniowe zarówno co do faktu ich przyznania, jak i co do wysokości. Mogą być przyznane od każdej opłaty za przekształcenie i każdemu podmiotowi (także następcy prawnemu użytkownika wieczystego). Z przepisu art. 4 ust. 7 nie wynika, że udzielenie bonifikaty następuje na wniosek użytkownika wieczystego, co oznacza, że organ może sam podejmować inicjatywy w tym zakresie. Z przepisów nie wynika wprost, że udzielenie bonifikaty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w taki sposób, to należy przyjąć, że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji. Dlatego też o udzieleniu bonifikaty najlepiej orzec od razu w decyzji o przekształceniu praw. Z przepisów nie wynika jednak, że o udzieleniu bonifikaty nie można orzec w decyzji odrębnej.

8.2. Bonifikaty obligatoryjne (z mocy ustawy)

a) bonifikata obligatoryjna pierwsza (art. 4 ust. 9) – dla osoby fizycznej, która prawo użytkowania wieczystego uzyskała przed dniem 5 grudnia 1990 r. z innych tytułów niż za odebraną własność oraz dla jej następcy prawnego na następujących warunkach: przyznawana jest w wysokości 50%, niezależnie od sposobu wykorzystywania i na wniosek użytkownika wieczystego. Dotyczy ona wyłącznie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Z przepisu art. 4 ust. 9 wynika, że udzielenie bonifikaty następuje na wniosek użytkownika wieczystego, co oznacza, że organ nie musi (a nawet nie może) sam podejmować inicjatywy w tym zakresie. Z zapisu o obligatoryjności udzielenia bonifikaty na wniosek użytkownika wieczystego wynika, że organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu nie może odmówić udzielenia bonifikaty, jeżeli użytkownik wieczysty, który spełnia warunki ustawowe taki wniosek złoży. Także

wysokość bonifikaty jest określona w ustawie i nie zależy od uznania organu. Nie jest wymagana zgoda wojewody, właściwej rady lub sejmiku. Z przepisów nie wynika wprost, że udzielenie bonifikaty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w drodze decyzji, to należy przyjąć, że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji. Dlatego też wniosek w sprawie bonifikaty powinien być złożony przed wydaniem decyzji o przekształceniu (najlepiej wraz z wnioskiem o przekształcenie), gdyż o udzieleniu bonifikaty najlepiej orzec od razu w tej decyzji. Z przepisów nie wynika jednak, że o udzieleniu bonifikaty nie można orzec w decyzji odrębnej.

b) **bonifikata obligatoryjna druga** (art. 4 ust. 10) – dla nieruchomości gruntowej wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków, przyznawana w wysokości 50%, należna niezależnie od sposobu wykorzystywania nieruchomości gruntowej. Z przepisu art. 4 ust. 10 nie wynika, że udzielenie bonifikaty następuje na wniosek użytkownika wieczystego, co oznacza, że organ musi sam podejmować inicjatywę w tym zakresie. Z zapisu o obligatoryjności udzielenia bonifikaty wynika, że organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu nie może odmówić udzielenia bonifikaty, jeżeli nieruchomość gruntowa jest wpisana do rejestru zabytków. Także wysokość bonifikaty jest określona w ustawie i nie zależy od uznania organu. Nie jest wymagana zgoda wojewody, właściwej rady lub sejmiku. Spełnienie warunku ustawowego do udzielania bonifikaty, dotyczącego wpisania nieruchomości do rejestru zabytków powinno być ustalone z urzędu przez organ prowadzący postępowanie w sprawie przekształcenia. Z przepisów nie wynika wprost, że udzielenie bonifikaty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w drodze decyzji, to należy przyjąć, że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji. Dlatego też o udzieleniu bonifikaty najlepiej orzec od razu w decyzji o przekształceniu. Z przepisów nie wynika jednak, że o udzieleniu bonifikaty nie można orzec w decyzji odrębnej.

8.3. Zbieg praw do bonifikat (art. 4 ust. 12)

W razie zbiegu praw do bonifikat stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

9. Zwrot bonifikat (art. 4 ust. 15 i 16)

Właściwy organ żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, dokona zbycia nieruchomości albo wykorzysta ją na inny cel niż cel, który stanowił podstawę udzielenia bonifikaty. Dniem przekształcenia jest dzień, w którym decyzja o przekształceniu stała się ostateczna. Organ żąda zwrotu bonifikaty, a więc jest to obowiązek organu. Żądanie zwrotu następuje w drodze cywilnoprawnej. Waloryzacji dokonuje się według zasad określonych w art. 5 lub w art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tymi przepisami waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości lub wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem zbywanie nieruchomości rozumie się dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie włas-

ności nieruchomości albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (niezależnie od formy przeniesienia).

10. Zwolnienia od żądania zwrotu bonifikaty

10.1. Zwolnienia obligatoryjne z mocy ustawy (art. 4 ust. 15):

- zbycie na rzecz osoby bliskiej,
- spółdzielni mieszkaniowej, która zbywa w częściach ułamkowych prawo współwłasności nieruchomości gruntowej na rzecz swoich członków w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem własności lokali,
- właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo współwłasności.

Osobą bliską zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione, oraz osoba pozostająca ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Spółdzielnia mieszkaniowa dokonuje przekształcenia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej we własność. Następnie spółdzielnia przenosi w częściach ułamkowych współwłasność tej nieruchomości gruntowej na rzecz swoich członków w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem na ich rzecz własności lokali w budynku wzniesionym na tej nieruchomości. Dotyczy to zarówno przekształcania praw spółdzielczych do lokali we własność tych lokali, jak i wyodrębniania i przenoszenia własności lokali nowych, do których jeszcze prawa spółdzielcze nie były przyznane. Pomimo zbycia prawa współwłasności nieruchomości gruntowej przed upływem okresu karencji, spółdzielnia nie ma obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż do przeniesienia tej współwłasności została zmuszona przepisami ustawowymi.

Osoby, które posiadają własność lokali wyodrębnionych w domach wielolokalowych, do których jest przypisane prawo współużytkowania wieczystego gruntu (działki budowlanej), po przekształceniu tego prawa we współwłasność mogą zbywać lokale wraz z prawem współwłasności gruntu przed upływem okresu karencji bez obowiązku zwrotu bonifikaty.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku organ, który wydał decyzję o przekształceniu może zwolnić ze zwrotu bonifikaty, pomimo niedotrzymania okresu karencji. Jest to norma bardzo nieostra, która może spowodować spory.

11. Przekształcenie nieodpłatne (art. 5)

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje nieodpłatnie na rzecz osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości niezależnie od przeznaczenia nieruchomości, a także na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- w zamian za wywłaszczenie prawa własności nieruchomości dokonane przed dniem 5 grudnia 1990 r., jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione przed dniem 13 października 2005 r.,
- w zamian za przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa z innych tytułów niż wywłaszczenie przed dniem

5 grudnia 1990 r., jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione przed dniem 13 października 2005 r.,

- na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy niezależnie od daty ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Powyższe zasady stosuje się także do osób fizycznych i prawnych będących następcami prawnymi podmiotów wymienionych w tire 1–3. Datę 5 grudnia 1990 r. przyjęto jako graniczną, gdyż przed tym dniem przepisy nie zezwalały na przyznawanie w zamian za odebraną własność nieruchomości zamiennych także na własność; nabycie użytkowania wieczystego było więc wymuszone, a ponadto przed tym dniem nie płacono „słusznych” odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa, co powodowało, że nieruchomości zamienne przyznane w użytkowanie wieczyste nie były ekwiwalentne wartościowo do odebranego prawa własności. W przypadku gruntów dekretowych prawo użytkowania wieczystego było przyznawane w zamian za odebraną nieodpłatnie własność. Przekształcenie nie powoduje zatem korzyści dla osób zainteresowanych, ale przywrócenie praw posiadanych.

Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy 2018

Ustawa 2018 weszła w życie 5 października 2018 r., a jej podstawowe skutki prawne datują się na dzień 1 stycznia 2019 r. Została błyskawicznie znowelizowana, jeszcze przed spowodowaniem skutków prawnych na mocy ustawy z dnia 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 2540). Nowelizacja weszła w życie z dniem 1 stycznia 2019 r., a więc jej skutki prawne zostały skorelowane w czasie ze skutkami prawnymi ustawy nowelizowanej. Ponadto ustawa 2018 została ponownie znowelizowana na mocy ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2019 poz. 270). Druga nowelizacja weszła w życie 13 lutego 2019 r. Po tych nowelizacjach Marszałek Sejmu ogłosił tekst jednolity ustawy w Dz.U. 2019 poz. 916.

Na tym jednak nie koniec, gdyż ustawa 2018 została znowelizowana po raz trzeci na mocy ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019 poz. 1309). Trzecia nowelizacja weszła w życie 16 lipca 2019 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 r.

Ustawa 2018 reguluje bardzo trudną, wielowątkową problematykę o znacznym stopniu skomplikowania ze względu na występowanie w praktyce wielu sytuacji szczególnych, trudnych do przewidzenia na etapie legislacji. Wskażę tu przykładowo na skutki wymuszonego przepisami Unii Europejskiej art. 14 ustawy 2018, który stanowi, że jej przepisy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej, co ma zasadniczy wpływ na opłaty przekształceniowe obowiązujące podmioty gospodarcze. Dla złagodzenia tych skutków dokonano pierwszej nowelizacji ustawy. Druga nowelizacja jest odpowiedzią

na gorączkowe i nieprzemyślane (często ze sobą sprzeczne) działania gmin bezpośrednio po wejściu w życie ustawy, polegające na pochopnym wszczynaniu postępowań w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego albo na udzielaniu przez rady gmin karkołomnych bonifikat od opłat przekształceniowych. Natomiast trzecia nowelizacja ma charakter uściślający i jest odpowiedzią na restrykcyjne interpretacje ustawy 2018 dokonywane przez organy administracji publicznej, niechętnie jej stosowaniu.

Rozstrzygnięcia dotyczące celu i istoty regulacji ustawowych

Cel dokonanych regulacji wprowadzonych ustawą 2018 obrazuje następująca sentencja: **Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów „zabudowanych na cele mieszkaniowe” przekształca się z mocy prawa w prawo własności tych gruntów.** Sprawy dotyczące zakresu, terminów i formy przekształcenia regulują art. 1–3 ustawy 2018. Przekształcenie istniejącego prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów, które nazywam „przekształceniem praw”, następuje z mocy prawa, czyli automatycznie niezależnie od woli zainteresowanych stron oraz woli właściwych organów. Przekształcenie praw następuje z dniem 1 stycznia 2019 r. Dotyczy tylko gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, zgodnie z definicją zamieszczoną w ustawie 2018.

1. Sposób uznawania gruntów za zabudowane na cele mieszkaniowe

Za grunty zabudowane na cele mieszkaniowe w rozumieniu ustawy 2018 uznaje się nieruchomości gruntowe zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi albo budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Na gruntach uznanych za zabudowane na cele mieszkaniowe mogą dodatkowo znajdować się inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, których łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tych gruntach (zabudowa towarzysząca). Pojęcie to należy traktować rozszerzająco. Grunty zajęte pod tego rodzaju zabudowę włącza się do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Jeżeli na gruncie oprócz zabudowy mieszkaniowej i zabudowy towarzyszącej znajduje się także inna zabudowa, należy w celu przekształcenia praw dokonać podziału gruntu poprzez wydzielenie działki gruntu, która spełnia kryteria uznania za działkę zabudowaną na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowe i towarzyszące. W tej sytuacji przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do wydzielonej działki gruntu następuje z chwilą (inny termin niż 1 stycznia 2019 r.):

- założenia księgi wieczystej dla nieruchomości składającej się z wydzielonej działki gruntu albo
- wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej drugiej działki gruntu powstałej z podziału, niespełniającej kryteriów uznania jej za działkę gruntu zabudowaną na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowe i towarzyszące.

Wniosek o dokonanie zmian w księdze wieczystej może złożyć dotychczasowy użytkownik wieczysty, zarząd spółdzielni

mieszkaniowej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca, któremu wspólnota mieszkaniowa zleciła zarządzanie nieruchomością wspólną.

2. Sytuacje występujące w praktyce

2.1. Sytuacje, w których przed dniem 1 stycznia 2019 r. nie wyodrębniono własności lokali w budynkach wielolokalowych:

- grunt zabudowany tylko jednym budynkiem mieszkalnym (powierzchnia gruntu przypisanego do budynku dowolna w granicach z dnia 1 stycznia 2019),
- grunt zabudowany kilkoma budynkami mieszkalnymi (powierzchnia gruntu przypisanego do budynków dowolna w granicach z dnia 1 stycznia 2019),
- grunt zabudowany jednym budynkiem mieszkalnym oraz zabudową towarzyszącą,
- grunt zabudowany kilkoma budynkami mieszkalnymi oraz zabudową towarzyszącą,
- grunt zabudowany jednym lub kilkoma budynkami mieszkalnymi oraz budynkami innymi niż zabudowa mieszkalna lub mieszkalna i towarzysząca (podział działki gruntu).

W każdym z tych przypadków należy przeprowadzić indywidualną analizę sposobu postępowania w oparciu o przedstawione wyżej przepisy prawne.

2.2. Sytuacje, w których przed dniem 1 stycznia 2019 r. wyodrębniono własność lokali w budynkach wielolokalowych

Jeżeli w domu wielolokalowym wyodrębniono własność części lub wszystkich lokali przed dniem 1 stycznia 2019 r., w ww. analizę należy wpisać tryb wyodrębniania własności lokali uregulowany ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

- a) Sytuacje zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej
- do każdego segmentu przypisano przed dniem 1 stycznia 2019 r. wydzieloną działkę gruntu,
 - do każdego segmentu nie przypisano przed dniem 1 stycznia 2019 r. wydzielonej działki gruntu.

Sytuacje te również wymagają przeprowadzenia indywidualnej analizy w kontekście ustalenia, czy każdy segment budynku należy traktować jako odrębny budynek, czy też budynek bliźniaczy lub szeregowy należy traktować jako budynek wielolokalowy.

3. Inne kwestie związane z przedmiotem przekształceń

W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu po przekształceniu praw wysokość udziałów we współwłasności tego gruntu odpowiada wysokości udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Obiekty budowlane i inne urządzenia budowlane położone na gruntach po przekształceniu praw do gruntu stają się z dniem przekształcenia częściami składowymi tych gruntów, z zastrzeżeniem art. 49 § 1 ustawy Kodeks cywilny. Istniejące w dniu przekształcenia praw obciążenia prawa użytkowania wieczystego stają się obciążeniami prawa własności. W przypadku gruntu zabudowanego budynkiem jednorodzinny, stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego cudzoziemca, przekształcenie następuje z dniem, w którym stosowne zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wydane cudzoziemcom stało się ostateczne (inny termin niż 1 stycznia 2019 r.). Natomiast jeżeli cudzoziemiec nabył na podstawie stosownego zezwolenia MSW własność lokalu w budynku wielolokalowym i prawo współużytkowania

wieczystego ułamkowej części gruntu przypisanego do tego budynku, na przekształcenie tej części gruntu we współwłasność zezwolenie MSW nie jest wymagane.

4. Wyłączenie spod działania ustawy 2018

Przepisów ustawy 2018 nie stosuje się do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich oraz do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste z Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Dokumenty stanowiące podstawę do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej (KW) oraz w ewidencji gruntów i budynków – katastrze nieruchomości (KN)

Sprawy dokumentowania przekształcenia regulują przepisy art. 4–6 ustawy 2018. Podstawą ujawnienia prawa własności w KW oraz KN jest zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, które nastąpiło z mocy prawa, zwane dalej „zaświadczeniem”. Zaświadczenie oprócz potwierdzenia nabycia własności zawiera również informację o roszczeniach z tytułu opłaty przekształceniowej przysługujących właściwemu organowi z mocy ustawy 2018.

1. Procedury dokumentowania

Zaświadczenia wydają z urzędu lub na wniosek osób zainteresowanych właściwe organy, a w szczególności:

- starosta wykonujący zadanie rządowe – grunty stanowiące własność Skarbu Państwa,
- dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego – grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, w stosunku do których prawo własności wykonują te agencje,
- wójt, burmistrz, prezydent miasta albo zarząd powiatu, albo zarząd województwa – grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego,
- dyrektor Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych – grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, w stosunku do których prawo własności wykonuje ta jednostka organizacyjna.

Odmowa wydania zaświadczenia następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Zdyscyplinowano terminy wydawania zaświadczeń w sposób następujący:

- **z urzędu** – maksymalnie 12 miesięcy od dnia przekształcenia praw,
- **na wniosek właściciela** – maksymalnie 4 miesiące od dnia złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia,
- **na wniosek właściciela lokalu** uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – maksymalnie 30 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia,
- **na wniosek osoby będącej cudzoziemcem** – maksymalnie 4 miesiące od dnia przedstawienia przez tę osobę ostatecznego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych.

Doręczenie zaświadczeń jest zawsze z urzędu obowiązkiem właściwego organu, także w sytuacji, gdy zostało wydane na wniosek osoby zainteresowanej. Przy doręczaniu zaświadczeń stosuje się następujące zasady:

- wszystkim dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adres podany w KN lub na inny adres, na który przed przekształceniem praw doręczano korespondencję dotyczącą prawa użytkowania wieczystego, a jeżeli zaświadczenie zostało wydane na wniosek doręczenie następuje na adres podany we wniosku – niezwłocznie,
- sądom cywilnym właściwym do prowadzenia KW – w ciągu 14 dni od dnia wydania zaświadczenia,
- Ministerstwu Spraw Wewnętrznych w przypadku, gdy przekształcenie praw dotyczy cudzoziemców – w ciągu 7 dni od dnia wydania zaświadczenia.

2. Treść zaświadczeń

W ustawie 2018 nie zamieszczono wzoru zaświadczeń. Z przepisów tej ustawy wynika jednak treść, jaka powinna być w zaświadczeniu zamieszczona. W jej skład wchodzi:

- oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej według KW oraz KN,
- w przypadku cudzoziemców dodatkowo oznaczenie i datę ostatecznego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych,
- potwierdzenie faktu przekształcenia praw,
- informację o dniu, z którym nastąpiło przekształcenie,
- informację o obowiązku ponoszenia rocznych opłat przekształceniowych i o roszczeniach organu z tego tytułu,
- informację o wysokości i okresie wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych,
- informację o zasadach wnoszenia „opłaty łącznej”,
- pouczenie o możliwości złożenia do właściwego organu, wniosku o ustalenie w drodze decyzji administracyjnej, wysokości i okresu wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych.

Dodatkową mocą zaświadczenia jest to, że stanowi ono podstawę do dokonania wpisu w dziale III KW roszczenia właściwego organu o roczne opłaty przekształceniowe w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej, w stosunku do której nastąpiło przekształcenie praw.

3. Działania sądu prowadzącego księgi wieczyste

3.1. Działania sądu w sytuacji standardowej:

- dokonanie z urzędu wpisu w księdze wieczystej założonej dla gruntu, prawa własności tego gruntu oraz roszczenia o opłaty przekształceniowe,
- doręczenie właścicielowi gruntu zawiadomienia o wpisie na adres podany w zaświadczeniu,
- zwolnienie z opłaty sądowej za dokonanie wpisu w K.

3.2. Działania sądu w przypadku przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego gruntu związanego z odrębną własnością lokali wyodrębnionych przed dniem 1 stycznia 2019 r.:

- działania należy dostosować do procedur wyodrębniania własności lokali regulowanych przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- dokonanie z urzędu wpisu w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wspólnej prawa współwłasności gruntu oraz roszczenia o opłaty przekształceniowe,
- dokonanie z urzędu wpisu w księgach wieczystych założonych dla lokali, których własność została wyodrębniona, roszczenia o opłaty przekształceniowe,
- doręczenie właścicielom lokali zawiadomienia o wpisie na adres podany w zaświadczeniu,

- zwolnienie z opłaty sądowej za dokonanie wpisu w KW,
- wykreślenie z KW założonej dla nieruchomości wspólnej roszczenia o opłaty przekształceniowe z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku wielolokalowym (roszczenie będzie w KW założonych dla lokali).

3.3. Działania sądu w przypadku wyodrębnienia własności pierwszego lub kolejnego lokalu po 1 stycznia 2019 r. w budynku wielolokalowym położonym na gruncie, co do którego nastąpiło z tym dniem przekształcenie praw:

- działania należy dostosować do procedur wyodrębniania własności lokali regulowanych przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej roszczenie o roczne opłaty przekształceniowe obciążające dotychczas grunt przypisany do budynku wielolokalowego, w którym wyodrębniono lokal, natomiast wpis prawa własności przysługującego do gruntu już wcześniej nastąpił,
- wykreślenie z KW założonej dla nieruchomości wspólnej roszczenia o opłaty przekształceniowe z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku wielolokalowym (roszczenie będzie w KW założonych dla lokali).

3.4. Działania sądu w przypadku dokonywania wtórnego obrotu lokalami przed wydaniem zaświadczenia

Brak zaświadczenia nie stanowi przeszkody we wtórnym obrocie lokalami. W takim przypadku notariusz przenosi prawo własności lokalu, nie korygując praw do gruntu (użytkowanie wieczyste). Notariusz przesyła wypis aktu notarialnego właściwemu organowi. Sąd na podstawie tego aktu dokonuje zmian wpisów dotyczących własności lokalu, pozostawiając wpis dotyczący prawa do gruntu bez zmian do czasu wydania zaświadczenia.

4. Możliwość protestu w stosunku do zaświadczenia

4.1. Żądanie wydania decyzji:

- tylko w zakresie wysokości i okresu wnoszenia opłat przekształceniowych,
- osoba zainteresowana może złożyć do właściwego organu wniosek o wydanie decyzji ustalającej wysokość i okres wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych,
- termin na złożenie wniosku wynosi maksymalnie 2 miesiące od dnia otrzymania zaświadczenia,
- w sprawie tej stosuje się przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

4.2. Skutki złożenia wniosku o wydanie decyzji:

- osoba zainteresowana jest obowiązana do wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych w wysokości wykazanej w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie do czasu zakończenia postępowania,
- ustalona w decyzji ostatecznej wysokość rocznej opłaty przekształceniowej obowiązuje od dnia przekształcenia,
- w przypadku nadpłaty zalicza się stosowną kwotę na poczet przyszłych opłat,
- w przypadku niedopłaty występuje obowiązek uzupełnienia kwoty.

4.3. Organy odwoławcze

Organem nadrzędnym nad organami wydającymi zaświadczenia (także postanowienia i decyzje) jest w przypadku

gruntów Skarbu Państwa wojewoda, a w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego samorządowe kolegium odwoławcze.

Roczne opłaty przekształceniowe oraz opłaty „łączne”

Sprawy opłat przekształceniowych regulują przepisy art. 7 i art. 8 ustawy 2018. Z tytułu przekształcenia praw właściciel gruntu wnosi na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego roczne opłaty przekształceniowe lub opłatę łączną. Opłaty są przedmiotem roszczenia właściwego organu wobec każdorazowego właściciela gruntu.

1. Wysokość opłat przekształceniowych i okres ich wnoszenia

1.1. Wysokość rocznych opłat przekształceniowych

Wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa dotychczasowej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, obowiązującej w dniu przekształcenia praw, z następującymi wyjątkami:

- jeżeli w dniu przekształcenia praw obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona w wyniku aktualizacji w wysokości progresywnej w podziale na trzy lata, roczna opłata przekształceniowa jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaka obowiązywałaby w trzecim roku po aktualizacji,
- jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione po raz pierwszy w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r., wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r. zgodnie z postanowieniami umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

1.2. Okres wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych

Osoby niebędące przedsiębiorcami wnoszą opłatę przekształceniową przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia praw. Podmioty będące przedsiębiorcami (w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej), ze względu na przepisy o pomocy publicznej (art. 14), wnoszą roczne opłaty przekształceniowe przez okres przedłużony, a w szczególności:

- 99 lat licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% albo
- 50 lat licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2% albo
- 33 lat licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3% albo
- przez okres, w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wyższa niż 3%.

1.3. Procedury ustalania okresu wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych przez przedsiębiorców

Przedsiębiorcy mogą w ciągu 3 miesięcy od dnia przekształcenia dobrowolnie złożyć do właściwego organu oświadczenie

o zamiarze wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych przez okres przedłużony. Oświadczenie złożone po terminie, ale przed wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie jest również skuteczne. Jeżeli jednak przedsiębiorca nie złoży oświadczenia przed wydaniem zaświadczenia, właściwy organ wydając to zaświadczenie, ustali w nim okres przedłużony wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych. Jednakże w zaświadczeniu tym organ zamieści informację o możliwości ustalenia okresu standardowego wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych, jeżeli przedsiębiorca złoży oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej w danej nieruchomości lub wnioski o udzielenie pomocy publicznej. Zatem zmiana okresu przedłużonego na okres standardowy wymaga inicjatywy ze strony przedsiębiorcy.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej może w każdym czasie, z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej, złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty albo w okresie standardowym, albo w okresie przedłużonym, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. W takiej sytuacji właściwy organ wydaje nowe zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia. Jeżeli właściciel gruntu nie zgadza się z informacją zawartą w zaświadczeniu, może w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia złożyć wnioski o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty w drodze decyzji. W ww. sprawach stosuje się przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

1.4. Opłaty łączne

Właściciel gruntu może zgłosić w każdym czasie do właściwego organu zamiar jednorazowego wniesienia rocznej opłaty przekształceniowej za cały okres jej obowiązywania (tzw. opłatę łączną), której wysokość odpowiada iloczynowi rocznej opłaty przekształceniowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu jej wnoszenia (standardowego lub przedłużonego). Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty łącznej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia tego zamiaru. Jeżeli właściciel gruntu nie zgadza się z tą informacją, może w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji złożyć wnioski o ustalenie opłaty łącznej w drodze decyzji. W ww. sprawach stosuje się przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego. Jeżeli nieruchomość zgodnie z oświadczeniem przedsiębiorcy jest tylko w części wykorzystywana do działalności gospodarczej, opłata łączna może być ustalona odrębnie dla każdej części z uwagi na różne okresy płatności.

2. Powody wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych w okresie przedłużonym

Powodem wnoszenia opłat rocznych w okresie przedłużonym jest zamieszczony w ustawie 2018 przepis art. 14, którego zamieszczenie zostało spowodowane koniecznością zgodności przepisów z prawem Unii Europejskiej:

Art. 14.1. Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy „de minimis” określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji [UE] nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu

o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy „de minimis”. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania **zaświadczenia** albo zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1.

2. W przypadku, gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy „de minimis”, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Nabywanie własności przez przekształcenie jest traktowane jako przysporzenie majątkowe dla danego podmiotu w wysokości równej wartości prawa własności gruntu, który uległ przekształceniu, przyjętej do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, pomniejszonej o sumę opłat przekształceniowych z uwzględnieniem bonifikat.

Przysporzenie majątkowe jest pomocą publiczną, która w stosunku do przedsiębiorców (podmiotów gospodarczych) wykorzystujących nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej nie może być większa niż pomoc „de minimis”, która obecnie wynosi 200 000 euro w ciągu trzech lat. Nadwyżka podlega zwrotowi na rzecz właściciela gruntu (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego).

Pojęcie „przedsiębiorca” jest bardzo szerokie, gdyż uznaje się za przedsiębiorcę zarówno osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą (wpisaną lub nie wpisaną do ewidencji), jak i spółkę prawa handlowego, spółkę cywilną, spółdzielnię socjalną, stowarzyszenie, fundację, instytucję kultury i inne, jeżeli faktycznie prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu prawa unijnego, czyli oferuje produkty lub usługi na rynku. Przy rozstrzygnięciu sprawy należy jednak analizować, czy w danej nieruchomości jest prowadzona działalność gospodarcza polegająca na oferowaniu towarów lub usług, zarówno w działalności produkcyjnej, jak i dystrybucyjnej i usługowej.

3. Wnoszenie opłat przekształceniowych

Roczne opłaty przekształceniowe należy wnosić w następujących terminach:

- do dnia 31 marca każdego roku,
- na wniosek osoby zainteresowanej złożony maksymalnie do dnia 16 marca każdego roku właściwy organ może rozłożyć roczną opłatę przekształceniową na raty lub ustalić inny termin jej wnoszenia nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Jeżeli przed wydaniem zaświadczenia przez właściwy organ dotychczasowy użytkownik wieczysty wniósł opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za 2019 r. lub lata następne, opłaty te podlegają zaliczeniu z urzędu na poczet rocznych opłat przekształceniowych albo na poczet opłaty jednorazowej, o czym właściwy organ zawiadamia użytkownika wieczystego. Wniesienie wszystkich opłat przekształceniowych powoduje następujące skutki:

- właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia ostatniej rocznej opłaty przekształceniowej lub opłaty łącznej, zaświadczenie o uiszczeniu wszystkich opłat,
- właściciel gruntu składa wniosek do sądu prowadzącego KW o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o roszczeniach z tytułu opłat przekształceniowych, dołączając do wniosku zaświadczenie o uiszczeniu wszystkich opłat,
- sąd wykreśla wpis, pobierając opłatę w wysokości 250 zł w przypadku opłaty łącznej i 75 zł w pozostałych przypadkach.

4. Zwolnienia z opłat przekształceniowych

Przepisy ustawy 2018 zwolniły od wnoszenia opłat przekształceniowych:

- parki narodowe,
- osoby fizyczne lub ich spadkobierców oraz spółdzielnie mieszkaniowe, jeżeli:

a) wniosły jednorazowo opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za cały okres trwania tego prawa,

b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy albo innych tytułów w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie gruntów na rzecz Skarbu Państwa dokonane przed dniem 5 grudnia 1990 r.

Zwolnienia od opłat przekształceniowych są zatem nieliczne.

Bonifikaty od opłat rocznych

Kwestie udzielania bonifikat od opłat reguluje art. 9 ustawy 2018.

1. Bonifikaty uznaniowe z dowolnego tytułu

Właściwy organ może (fakultatywnie) ustalić, w dowolnej wysokości i z dowolnego tytułu, bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej za dany rok na podstawie zarządzenia wojewody w stosunku do gruntów Skarbu Państwa albo uchwały właściwej rady lub sejmiku województwa w stosunku do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego (ust. 1 i ust. 5). Bonifikaty obejmują również roczne opłaty przekształceniowe za stanowiska postojowe i garaże w stosunku do gruntów Skarbu Państwa (obligatoryjnie) oraz mogą obejmować ww. opłaty w stosunku do gruntów jednostek samorządu terytorialnego (fakultatywnie).

Wydanie zarządzenia przez wojewodę wymaga porozumienia z właściwymi agencjami lub Ministerstwem Spraw Wewnętrznych w stosunku do tych gruntów Skarbu Państwa, w imieniu którego podmioty te wykonują prawo własności. W zarządzeniu wojewody albo w uchwale właściwej rady lub sejmiku województwa określa się szczegółowe warunki udzielania bonifikat ze względu na występujące okoliczności. Osoby posiadające prawa spółdzielcze do lokali korzystają z bonifikaty udzielonej spółdzielni mieszkaniowej w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków.

2. Bonifikaty z tytułu wniesienia opłaty jednorazowej

2.1. Bonifikaty obligatoryjne (z mocy ustawy)

Bonifikaty takie są udzielane osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od gruntów Skarbu Państwa za wniesienie opłaty łącznej. Wysokość bonifikaty jest uzależniona od roku, w którym ostatnia roczna opłata przekształceniowa (przed opłatą łączną) została wniesiona. Bonifikaty są progresywne i wynoszą max. 60% (w przypadku wniesienia opłaty łącznej w roku, w którym nastąpiło przekształcenie), a min. 10% (po wniesieniu piątej rocznej opłaty przekształceniowej) i maleją o 10% rocznie (ust. 3). Jeżeli rada gminy podejmie uchwałę o stawkach procentowych bonifikaty za wniesienie opłaty łącznej wyższych niż to wynika z zapisu ustawowego dla gruntów Skarbu Państwa, wojewoda niezwłocznie w drodze zarządzenia podwyższa stawki ustawowe, uwzględniając warunki udzie-

lania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikających z uchwały rady gminy. Bonifikaty obejmują również opłaty za stanowiska postojowe i garaże.

2.2 Bonifikaty fakultatywne (uznaniowe)

Bonifikaty te są udzielane osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego za wniesienie opłaty łącznej, ustalone w wysokości określonej w uchwale właściwej rady lub sejmiku województwa (ust. 4). Bonifikaty te mogą obejmować również opłaty za stanowiska postojowe i garaże.

2.3. Bonifikaty szczególne (z mocy ustawy)

Właściwy organ udziela, na wniosek niżej wymienionych osób, bonifikaty z tytułu wniesienia opłaty łącznej w wysokości 99%, zarówno od gruntów Skarbu Państwa, jak i gruntów jednostek samorządu terytorialnego:

- osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób,
- członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz.U. 2017 poz. 1832),
- inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz.U. 2017 poz. 2193),
- kombatanom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatanach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U. 2018 poz 276 ze zm.),
- świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 4 ust. 1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz.U. 2018 poz. 1510 ze zm.) lub ich opiekunom prawnym, będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych tych osób.

3. Inne kwestie dotyczące bonifikat

W razie zbiegu praw do bonifikat stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla właściciela gruntu. Bonifikaty nie podlegają zwrotowi.

Waloryzacja rocznych opłat przekształceniowych

Sprawy waloryzacji rocznych opłat przekształceniowych regulują przepisy art. 10 ustawy 2018. Waloryzacja rocznej opłaty przekształceniowej następuje z urzędu lub na wniosek właściciela gruntu, nie częściej niż co 3 lata. Waloryzacja rocznej opłaty przekształceniowej z urzędu jest fakultatywna, a na wniosek właściciela gruntu obligatoryjna. Waloryzacji dokonuje się zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. O waloryzacji rocznej opłaty przekształ-

ceniowej właściwy organ zawiadamia zainteresowane osoby, wysyłając im stosowną informację na adres wykazany w KN lub inny adres używany w korespondencji dotyczącej prawa użytkowania wieczystego. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji. Odmowa waloryzacji wnioskowanej przez właściciela gruntu jest dopuszczalna jedynie wówczas, gdy wskaźniki, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie uległy zmianie do dnia złożenia wniosku o waloryzację (nie zapisano w ustawie w jakiej formie następuje odmowa – chyba trzeba przyjąć, że postanowienie). Zwracam uwagę, że sposób waloryzacji nie przewiduje trybu odwoławczego. Jest to rozwiązanie wygodne dla właściwych organów.

Obowiązek wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych w przypadku obrotu gruntami

Sprawy wtórnego obrotu gruntami po ich przekształceniu regulują przepisy art. 11 ustawy 2018. Obowiązek wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej przez okres standardowy obciąża każdorazowego właściciela gruntu, w stosunku do którego istnieje roszczenie o opłatę. W przypadku gruntu, w odniesieniu do którego ustalono wnoszenie rocznych opłat przekształceniowych w okresie przedłużonym, nabywca gruntu będący przedsiębiorcą wraz z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty może złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty nadal w okresie przedłużonym (ust. 1a). Nabywca gruntu wnosi roczne opłaty przekształceniowe począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie.

Nabywca gruntu występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia gruntu o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu. Jeżeli nabywca gruntu nie zgadza się z treścią zaświadczenia, może złożyć do właściwego organu w terminie 2 miesięcy od doręczenia zaświadczenia wnioski o ustalenie w drodze decyzji administracyjnej wysokości i okresu wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych. Właściwy organ wydaje decyzję w terminie 30 dni od dnia złożenia w tej sprawie wniosku przez nabywcę gruntu. Przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Jeżeli z postępowania w sprawie wydania decyzji będzie wynikało, że roczna opłata przekształceniowa ulegnie zmianie, to jej nowa wysokość będzie obowiązywała od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie gruntu. W przypadku nadpłaty, kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet opłat za lata następne, a w przypadku niedopłaty nabywca gruntu musi wpłacić kwotę równą niedopłacie.

W przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku wielolokalowym wzniesionym na gruncie, dla którego w dniu 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie praw, obowiązek wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej (w tym

działki gruntu – działki budowlanej), przypisanego do tego lokalu, z uwzględnieniem wniesionych wcześniej opłat.

Sytuacje, w których budynki zostały oddane do użytkowania po dniu 1 stycznia 2019 r.

Sprawy przekształcenia i opłat za przekształcenie w tej szczególnej sytuacji regulują przepisy art. 13 ustawy 2018. Jeżeli po 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w tym dniu przedmiotem użytkowania wieczystego zostanie wybudowany, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, i oddany do użytkowania budynek mieszkalny, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się z mocy prawa we własność z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania (inny termin przekształcenia uzależniony od terminu, w którym decyzja zezwalająca na przekształcenie stała się ostateczna). Właściwy organ wydaje na wniosek dotychczasowego użytkownika wieczystego zaświadczenie potwierdzające przekształcenie praw w terminie max. 4 miesiące od dnia otrzymania wniosku albo na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal, albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku. W przypadku cudzoziemca właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesiące od dnia przedstawienia zezwolenia MSW. Za przekształcenie praw właściciel gruntu wnosi roczną opłatę przekształceniową w wysokości odpowiadającej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania. Obowiązek wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej następuje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie praw. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie praw jest wymagana w pełnej wysokości, niezależnie od tego, w jakim miesiącu nastąpiło przekształcenie.

Przekształcenie praw w sytuacji, gdy wniosek o ujawnienie prawa użytkowania wieczystego w KW nie został przed dniem 1 stycznia 2019 r. ujawniony w księdze wieczystej

Sposoby postępowania w tych szczególnych sprawach regulują przepisy art. 24 ustawy 2018. Jeżeli wniosek o ujawnienie prawa użytkowania wieczystego w KW został złożony przed dniem 1 stycznia 2019 r., ale nie został przed tym dniem przez sąd rozpoznany, stosuje się przepisy ustawy 2018, tak jakby prawo użytkowania wieczystego formalnie istniało (wpis w KW ma datę wsteczną, jest to data złożenia wniosku o wpis). Jeżeli wniosek o ujawnienie prawa użytkowania wieczystego w KW nie został złożony przed dniem 1 stycznia 2019 r., chociaż zawarto przed tym dniem umowę notarialną o ustanowieniu tego prawa, stosuje się przepisy ustawy 2018, tak jakby prawo użytkowania wieczystego formalnie istniało. W przedstawionych wyżej przypadkach właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesiące od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej.

Przepisy przejściowe i zmiany do ustaw odrębnych

1. Przepisy przejściowe

1.1. Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe wszczęte na podstawie ustawy 2005 i niezakończone do dnia 31 grudnia 2018 r. umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do dnia 31 marca 2019 r. właściwemu organowi oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie ustawy 2005 w jej aktualnym brzmieniu. W takiej sytuacji przekształcenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2019 r. na mocy ustawy 2018. Jeżeli natomiast użytkownik wieczysty wybierze postępowanie na podstawie ustawy 2005, ale postępowanie to nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r., przekształcenie nastąpi również w oparciu o przepisy ustawy 2018, ale z dniem 1 stycznia 2022 r. W tym przypadku roczna opłata przekształceniowa będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r. (art. 26).

1.2. Roczną opłatę przekształceniową należną za rok 2019, wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r. (art. 20).

1.3. Do postępowań w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczętych i niezakończonych do dnia przekształcenia praw, stosuje się przepisy dotychczasowe ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 20), z tym że:

- postępowań dotyczące gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod garaże i miejsca postojowe umarza się,
- postępowań wszczęte po dniu 5 października 2018 r. umarza się, jeżeli wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej nie zostały skutecznie doręczone wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości przed dniem 1 stycznia 2019 r.,
- postępowań wszczęte po dniu 5 października 2018 r. umarza się, jeżeli nie zostały zakończone do dnia 13 lutego 2019 r.

1.4. Jeżeli w dniu przekształcenia praw nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ po tym dniu ustala tę stawkę, stosując przepisy art. 77–81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Do czasu ustalenia tej stawki przyjmuje się stawkę w wysokości 1% wartości gruntu określonej na dzień 1 stycznia 2019 r. (art. 21).

1.5. Jeżeli w dniu przekształcenia praw obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ ustala tą stawkę po dniu 1 stycznia 2019 r., stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 21). W przypadku gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod garaże i stanowiska postojowe organ ma obowiązek ustalenia tej stawki w ciągu 6 miesięcy. O ustaleniu stawki organ powiadamia właściciela na piśmie.

1.6. W przypadku, gdy na podstawie przepisów art. 240 ustawy Kodeks cywilny oddalono powództwo o rozwiązane użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, przekształcenie tego prawa w prawo własności następuje z dniem 1 stycznia roku następującego po uprawomocnieniu się orzeczenia o oddaleniu powództwa (art. 22).

1.7. W razie uwzględnienia po dniu przekształcenia praw wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy dotyczącego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, przenosi się na wnioskodawcę prawo własności tego gruntu (art. 23).

1.8. Dodanego do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przepisu art. 13 ust. 1b zakazującego oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe nie stosuje się w sprawach (art. 25):

- oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, jeżeli przed dniem 1 stycznia 2019 r. sporządzono protokół z przetargu lub rokowań albo zawarto umowę przedwstępną,
- zmianę na cel mieszkaniowy celu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 r., jeżeli zmiana celu wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.9. Do ustalenia wysokości rocznej opłaty przekształceniowej za nieruchomości zabudowane lub przeznaczone pod garaże i stanowiska postojowe przyjmuje się stawkę procentową w wysokości 1% ceny gruntu.

1.10. W przypadku zmiany (podwyższenia) bonifikaty ustawowej przez wojewodę właściwy organ jest zobowiązany do zwrotu części wniesionej opłaty przekształceniowej stosownie do poziomu zmiany bonifikaty.

1.11. W przypadku, gdy ustalona bonifikata nie obejmowała gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod garaże i stanowiska postojowe, właściwy organ ustala ponownie wysokość opłaty, zwracając część opłaty stosownie do poziomu bonifikaty.

2. Zmiany do ustaw odrębnych

Przepisy ustawy przekształceniowej wprowadziły zmiany do pięciu ustaw odrębnych:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 14),
- ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (art. 15),
- ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (art. 16),
- ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych

dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa (art. 17), oraz

- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (art. 18).

Zmiany dokonane w ustawach odrębnych częściowo dostosowują ich przepisy do przepisów ustawy 2018 w celu uniknięcia kolizji przepisów prawnych. Częściowo mają na celu dostosowanie zmienianych przepisów do aktualnych potrzeb lub aktualnej polityki prowadzonej w zakresie gospodarki nieruchomościami. Szczegółowe ich przytaczanie zaciemniłoby regulacje zasadnicze zawarte w ustawie 2018. Z ww. powodów nie będę ich poddawał szczegółowej analizie. Wskażę tylko na dwie zmiany korygujące w sposób istotny dotychczasowy system gospodarki nieruchomościami. Pierwsza zmiana dotyczy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której:

- wprowadzono nowy przepis art. 13 ust. 1b, na mocy którego zakazano oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego; z zakazu są wyłączone grunty, co do których przepisy przyznały roszczenie o oddanie w użytkowanie wieczyste oraz grunty oddawane w użytkowanie wieczyste z Krajowego Zasobu Nieruchomości,
- dodano w art. 72 w ust. 3 nowy pkt 3b, na mocy którego stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, na których są położone garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo które są przeznaczone na te cele, wynosi 1% ceny gruntu.

Druga zmiana dotyczy art. 69 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, na mocy której ograniczono, poprzez ustalenie bardzo odległych terminów, przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dotyczące gruntów z zasobu oddanych w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego realizowanego w formie udostępniania wybudowanych lokali mieszkalnych w najem z czynszem normowanym.

Henryk Jędrzejewski – jest rzeczoznawcą majątkowym od samego początku utworzenia tego zawodu, posiada uprawnienia zawodowe nr 1 do szacowania nieruchomości oraz licencję nr 1 pośrednika w obrocie nieruchomościami i licencję nr 1 zarządcy nieruchomościami



Kartka pocztowa z okresu II RP
(Źródło: www.polona.pl)

Wycena farmy wiatrowej

The valuating of wind farm

Artykuł prezentuje wyniki analizy wybranych zagadnień dotyczących wyceny farm, jak również pojedynczych elektrowni wiatrowych. Z uwagi na specyficzny charakter przedmiotu wyceny niezwykle istotne jest wskazanie obszarów wymagających zindywidualizowanego podejścia w tym procesie oraz usystematyzowania teorii wyceny tych nietypowych obiektów. Jest to niezbędne, aby rzetelnie odzwierciedlić ich wartość na każdym etapie procesu budowy lub eksploatacji, a także przy uwzględnieniu standardów wartości, poszukiwanych przez poszczególnych adresatów wyceny [1].

Słowa kluczowe: farma wiatrowa, wycena, uwarunkowania prawne, symulacja Monte Carlo

The article presents the results of the analysis of selected issues regarding the valuation of farms as well as individual wind farms. Due to the specific nature of the subject of valuation, it is extremely important to indicate areas that require an individualized approach in this process and to systematize the theory of valuation of these unusual objects [1].

Keywords: wind farm, valuation, legal conditions, Monte Carlo simulation

Rozwój energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii (OZE) w państwach członkowskich Unii Europejskiej został w głównej mierze określony dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE w zakresie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych (dyrektywa OZE) [2]. Jednym z jej głównych założeń jest wyznaczenie poszczególnym państwom członkowskim Unii Europejskiej indywidualnych celów w zakresie udziałów OZE w ogólnym bilansie energetycznym. W przypadku Polski ideą jest osiągnięcie w 2020 r. 15-proc. udziału energii z OZE w końcowym zużyciu energii elektrycznej brutto. Choć według raportu NIK [3] zamierzenie to najprawdopodobniej nie będzie zrealizowane, to Komisja Europejska już teraz zaleca, aby Polska przyjęła projekt co najmniej 25-proc. udziału OZE w 2030 r. [4]. Określony w taki sposób plan wykorzystania udziału energii ze źródeł odnawialnych zwiększa zainteresowanie inwestorów i zachęca do inwestowania w tej dziedzinie. Nadmienić należy, że elektrownie wiatrowe są głównym źródłem energii elektrycznej wśród odnawialnych źródeł energii. Łączna moc farm wiatrowych w Polsce wynosiła 4,1 GW na koniec czerwca 2015 r. Na drugim miejscu w tym okresie znalazły się elektrownie oparte na spalaniu biomasy (o mocy 1,0 GW). W styczniu 2019 r. w Polsce były już 1202 farmy wiatrowe, a ich łączna moc wynosiła 6 tys. MW [5].

Zobowiązanie naszego kraju jako członka Unii Europejskiej stało się impulsem do podjęcia działań zmierzających do realizacji, a następnie eksploatacji projektów elektrowni wiatrowych. Sukcesywne zwiększanie inwestycji w obszarze budowy eksploatacji farm wiatrowych zapoczątkowało wytworzenie rynku obrotu elektrowni wiatrowych w różnych fazach procesu inwestycyjnego i eksploatacyjnego.

Uwarunkowania formalnoprawne powstawania elektrowni wiatrowych

Do 2015 r. brak było w polskim porządku prawnym dedykowanego aktu prawnego rangi ustawowej, regulującego w sposób kompleksowy prowadzenie działalności w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. Ramy prawne dla rozwoju energetyki odnawialnej wyznaczone były wyłącznie w ustawie z 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne [6]. Podstawy prawne działalności elektrowni wiatrowych w Polsce regulują obecnie:

- ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2015 poz. 478 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2016 poz. 961),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2018 poz. 1276),
- obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2017 poz. 1148) oraz
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).

Warto zaznaczyć, że strumień przychodów z elektrowni wiatrowej jest bardzo wrażliwy na zmiany otoczenia prawnego dotyczącego tej branży. Dowodem tego jest zmiana ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, potocznie zwana ustawą „odległościową” lub „antywiatrakową”, która wprowadziła m.in. kontrowersje i rozbieżności w zakresie interpretacji sposobu naliczania podatku od nieruchomości.

W efekcie część gmin naliczała podatek nie według dotychczasowych zasad, od budowli (fundamentu oraz wieży elektrowni wiatrowej), ale także od urządzeń energetycznych, czyli całej elektrowni wiatrowej, co w konsekwencji spowodowało wielokrotne podwyższenie wysokości podatku. W następstwie doprowadziło to do zwiększenia wydatków operacyjnych, tym samym istotnie zmniejszając strumień dochodu inwestora. Innym przykładem może być zmiana w 2018 r. przepisów ustawy OZE, dzięki której przedsiębiorstwa energetyczne zobowiązane do umorzenia świadectwa pochodzenia energii ze źródeł OZE zostały pozbawione możliwości wnoszenia opłaty zastępczej do URE. W rezultacie branża „wiatrakowa”, przeżywająca załamanie systemu wsparcia, wreszcie mogła „odetchnąć”, dzięki częściowemu odbiciu i wzrostowi cen świadectw pochodzenia z nieco ponad 20 zł do około 150 zł [7].

Schemat procesu inwestycyjnego elektrowni wiatrowych

Elektrownie wiatrowe są lokalizowane na tych obszarach, na których występują dobre warunki wiatrowe. Miejsce wyboru lokalizacji oparte jest na raporcie eksperckim, który wskazuje teren o najlepszym potencjale wiatru. W Polsce są to rejony północne (głównie Pomorze Gdańskie i Szczecińskie). Najlepsze tereny znajdują się między Helem a Łebą, gdzie średnia roczna prędkość wiatru zbliża się do wartości 6 m/s.

Eksperski raport bazuje na mapach wiatrowych o dużej skali, tworzonych od wielu lat przez meteorologów. Określone na takich mapach miejsca o najlepszym potencjale wiatru poddaje się następnie szczegółowym badaniom. Zanim nastąpi kosztowny etap szczegółowej analizy warunków wiatrowych, następuje ocena lokalizacji pod kątem ryzyka prowadzenia inwestycji na danej przestrzeni. Badane i weryfikowane są potencjalne obostrzenia społeczne, środowiskowe oraz techniczne. Szacowanie warunków wiatrowych w danej lokalizacji oparte jest na przynajmniej rocznych badaniach przepływów wiatru za pomocą masztów pomiarowych. Rejestrowane dane uwzględniają złożoność terenu, jego ukształtowanie i szorstkość. Uzyskane dane o sile, kierunku, częstotliwości, odchyleniu oraz turbulencjach wiatru pozwalają na określenie najbardziej korzystnych modeli turbin wiatrowych dla warunków panujących w danym rejonie. Wskazane do zastosowania turbiny wiatrowe i ich parametry dotyczące wielkości produkcji w określonych warunkach wiatrowych (krzywa mocy) pozwalają na wyliczenie uzysku energii, czyli wydajności energetycznej.

Miejsca planowane do szczegółowego badania warunków wiatrowych muszą uwzględniać prawne możliwości lokowania turbin wiatrowych, tj. uwarunkowania i obostrzenia planistyczne, środowiskowe, społeczne i techniczne. Z tego względu mapy wietrzności określające przeciętne, długoletnie przepływy wiatru są podstawowym materiałem do wstępnego określenia lokalizacji farmy wiatrowej.

Następnym etapem projektowania takiej farmy jest zobligowanie inwestora do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym odbycia konsultacji społecznych w rejonie inwestycji. Szczegółowy raport śro-

dowiskowy, odnoszący się do planowanej inwestycji, jest kluczowym dokumentem wymaganym do uzyskania pozwolenia na budowę. Zawiera on informacje o kształcie i formie fauny i flory, wskazuje wyniki badań natężenia hałasu, migotania cienia oraz widzialności zaplanowanych do instalacji urządzeń [8].

W kontekście przepisów Ustawy OZE dotyczących procedury przeprowadzenia oceny formalnej instalacji OZE istotny jest etap projektowy realizowania elektrowni wiatrowej. W celu uzyskania zaświadczenia o możliwości przystąpienia do aukcji, inwestor jest zobowiązany do przedstawienia szeregu dokumentów potwierdzających zakończenie fazy projektowej instalacji. Przede wszystkim konieczne jest uzyskanie prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz prawomocnego pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej.

Ustawa OZE zmieniła obowiązujący na gruncie prawa energetycznego model wsparcia w systemie świadectw pochodzenia i wprowadziła dla źródeł o mocy powyżej 40 kW system oparty na modelu kontraktów różnicowych, w których gwarantowana cena energii będzie uzyskiwana w drodze aukcji. Nie oznacza to jednak, że z początkiem 2016 r. dotychczasowy system świadectw pochodzenia został całkowicie zastąpiony nowym. Ustawa OZE zakłada płynne przejście z systemu świadectw pochodzenia do systemu aukcyjnego. Instalacje OZE, które przed 1 stycznia 2016 r. rozpoczęły produkcję energii uzyskują wsparcie na dotychczasowych zasadach z możliwością dobrowolnej zmiany na wsparcie w systemie aukcyjnym, a instalacje uruchomione po 31 grudnia 2015 r. mogą uzyskać wsparcie wyłącznie na nowych zasadach. Do tej pory ustawa o OZE przewiduje ustawowy, 15-letni okres wsparcia od momentu wytworzenia po raz pierwszy energii elektrycznej w instalacji OZE. Do aukcji mogą zostać zgłoszone instalacje jeszcze niezrealizowane, których faza projektowania została ostatecznie zakończona. Dopiero sukces w aukcji oznaczać będzie, że warto ruszać z pracami budowlanymi. W praktyce wiele projektów farm wiatrowych nie powstanie nigdy, gdyż nie wszyscy będą w stanie wygrać aukcje, pomimo posiadania wszystkich niezbędnych dokumentów uprawniających do budowy [9]. Można przyjąć, że system aukcyjny jest znacznie bardziej wymagający dla projektów OZE niż system zielonych certyfikatów. Aukcje z zasady mogą wygrywać projekty najlepsze pod względem produktywności i jednostkowego kosztu wytworzenia energii. Reasumując, należy stwierdzić, że elektrownie wiatrowe napędzane siłą wiatru, uzyskujące uznaną za ekologicznie czystą energię bez spalania żadnego paliwa są obecne w polskim ustawodawstwie. Prowadzone są badania w zakresie ich wydajności, wpływu na środowisko, zdrowia ludzkiego czy mikroklimatu. Jednocześnie zróżnicowane opinie i oceny oraz wynikające z tego kontrowersje mają wpływną zaangażowanie inwestycyjne i możliwość rozwoju, który obliuguje również Polskę jako członka Unii Europejskiej do aktywnego poszerzania działalności w branży OZE, będącej obecnie zarazem najtańszą technologią produkcji energii elektrycznej w Polsce. Niewątpliwie istotnym elementem w kształtowaniu się rynku energetyki wiatrowej w Polsce ma kwestia rzetelnej wyceny tego portfela.

Problematyka wyceny farm

Rozwój energetyki wiatrowej sprzyja coraz liczniejszym transakcjom, których przedmiotem są zarówno funkcjonujące elektrownie (zespoły turbin wiatrowych), jak i dokumentacja oraz prawa, na podstawie których mogą być one budowane. Projekty wiatrowe mogą być zbywane praktycznie na każdym etapie procesu inwestycyjnego oraz jako funkcjonujące farmy elektrowni wiatrowych.

Z perspektywy celu i uwarunkowań wyceny można wyróżnić trzy kluczowe fazy życia projektów elektrowni wiatrowych:

- faza przygotowania projektu, czyli okres, w którym kompletowana jest dokumentacja projektowa oraz pozyskiwane są zgody i pozwolenia konieczne do rozpoczęcia budowy,
- faza budowy,
- faza eksploatacji, która rozpoczyna się po wybudowaniu elektrowni i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego oraz po otrzymaniu koncesji prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na wytwarzanie energii elektrycznej.

Wycena elektrowni wiatrowych, podobnie jak wycena innych nieruchomości komercyjnych czy wycena przedsiębiorstw, wymaga zwrócenia szczególnej uwagi na kluczowe czynniki rzutujące na wartość przedmiotu oszacowania w przyszłości. W wypadku elektrowni wiatrowych czynnikiem takim jest wspomniany wcześniej system wsparcia. W obecnym stanie prawnym podstawowymi źródłami przychodów elektrowni wiatrowych są:

- sprzedaż energii elektrycznej,
- sprzedaż praw majątkowych ze świadectw pochodzenia (zielonych certyfikatów),

Zmiany w funkcjonowaniu systemu wsparcia mogą więc w istotny sposób wpływać na wynik wyceny.

Przygotowując się do wyceny elektrowni wiatrowej czy zespołu elektrowni w postaci farmy wiatrowej, należy przeprowadzić wstępną analizę stanu projektu poprzez:

- rozpoznanie etapu zaawansowania projektu (czy projekt jest „na papierze” czy już wstępnie przygotowany do realizacji, ewentualnie już zrealizowany i funkcjonujący),
- sprawdzenie kompletności dokumentacji wymaganej na danym etapie przygotowania projektu,
- sprawdzenie źródeł pochodzenia dokumentacji i wiarygodności wykonanych analiz/ekspertyz,
- analizę parametrów technicznych i finansowych projektu.

W zależności od celu wyceny, rzeczoznawcy mogą stosować różne podejścia i metody wyceny. Ostateczny wybór zastosowanego podejścia i metody wyceny należy do rzeczoznawcy majątkowego, w świetle uwarunkowań identyfikowanych każdorazowo przez niego w procesie wyceny. Doświadczenia autorów artykułu wskazują, że na rynku można się spotkać z pełnym spektrum podejść i metod wyceny stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych przy wycenie elektrowni wiatrowych: od podejścia kosztowego, poprzez podejście porównawcze i dochodowe, do podejścia mieszanego.

W artykule poruszamy problematykę zastosowania podejścia dochodowego w wycenie farmy wiatrowej i określenia jej wartości rynkowej. Osobiście oceniamy zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny elektrowni wiatrowej jako dalece niedoskonałe, bazujące na dużych uogólnieniach i subiektywnych założeniach rzeczoznawcy majątkowego. Po-

dejście porównawcze wydawać się może stosunkowo łatwe do zastosowania w wycenach elektrowni wiatrowych, głównie z uwagi na wspólny mianownik, jakim może być zainstalowana moc elektrowni. Współczesne elektrownie wiatrowe różnią się jednak istotnie detalami konstrukcyjnymi i są produkowane dla różnej klasy wiatrów. W zależności od typu zastosowanej turbiny, wysokości wieży czy rozpiętości rotora, w tej samej lokalizacji z 1MW zainstalowanej mocy można otrzymać zupełnie rozbieżne ilości wytworzonej energii elektrycznej w skali roku. Różnice w ilości wytworzonej energii elektrycznej na nieruchomościach porównawczych, wynikające z detali konstrukcyjnych i sprawności różnych modeli turbin wiatrowych, potrafią być znaczące i trudne do zidentyfikowania przez rzeczoznawcę majątkowego. Naszym zdaniem fakt ten wyklucza zastosowanie metody porównawczej w wycenie elektrowni wiatrowych i wskazuje na konieczność indywidualnego podejścia do każdej analizowanej elektrowni. Ponadto proste przeliczenia wartości na MW mocy zainstalowanej mogą być bardzo mylące, ponieważ szacunki takie nie uwzględniają charakterystyki konkretnego projektu. Nawet w odniesieniu do tej samej lokalizacji, wynik oszacowania może zależeć od kilku czynników, a w szczególności od modelu i parametrów zastosowanej turbiny. Wycena przy zastosowaniu podejścia porównawczego obarczona jest w efekcie dużym błędem wynikającym z:

- małej liczby transakcji – słabo rozwinięty, niedojrzały rynek, transakcje są mocno zróżnicowane w zależności od indywidualnych cech projektów, będących przedmiotem transakcji,
- braku przejrzystości warunków zawarcia transakcji (biorąc pod uwagę chociażby sposób nabycia projektu: *share deal*, *asset deal* i wynikające stąd ryzyka wpływające m.in. na cenę nabycia, etap funkcjonowania projektu i wpływu tego czynnika na cenę),
- braku możliwości miarodajnego wyznaczenia cech wpływających na zróżnicowanie cen transakcyjnych i wag procentowych tych cech,
- znacznie różniących się wyników finansowych projektów funkcjonujących przy tych samych założeniach i parametrach technicznych, ale w różnym otoczeniu zewnętrznym, jak i warunkach wewnętrznych funkcjonowania projektu, co skutkuje możliwością ustalenia ceny kupna/sprzedaży przez strony transakcji na poziomie niemożliwym do zweryfikowania przez rzeczoznawcę majątkowego.

Projekt wiatrowy może kryć w sobie wady fizyczne, projektowe lub prawne, które mogą mieć znaczny wpływ na cenę, a nawet mogą zablokować planowaną transakcję. Dlatego niezwykle ważne jest przeprowadzenie kompletnego, wieloaspektowego *due diligence*. Analiza i ocena ryzyk, które mogą mieć wpływ na cenę transakcyjną projektu farmy wiatrowej powinna obejmować w szczególności następujące ryzyka:

- **techniczne**, m.in. przeszacowane lub nierzetelne założenia co do przewidywanej ilości produkowanej energii, nierzetelne pomiary wiatrowe, opóźnienia w realizacji projektu, nieoptymalny layout, kosztochłonne przyłącze, wysoka awaryjność,
- **finansowe i biznesowe**, m.in. zobowiązania warunkowe oraz pozabilansowe, odszkodowania, zmienność kosztów operacyjnych, niestabilność strumienia przychodów, zobowiązania do dostarczania określonej ilości energii, niekorzystne warunki umów dzierżawy gruntów, niekorzystne umowy z instytucjami finansującymi,

- **środowiskowe**, m.in. nieprawidłowe pomiary hałasu i nieuwzględnienie występowania terenów lub gatunków chronionych,
- **prawne**, m.in. brak wystarczającego zabezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości, wadliwość uzyskanych pozwoleń, nieostateczność lub wzruszalność decyzji administracyjnych, niezgodność projektu z warunkami zagospodarowania przestrzennego, nienależyte zabezpieczenie interesów kontraktowych,
- **podatkowe**, m.in. różnice kursowe i odsetki od otrzymanego finansowania, niedostateczna kapitalizacja, dokumentacja usług niematerialnych świadczonych przez podmioty powiązane, nieodpłatne świadczenia, rozliczenie otrzymywanych dotacji.

Strony transakcji mogą zlecić wyspecjalizowanym podmiotom analizę tych ryzyk, jednak wynik takiej analizy i skala jej wpływu na cenę transakcyjną nie jest znana rzeczoznawcy.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, które mogą wpływać w sposób znaczący na ceny transakcyjne elektrowni wiatrowych, praktycznie niemożliwe do zidentyfikowania przez rzeczoznawcę majątkowego bez szczegółowej znajomości warunków zawarcia transakcji, podstawową metodą do wyznaczania wartości rynkowej elektrowni wiatrowych wydaje się być **metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych**, którą można zastosować zarówno z fazy przygotowawczej, jak i na etapie eksploatacji elektrowni. Oceniamy zastosowanie podejścia dochodowego, metody zysków i techniki dyskontowania strumieni dochodów (zmiennych w trakcie prognozy zakładanej dla okresu działalności farmy wiatrowej) jako najbardziej odpowiednie i uwzględniające indywidualne parametry farmy wiatrowej, jej dochodowość (zdolności produkcyjne) i poziom indywidualnych kosztów. Szczegółowa znajomość parametrów funkcjonowania takiej farmy pozwala w sposób możliwie najdokładniejszy na oszacowanie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości, na której zlokalizowana jest farma.

Wartość rynkowa elektrowni wiatrowej ustalana jest jako bieżąca wartość netto (NPV), obliczona jako suma zdyskontowanych na dzień wyceny wolnych przepływów pieniężnych indywidualnie dla każdego roku, w oparciu o prognozy zysku operacyjnego. Prognozując wartość zysków operacyjnych spodziewanych w okresie eksploatacji elektrowni, należy przyjąć, że w okresie prognozy przychody uzyskiwane będą z dwóch źródeł:

- sprzedaży energii elektrycznej wytworzonej w elektrowni wiatrowej (tzw. energia czarna),
- sprzedaży praw majątkowych wynikających ze świadectw pochodzenia przysługujących producentom energii wytwarzanej w OZE (tzw. zielone certyfikaty).

Istotną rolę w procesie wyceny odgrywa znajomość parametrów pracy przewidzianych do instalacji lub już zainstalowanych turbin wiatrowych, m.in. takich jak parametry pracy turbiny wiatrowej (np. P50, P90), sprawność, wydajność lub krzywa pracy. Znajomość tych parametrów pozwoli na rzetelne i wiarygodne określenie zdolności produkcyjnej elektrowni wiatrowej, czyli ilości energii możliwej do uzyskania w miejscu zainstalowania turbiny w zależności od warunków wietrznych, jakie panują w miejscu pracy turbiny. Zdolność produkcyjna przekłada się bowiem w bezpośredni sposób na poziom dochodu możliwy do uzyskania z elektrowni. Koszty operacyjne działania elektro-

wni powinny obejmować standardowe koszty funkcjonowania elektrowni.

Okres prognozy podstawowych parametrów wpływających na roczne strumienie dochodów powinien pokrywać się z przyjętym okresem funkcjonowania elektrowni wiatrowej.

Preferowanie i stosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej farmy wiatrowej nie jest jedynie naszą osobistą oceną, ale wynika również z wytycznych stosowanych przez banki oraz z praktyki powszechnie stosowanej na świecie do wyceny projektów wiatrowych. Ciekawostką w polskich realiach wyceny nieruchomości jest (wynikające z „Wytycznych dla opracowania wyceny farm wiatrowych Raiffeisen Polbank”) włączenie do zakresu opracowania **analizy Monte Carlo**, uwzględniającej zmienność:

- produktywności projektowanego/wybudowanego parku wiatrowego,
- oczekiwanej stopy zwrotu dla inwestora,
- cen energii elektrycznej i zielonych certyfikatów.

Zakres analizy zmienności tych parametrów w wycenie, zgodnie z wytycznymi, może być wskazany przez bank lub autora wyceny.

Symulacja Monte Carlo w wycenie przy zastosowaniu podejścia dochodowego

Wiele zjawisk będących przedmiotem analiz, w tym również te odnoszące się do prognozowania przyszłych strumieni dochodów z nieruchomości, cechuje się stochastyczną (losową) naturą. Oznacza to, że niemożliwe jest jednoznaczne wskazanie ostatecznego wyniku prognozy przyszłych strumieni dochodów. Znany jest tylko rozkład prawdopodobieństwa możliwych stanów końcowych, co w konsekwencji powoduje, że każdemu wynikowi towarzyszy odpowiednia szansa jego realizacji. W tym kontekście, aby odpowiedzieć na pytanie o możliwy rezultat analizowanego zjawiska (w wypadku wyceny nieruchomości wskazanie jej wartości), konieczne staje się poszukiwanie najbardziej prawdopodobnego rezultatu.

Wszystkie elementy składające się na procedurę prognozowania przyszłych dochodów możliwych do uzyskania z nieruchomości są obciążone niepewnościami. Niepewnością obciążone są zarówno dane referencyjne, modele obliczeniowe, jak i przyjmowane założenia. Oznacza to, że wartość żądanej wielkości wyznaczana z największą nawet starannością nie jest wartością ścisłą i pewną do uzyskania, a jedynie prawdopodobną.

Jedną z metod pozwalających na częściowe skwantyfikowanie stochastyczności prognozowanych dochodów jest symulacja Monte Carlo. Jej istotą jest próbkowanie zmiennych losowych z określonego rozkładu, które następnie stosowane są w celu uzyskania dużej liczby rozwiązań rozpatrywanego problemu. Symulacja Monte Carlo posiada dwie istotne cechy. Po pierwsze, pozwala na kwantyfikowanie wpływu na analizowane zagadnienie wybranej grupy czynników cechujących się określonym rozkładem prawdopodobieństwa. Po drugie, oszacowanie wpływu poszczególnych zmiennych na rozpatrywane zjawisko, a w konsekwencji uzyskanie jego wartości oczekiwanej, możliwe jest dzięki wielokrotnemu próbkowaniu liczb losowych.

W efekcie zastosowania symulacji Monte Carlo dokonuje się iteracji wartości zmiennych z przyporządkowanych im rozkład-

dów, by tym sposobem uzyskać szereg wyników końcowych, które po agregacji uznaje się za przybliżony zbiór rozwiązań analizowanego problemu. Wynikiem końcowym zastosowania symulacji Monte Carlo jest empiryczny rozkład wartości zmiennej objaśnianej – w przypadku wyceny, rozkład sumy zdyskontowanych strumieni dochodów ΣDCF_i z przyszłych lat prognozy, interpretowanej jako aktualna wartość farmy wiatrowej. Pozwala to na wielowymiarową analizę otrzymanego wyniku prognozy – poza wartością średnią i odchyleniem standardowym, stanowiącym miarę ryzyka, można również wyznaczyć prawdopodobieństwo przyjęcia przez zmienną określonych wartości. W konsekwencji uzyskuje się bardzo szeroką próbkę przyszłych możliwych stanów analizowanego zagadnienia w postaci sumy zdyskontowanych strumieni dochodów ΣDCF_i .

W wycenach farm wiatrowych przy zastosowaniu techniki dyskutowania strumieni dochodów (DCF) wprowadza się symulację Monte Carlo w celu uwzględnienia losowej zmienności:

- cen „zielonych certyfikatów” lub też cen sprzedaży energii uzyskanych w przyszłości na aukcjach,
- produktywności farmy wiatrowej (wynikającej z losowej zmienności wiatru),
- stopy dyskontowej,
- możliwych do uzyskania strumieni dochodów.

Zmienność powyższych czynników wpływających na końcowy wynik wyceny wynika z losowej natury ich zmian w prognozowanej przyszłości i może być przyjęta przez rzeczoznawcę majątkowego lub wskazana przez bank.

W tabeli pokazano 1 z 1000 wyników symulacji Monte Carlo dla możliwych do uzyskania z farmy wiatrowej przyszłych strumieni dochodów DCF_i, przy losowej zmienności następujących parametrów prognozy:

- cen „zielonych certyfikatów” przy założonej cenie średniej w poszczególnych latach prognozy, z odchyleniem standardowym i współczynnikiem zmienności typowym dla losowego charakteru poziomu uzyskiwanych cen certyfikatów na giełdzie (ustalonych na podstawie statystycznej analizy cen certyfikatów na giełdzie),

- stopy dyskontowej przy założonym poziomie 9%, z odchyleniem standardowym na poziomie 1% i współczynnikiem zmienności 10,94%,
- możliwych do uzyskania w poszczególnych latach prognozy strumieni dochodów, uzyskanych przy losowej zmienności parametrów wejściowych wyceny: ceny „zielonych certyfikatów” i stopy dyskontowej.

Na rysunkach 1–5 przedstawiono przykładowe wyniki symulacji Monte Carlo wraz ze statystykami opisowymi i histogramem rozkładu dla następujących parametrów wyceny:

- stopy dyskontowej,
- cen „zielonych certyfikatów” (dla przykładowych pierwszych 3 z 16 lat prognozy),
- sumy zdyskontowanych strumieni dochodów ΣDCF_i z przyszłych lat prognozy, interpretowanych jako aktualna wartość farmy wiatrowej obliczona przy losowej zmienności parametrów wejściowych prognozy.

Dla wyniku symulacji Monte Carlo sumy zdyskontowanych strumieni dochodów ΣDCF_i z przyjętych lat prognozy podano interpretację statystyk opisowych. Na podstawie 1000 uzyskanych wyników symulacji ustalono, że:

- wartość oczekiwana sumy zdyskontowanych strumieni dochodów określająca spodziewaną wartość szacowanej nieruchomości wynosi 126 490 542 zł,
- statystycznie rzecz biorąc, tylko 5% uzyskanych w efekcie zastosowanej symulacji wyników wyceny jest niższe niż 119 396 770 zł,
- 75% wyników uzyskanych w efekcie zastosowanej symulacji wyników wyceny jest wyższe niż 123 201 188 zł,
- 68% wyników symulacji mieści się w zakresie 126 490 542 ± ± 4 593 317 zł,
- można powiedzieć z prawdopodobieństwem na poziomie 95%, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się w przedziale 126 205 845–126 775 239 zł.

Symulacja Monte Carlo jest precyzyjną, lecz dość skomplikowaną metodą obliczeniową wartości oczekiwanych określonych rozkładów probabilistycznych. Metoda ta umożliwia uwzględnienie wpływu wszystkich równoległe występujących odchyłeń parametrów projektu (a także ich wzajemnych korelacji) na jego ryzyko i wartość.

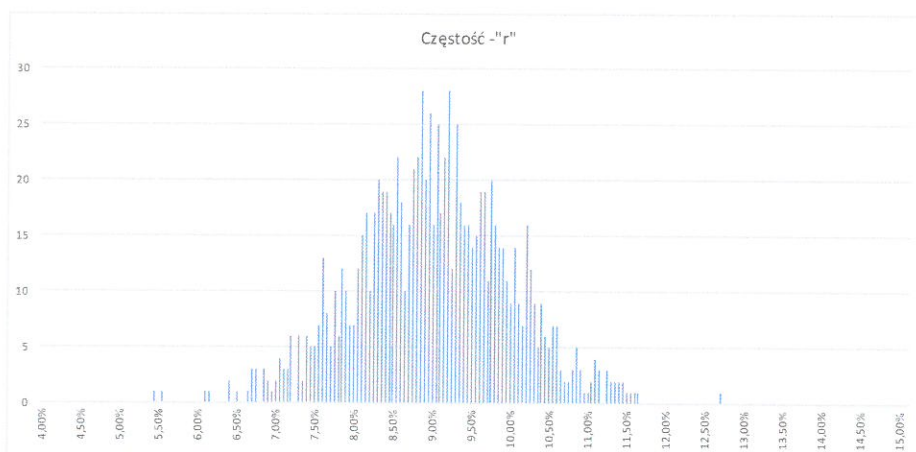
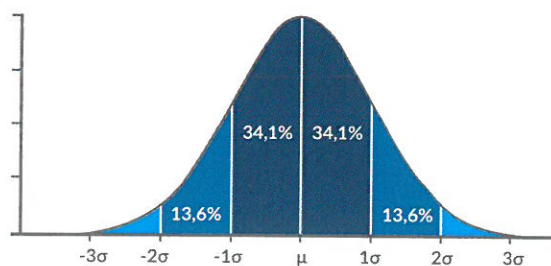
Tabela. Przykładowy (1 z 1000) wynik symulacji Monte Carlo dla możliwych do uzyskania z farmy wiatrowej przyszłych strumieni dochodów DCF_i, przy losowej zmienności określonych parametrów prognozy

Parametry zmiennych poddanych symulacji Monte Carlo																
Stopa dyskontowa	9,00%	Odcz. stand.	1,00%													
Współczynnik zmienności dla prognozowanych średnich cen "zielonych certyfikatów"	16,00%															
Lata prognozy	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Produkcja "zielona" MWh	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204	75 204
Produkcja "czarna" MWh	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869	69 869
Produkcja razem MWh	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073	145 073
Prognozowana cena średnia "zielonych certyfikatów"	120,00	135,00	150,00	165,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00
Odcz. Stand. prognozowanej ceny średniej "zielonych certyfikatów"	19,20	21,60	24,00	26,40	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80	28,80
Symulowana cena średnia "zielonych certyfikatów" (Monte Carlo)	127,05	113,59	105,02	145,78	211,73	216,68	147,12	179,25	174,14	154,53	203,52	190,36				
Prognozowana cena "energii czarnej"	163,58	166,85	170,19	173,59	177,06	180,61	184,22	187,90	191,66	195,49	199,40	203,39	207,46	211,61	215,84	220,16
Przychód ze sprzedaży "zielonych certyfikatów"	9 554 706	8 542 185	7 897 781	10 963 158	15 923 098	16 295 575	11 064 117	13 480 664	13 095 990	11 621 099	15 305 180	2 385 885				
Przychód ze sprzedaży "energii czarnej"	11 429 171	11 657 754	11 890 910	12 128 728	12 371 302	12 618 728	12 871 103	13 128 525	13 391 095	13 658 917	13 932 096	14 210 738	14 494 952	14 784 851	15 080 548	15 382 159
Przychód ze sprzedaży ogółem	20 983 877	20 199 940	19 788 691	23 091 886	28 294 400	28 914 303	23 935 220	26 609 189	26 487 085	25 280 016	29 237 276	16 596 822	14 494 952	14 784 851	15 080 548	15 382 159
Przyjęta inflacja dla prognozy	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Koszty operacyjne własne	401 000	409 020	417 200	425 544	434 055	442 736	451 591	460 623	469 835	479 232	488 817	498 593	508 565	518 736	529 111	539 693
Koszty operacyjne obce	5 800 000	3 216 000	3 280 320	3 345 926	3 412 845	3 481 102	3 550 724	3 621 738	3 694 173	3 768 057	3 843 418	3 920 286	3 998 692	4 078 666	4 160 239	4 243 444
Koszty operacyjne obce	1 120 000	1 142 400	1 165 248	1 188 553	1 212 324	1 236 570	1 261 302	1 286 528	1 312 259	1 338 504	1 365 274	1 392 579	1 420 431	1 448 839	1 477 816	1 507 373
Koszty pracownicze	83 000	84 660	86 353	88 080	89 842	91 639	93 471	95 341	97 248	99 193	101 177	103 200	105 264	107 369	109 517	111 707
Stawka bilansowania handlowego	12,80	13,06	13,32	13,58	13,86	14,13	14,41	14,70	15,00	15,30	15,60	15,92	16,23	16,56	16,89	17,23
Koszty bilansowania handlowego	1 856 934	1 894 073	1 931 955	1 970 594	2 010 006	2 050 206	2 091 210	2 133 034	2 175 695	2 219 209	2 263 593	2 308 865	2 355 042	2 402 143	2 450 186	2 499 189
Koszty operacyjne ogółem	9 290 934	6 746 183	6 881 076	7 018 898	7 159 072	7 302 253	7 448 298	7 597 264	7 749 209	7 904 194	8 062 277	8 223 523	8 387 993	8 556 753	8 728 868	8 901 406
Dochód operacyjny netto (CFI)	11 722 943	13 453 787	12 907 615	16 073 188	21 135 329	21 612 050	16 486 922	19 011 925	18 737 876	17 375 823	21 174 999	8 373 099	6 108 959	6 229 098	6 363 680	6 480 754
Stopa dyskontowa (Monte Carlo)	8,53%	11,82%	8,13%	7,21%	10,26%	8,36%	7,09%	7,98%	7,98%	10,75%	9,67%	10,00%	9,55%	7,11%	11,16%	8,13%
Współczynnik dykanta	0,9214	0,7998	0,7910	0,7571	0,6137	0,6178	0,6191	0,5409	0,5174	0,3602	0,3623	0,3187	0,3020	0,3824	0,2045	0,2864
DCF _i (Monte Carlo)	10 801 681	10 759 901	10 209 285	12 168 228	12 970 714	13 347 628	10 207 228	10 283 332	9 695 848	6 257 998	7 670 839	2 668 265	1 844 252	2 382 164	1 299 153	1 856 214
ΣDCF_i (Monte Carlo)	124 422 731															

Liczba iteracji n (liczba prób losowych)	1 000
Średnia m (estymator wartości oczekiwanej μ)	8,98%
Min	5,41%
Max	12,66%
Odchylenie standardowe s (estymator σ)	0,98%
Współczynnik zmienności	10,94%
Percentyl 5%	7,38%
Percentyl 25%	8,33%

Pierwiastek z n=1000	31,62
Błąd standardowy dla średniej [s/pierwiastek z n]	0,0311%
$1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	0,0609%

Przedział ufności dla średniej z prawdopodobieństwem 95%	
Granica górna = $m + 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	9,0438%
Granica dolna = $m - 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	8,9220%

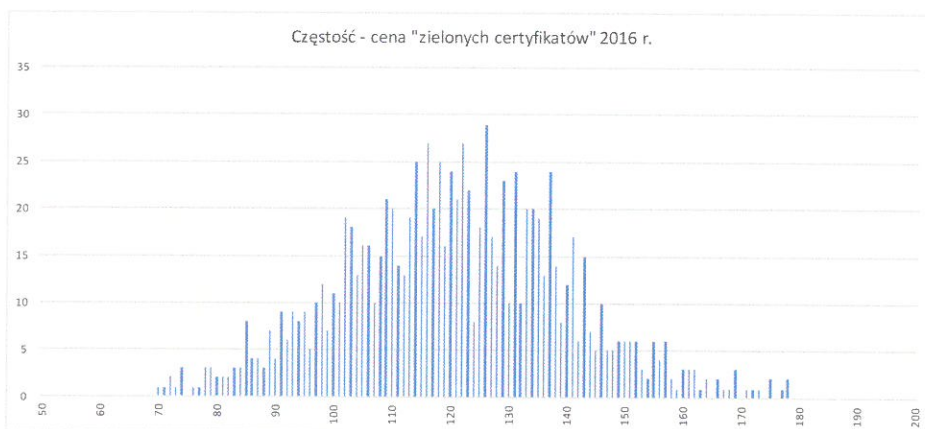
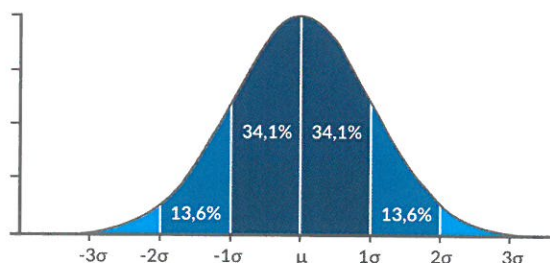


Rys. 1. Wyniki symulacji Monte Carlo dla stopy dyskontowej „r” wraz ze statystykami opisowymi

Liczba iteracji n (liczba prób losowych)	1 000
Średnia m (estymator wartości oczekiwanej μ)	120
Min	69
Max	178
Odchylenie standardowe s (estymator σ)	19
Współczynnik zmienności	16,01%
Percentyl 5%	88
Percentyl 25%	107

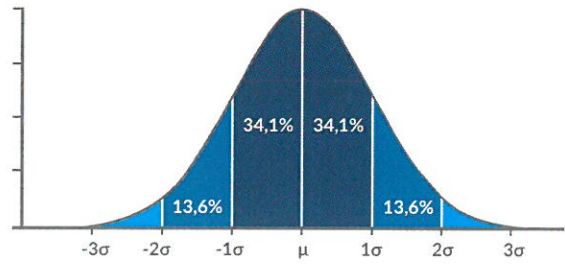
Pierwiastek z n=1000	31,62
Błąd standardowy dla średniej [s/pierwiastek z n]	0,61
$1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	1,19

Przedział ufności dla średniej z prawdopodobieństwem 95%	
Granica górna = $m + 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	121
Granica dolna = $m - 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	119



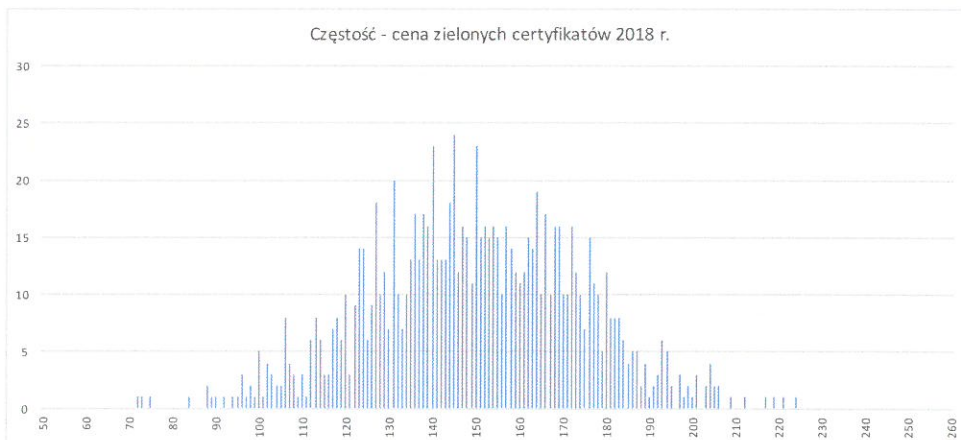
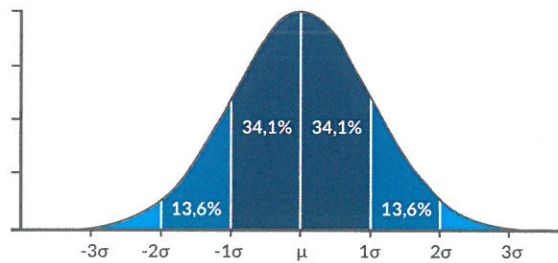
Rys. 2. Wyniki symulacji Monte Carlo dla ceny „zielonych certyfikatów” w 2016 r. wraz ze statystykami opisowymi

Liczba iteracji n (liczba prób losowych)	1 000
Średnia m (estymator wartości oczekiwanej μ)	135
Min	66
Max	207
Odchylenie standardowe s (estymator σ)	22
Współczynnik zmienności	16,00%
Percentyl 5%	98
Percentyl 25%	122
Pierwiastek z n=1000	31,62
Błąd standardowy dla średniej [s/pierwiastek z n]	0,69
$1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	1,34
Przedział ufności dla średniej z prawdopodobieństwem 95%	
Granica górna = $m + 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	137
Granica dolna = $m - 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	134



Rys. 3. Wyniki symulacji Monte Carlo dla ceny „zielonych certyfikatów” w 2017 r. wraz ze statystykami opisowymi

Liczba iteracji n (liczba prób losowych)	1 000
Średnia m (estymator wartości oczekiwanej μ)	149
Min	71
Max	224
Odchylenie standardowe s (estymator σ)	24
Współczynnik zmienności	16,21%
Percentyl 5%	108
Percentyl 25%	133
Pierwiastek z n=1000	31,62
Błąd standardowy dla średniej [s/pierwiastek z n]	0,76
$1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	1,50
Przedział ufności dla średniej z prawdopodobieństwem 95%	
Granica górna = $m + 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	151
Granica dolna = $m - 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	148

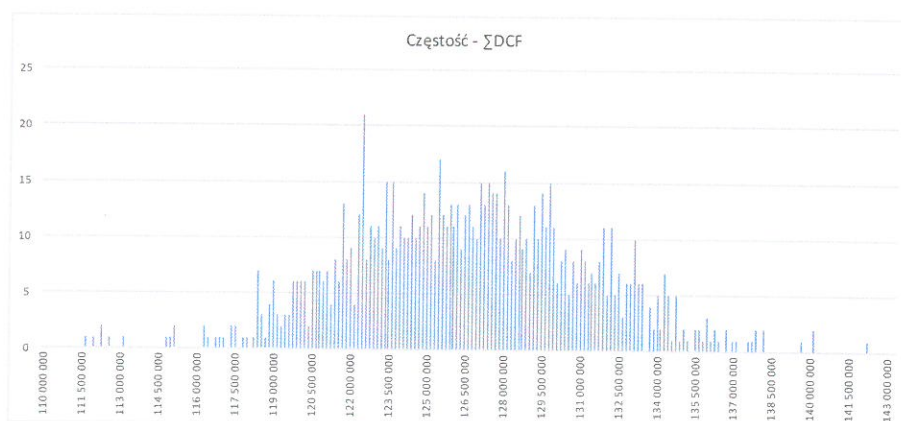
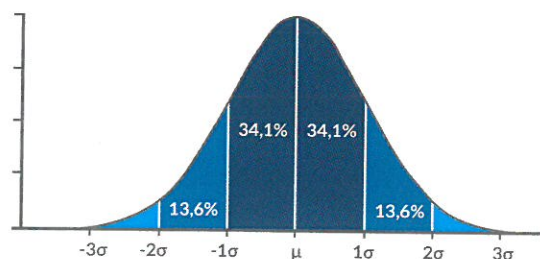


Rys. 4. Wyniki symulacji Monte Carlo dla ceny „zielonych certyfikatów” w 2018 r. wraz ze statystykami opisowymi

Liczba iteracji n (liczba prób losowych)	1 000
Średnia m (estymator wartości oczekiwanej μ)	126 490 542
Min	111 571 787
Max	142 215 898
Odchylenie standardowe s (estymator σ)	4 593 317
Współczynnik zmienności	3,63%
Percentyl 5%	119 396 770
Percentyl 25%	123 201 188

Pierwiastek z n=1000	31,62
Błąd standardowy dla średniej [s/pierwiastek z n]	145 253,43
$1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	284 696,72

Przedział ufności dla średniej z prawdopodobieństwem 95%	
Granica górna = $m + 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	126 775 239
Granica dolna = $m - 1,96 * s/\text{pierwiastek z n}$	126 205 845



Rys. 5. Wyniki symulacji Monte Carlo dla sumy zdyskontowanych strumieni dochodów Σ DCF z przyjętych lat prognozy wraz ze statystykami opisowymi

Koncepcja wykorzystania symulacji Monte Carlo do analizy ryzyka bądź efektywności projektu w uproszczeniu opiera się na zdefiniowaniu wybranych zmiennych wejściowych w modelu służącym do wyliczania miar efektywności jako zmiennych losowych o znanym rozkładzie i znanych parametrach. Znając rozkład prawdopodobieństwa i jego parametry, można wygenerować losowo wartości tak, aby wygenerowany zestaw zmiennych wejściowych tworzył jeden dopuszczalny scenariusz rozwoju modelowanej sytuacji.

Symulacja Monte Carlo jest istotną metodą analizy ryzyka projektów inwestycyjnych, która znalazła swoje zastosowanie nie tylko w ekonomii, ale także w wielu innych dziedzinach życia. Eliminuje ona istotne wady analizy scenariuszowej (ograniczoną liczbę badanych scenariuszy, brak korelacji między zmiennymi), umożliwiając dogłębną analizę często złożonych problemów. Gdy występuje wiele czynników obciążonych ryzykiem, pozwala ona z określonym poziomem ufności ustalić wynik. Jest użyteczną techniką ułatwiającą podejmowanie decyzji na podstawie wygenerowanych wyników, zwłaszcza jeśli chodzi o analizę kosztów czy też prognozowanych dochodów i zmiennych wpływających na dochody. To, co wyróżnia tę metodę na tle innych, to „składanie” różnorodnych czynników o specyficznym (losowym) wpływie na wartość projektu, powiązanych ze sobą, których analiza w inny sposób jest niemożliwa bądź bardzo pracochłonna. Dodatkowo jest to kompleksowe narzędzie, które w wyniku symulacji często bardzo skomplikowanego modelu umożliwia otrzymywanie danych wyjściowych, których analiza jest istotną pomocą dla zarządzających czy też finansujących projekt.

LITERATURA

- [1] Bęben R., Chmielewski M. (2012). Elektrownie wiatrowe jako przedmiot wyceny na rynku odnawialnych źródeł energii w Polsce. *Journal of Management and Finance*, 4, (1), 5. http://jmf.wzr.pl/pim/2012_4_1_1.pdf, dostęp 10.07.2019 r.
- [2] <http://seo.org.pl/nowa-dyrektywa-oze-opublikowana-w-dzienniku-urzedowym-ue>, dostęp 10.07.2019 r.
- [3] <https://globenergia.pl/cel-polski-na-15-udzialu-oze-do-2020-roku-oddala-sie-raport-nik>, dostęp 10.07.2019 r.
- [4] <http://biznesalert.pl/ke-emisje-co2-kpeik-plany-wiecej-oze>, dostęp 10.07.2019 r.
- [5] <https://tvn24bis.pl/surowce,78/wiatraki-w-polsce-fakty-i-mity-o-elektrowniach-wiatrowych,898674.html>, dostęp 10.07.2019 r.
- [6] Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348. <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19970540348>, dostęp 22.07.2019 r.
- [7] <https://www.gramzielone.pl/trendy/34321/obowiazek-oze-mozna-realizowac-nadal-tylko-zielonymi-certyfikatami>, dostęp 15.07.2019 r.
- [8] Florakiewicz E., Kawicki A. (2009). *Zeszyty Metodyczne Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska nr 1*. https://www.popt.2007-2013.gov.pl/SiteCollectionDocuments/Zeszyty1_pdfwww.pdf, dostęp 10.07.2019 r.
- [9] <https://www.cire.pl/item,128934,13,0,0,0,0,nowelizacja-ustawy-o-oze---najwazniejsze-zmiany-dla-branzy-duzego-oze.html>, dostęp 5.07.2019 r.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Piotr Kruczek – jest rzeczoznawcą majątkowym, absolwentem Wydziału Zarządzania AGH w Krakowie, członkiem Świętokrzyskiego SRM z siedzibą w Kielcach

Michał Perz – jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Świętokrzyskiego SRM z siedzibą w Kielcach

Rozważania o wpływie złoża kopaliny na wartość nieruchomości

Considerations on the impact of mineral deposits on the value of real estate

Metodyka wyceny złoża kopaliny i metodyka wyceny nieruchomości gruntowej ze złożem pomimo szeregu podobieństw wykazują istotne różnice. Wynikają one z faktu, że każda z tych wycen dotyczy odmiennych przedmiotów wyceny. Wycena złoża kopaliny należącego do własności górniczej dotyczy tylko złoża kopaliny jako oddzielnego aktywa. Z kolei wartości złóż kopaliny niestanowiących części składowych nieruchomości nie uwzględnia się przy określeniu wartości nieruchomości położonych na tych złożach.

Słowa kluczowe: wycena kopaliny, własność górnicza, prawo geologiczne

The methodology for the valuation of mineral deposits and the methodology for valuation of land with a deposit, despite a number of similarities, show significant differences. They result from the fact that each of these valuations concerns different valuation items. The valuation of a mineral deposit belonging to mining ownership applies only to the mineral deposit as a separate asset. In turn, the value of mineral deposits that are not part of the property is not taken into account when determining the value of the property located on these deposits.

Keywords: valuation of minerals, mining ownership, geological law

W sektorze surowców mineralnych wyróżnia się aktywa geologiczno-górnice (AGG), wśród których znajdują się: instrumenty finansowe (m.in. akcje/udziały firmy surowcowej, opcje na akcje firm surowcowych), wartości niematerialne (dokumentacja geologiczna), prawa (koncesje, własność nieruchomości ze złożem) oraz aktywa rzeczowe (maszyny i urządzenia w kopalni wraz z jej infrastrukturą techniczną) [1]. Aktywa te związane są z różnymi stadiami (fazami) rozwoju projektu surowcowego. Wartość tych aktywów jest zmienna, zwłaszcza jeśli chodzi o dokumentację geologiczną, na wartość której wpływa stopień rozpoznania złoża (poziom ufności danych).

Złoże kopaliny (dokumentacja geologiczna złoża) pojawia się w fazie oceny złoża. O istnieniu złoża gospodarczego (spełniającego geologiczno-ekonomiczne kryteria oceny) przesądza, choć też z pewnym błędem oceny, właśnie dokumentacja geologiczna. Zgodnie z kodeksem POLVAL [2] w fazie oceny złoża zalecane jest w wycenie podejście porównawcze i kosztowe z wykorzystaniem opcji. Szczegółową metodykę szacowania wartości nieruchomości ze złożem zawiera standard przyjęty przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [3]. Określa on precyzyjnie, że może być stosowany do nieruchomości ze złożami kopaliny, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej, w rozumieniu art. 10 ust. 3 ustawy prawo geologiczne i górnicze, dla których możliwe jest zidentyfikowanie i ocena stanu kopaliny do celów wyceny na podstawie odpowiedniej dokumentacji geologicznej złoża kopaliny,

a teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazano na przeznaczenie umożliwiające eksploatację złoża kopaliny lub odpowiednio przeznaczenie takie można przyjąć do wyceny na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednocześnie wskazuje się w nim, że na wartość nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny może wpływać szereg AGG, takich jak prawa do dokumentacji geologicznej, projektu zagospodarowania złoża, innych dokumentów związanych z procesem zagospodarowania i eksploatacji złoża, a także prawa do koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża, a wpływ ten powinien zostać zidentyfikowany i oceniony.

O wpływie złoża kopaliny na wartość nieruchomości decydują w pierwszej kolejności unormowania prawne związane z kwestiami własności nieruchomości oraz własności złoża. Tymczasem regulacje prawne w tym zakresie są albo niejasne (nieruchomość gruntowa), albo występuje ich brak (górotwór).

Górotwór

Złoża kopaliny zawsze związane są z górotworem. Górotwór jest pojęciem powszechnie stosowanym w geologii, choć ze zdefiniowaniem tego terminu są pewne trudności. Część źródeł [4, 5] definiuje ten termin wąsko, utożsamiając go z pojęciem orogen lub wyraźnie łącząc z działalnością górniczą (masyw skalny, w którym wykonuje się wyrobiska górnicze). Ponadto terminowi temu przydaje się znaczenie

geograficzne, w rozumieniu obszar górski. Według *Słownika języka polskiego* PWN [6], górotwór to *obszar sfałdowany i wypiętrzony w wyniku ruchów górotwórczych bądź zespol skał, w których prowadzone są roboty górnicze*. W ustawie Prawo geologiczne i górnicze (dalej zwane upgg) [7] wielokrotnie (19 razy) używany jest termin górotwór, jednak w słowniku tej ustawy nie ma formalnej definicji tego pojęcia. Brak ten dostrzega Szamałek [8], pisząc, że *pojęcie to (górotwór) ma zasadnicze znaczenie dla działalności poszukiwawczej i wydobywczej, bowiem wszelkie działania w tym zakresie są prowadzone w górotworze* i proponuje następującą definicję: *górotwór to powierzchnia Ziemi wraz ze skałami budującymi jej (Ziemi) wnętrze*. Podobną definicję (na wniosek autora, który był członkiem zespołu przygotowującego standard) zawiera standard PFSRM [3]. Istnieją zatem zasadnicze powody, aby uzupełnić tę lukę definicyjną w polskim ustawodawstwie. Po wprowadzeniu do prawa geologicznego i górniczego definicji górotworu przedmiot rozważań dotyczący nieruchomości oraz złóż kopalin zostanie osadzony we właściwym otoczeniu prawnym.

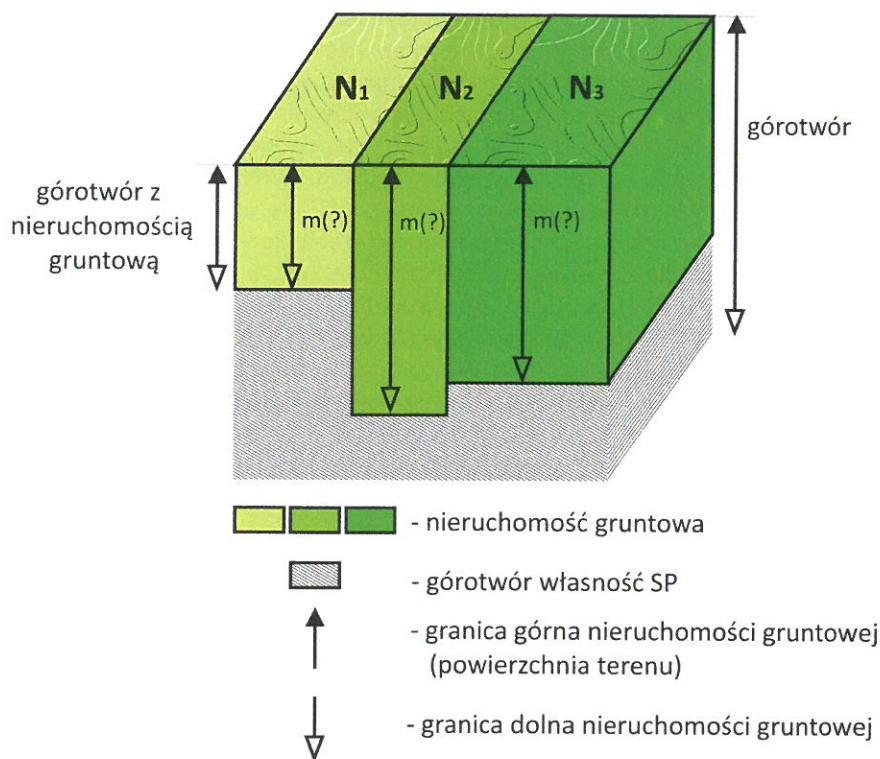
Nieruchomość gruntowa i złoża kopaliny – dylematy wyznaczania ich granic właścicielskich

Definicja nieruchomości gruntowej zawarta w art. 46 § 1. kodeksu cywilnego (dalej kc) [9] brzmi: *Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*. Ponadto art. 143 kc przesądza, że *w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (...)*.

Pojęcie nieruchomości gruntowa stosowane jest wielokrotnie w upgg [7]. W art. 11 wskazuje się, że *w sprawach nieuregulowanych w ustawie do własności górniczej, a także do rozstrzygania sporów między Skarbem Państwa a właścicielem gruntu, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, a także prawa geodezyjnego i kartograficznego dotyczące nieruchomości gruntowych, w tym ich rozgraniczania*. Wskazana regulacja, dotycząca definicji nieruchomości gruntowej, od lat wzbudza ożywioną dyskusję, głównie wśród geologów, ale także wśród części prawników. Już w okresie obowiązywania poprzedniej ustawy Prawo geologiczne i górnicze [10], w latach 1994–2011, definicja nieruchomości z kodeksu cywilnego budziła znaczące wątpliwości odnośnie prawa własności złóż kopaliny [11–15]. Były one na tyle istotne, zwłaszcza dla ówczesnych organów koncesyjnych (województw), że niezbędna stała się wykładnia organu administracji rządowej odpowiedzialnego za upgg [16], choć

i ona budziła istotne wątpliwości [17, 18]. Główny dylemat był związany z tym, że o własności złoża przesądzał sposób eksploatacji (odkrywkowa – właścicielem złoża był właściciel nieruchomości, podziemna i otworowa – Skarb Państwa). Oczywiście ta wykładnia dotyczyła tylko złóż, które były związane z nieruchomością gruntową. Od 2012 r. obowiązuje nowa ustawa Prawo geologiczne i górnicze [7], która w art. 10 jednoznacznie przesądziła, jakie rodzaje złóż kopaliny podlegają własności górniczej przysługującej Skarbowi Państwa, a które są własnością właściciela nieruchomości gruntowej. Nie rozwiązuje to jednak wszystkich wątpliwości związanych z własnością złoża kopaliny, bowiem norma prawna definiująca nieruchomość gruntową w zakresie określenia granicy własności nieruchomości gruntowej (dolnej i górnej) nie jest precyzyjna (rys. 1).

O własności nieruchomości poniżej powierzchni terenu przesądza nieostra (niezdefiniowana) klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu, od interpretacji której zależeć będzie, w jakim zakresie właściciel będzie dysponował przestrzenią pod własnym gruntem, a zatem czy kopaliny nieobjęte własnością górniczą będą jego własnością. Brak jednolitej normy prawnej ustalającej dolną granicę nieruchomości gruntowej oznacza według Sądu Najwyższego [19], że wyznaczenie *granicy przestrzennych własności nieruchomości gruntowej przy uwzględnieniu kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, musi być dokonywane dla każdej nieruchomości oddzielnie*. (...) *zakres zasięgu własności gruntu we wnętrzu ziemi, przewidziany w art. 143 k.c., ograniczony został przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, które powinno być wyznaczone każdorazowo w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, przy uwzględnieniu miej-*



Rys. 1. Schemat obrazujący zmienność położenia głębokości dolnej granicy nieruchomości gruntowej w zależności od klauzuli generalnej społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu (bez uwzględnienia zmian górnej granicy nieruchomości)

sca jej położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu, w jaki właściciel nieruchomości faktycznie i potencjalnie, zgodnie z przepisami prawa, może z gruntu korzystać. Jeżeli w tak określonych granicach dozwolonego korzystania z nieruchomości gruntowej przez właściciela zalega złoża kopaliny nieobjęte art. 10 ust. 1 i 2 pgg, to zgodnie z art. 10 ust. 3 pgg (złoża to-upełnienie autora) objęte jest prawem własności nieruchomości gruntowej. Taka treść normy powoduje istotne trudności w określeniu fundamentalnego prawa, tj. granic prawa własności nieruchomości (zwłaszcza granicy dolnej, co ma związek z dalszymi rozważaniami). Zagadnienie to należy rozpatrywać łącznie z kolejnymi regulacjami wynikającymi tym razem (poza kc) z upgg. Art. 10 ust. 4 upgg stanowi, że: *Własnością górnictwem są objęte także części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej.* A zatem poza tymi złożami, które należą *ex definitione* do Skarbu Państwa, także inne części górotworu są, poprzez własność górnictwem, jego własnością. Wobec rosnącego znaczenia kopaliny i surowców mineralnych w gospodarce, w tym gospodarce polskiej, należy spodziewać się zwiększonej ilości sporów między inwestorami (właścicielami nieruchomości) a organami koncesyjnymi dotyczących przebiegu granicy własności złoża kopaliny między właścicielem nieruchomości a Skarbem Państwa. Zgodnie z upgg (art. 11) spory takie rozstrzygane będą ostatecznie przez sądy w oparciu o normy kodeksu cywilnego. Anachroniczność tej klauzuli generalnej (wywodzącej się z 1964 r. i mającej źródło w ustawodawstwie radzieckim), zwłaszcza w ustawodawstwie demokratycznego państwa prawa o gospodarce rynkowej, wskazywana była przez Radwańskiego i Zielińskiego [20].

Czy istnieje możliwość wprowadzenia innego niż obecnie obowiązujące ustalenia dolnej granicy nieruchomości? Z wielu powodów wydaje się, że nie może być to granica naturalna, bowiem jest zróżnicowana i zmienna (np. miąższość poziomu glebowego, głębokość występowania pierwszej warstwy wodonośnej). Czy można zatem wskazać na przykład konkretną wartość głębokości jako kryterium przesądzające? Prawo geologiczne i górnictwem [7] nie unika takich regulacji normowych opartych na wskazaniu konkretnego zasięgu głębokościowego (art. 3 pkt 2 i 2a, art. 6 ust. 1 pkt 1c, art. 85 ust. 1 pkt 2, art. 86 i art. 105). Dla przykładu: art. 6 ust. 1 pkt 1c upgg rozstrzyga, że *badaniami geofizycznymi w celu zbadania struktur geologicznych związanych z występowaniem złóż węglowodorów jest wykonywanie prac geologicznych z zastosowaniem metod geofizycznych, w tym połączonych z robotami geologicznymi z wyłączeniem robót polegających na wykonywaniu otworów wiertniczych o głębokości przekraczającej 100 m lub robót z użyciem środków strzałowych.*

Wydaje się, że przyjęcie odmiennego od obecnego uregulowania i oparcie granicy dolnej na przyjętej głębokości (np. 5 m) byłoby pragmatycznym rozwiązaniem ułatwiającym wszystkim działanie. Bez wątpienia miałoby to swój znaczący wpływ na wartość złoża kopaliny związanej z własnością nieruchomości gruntowej, bowiem granica i zasoby takiego złoża oraz możliwości jego eksploatacji byłyby możliwe do precyzyjnego określenia. Dawałoby to jasne rozdzielenie *dominium* Skarbu Państwa a właściciela nieruchomości.

Złoże kopaliny – najważniejsze aktywo geologiczno-górnictwem

Prawo geologiczne i górnictwem [7] ustanawia dwie kategorie złóż kopaliny o odmiennej regulacji właścicielskiej (*dominium*):

- szerszą, obejmującą enumeratywnie wymienione rodzaje kopaliny, których złoża podlegają własności górnictwem przy należnej Skarbowi Państwa (art. 10 ust. 1 i 2),
- węższą, wskazującą kopaliny, które związane są właścicielsko z własnością nieruchomości gruntowej, stanowią jej część (art. 10 ust. 3).

Naturalnym skojarzeniem jest wniosek, że wartość nieruchomości ze złożem kopaliny jest (powinna być) większa niż wartość nieruchomości bez złoża. Ten intuicyjnie poprawny pogląd należy poddać falsyfikacji. W pierwszym rzędzie należy rozróżnić, wyliczyć i zrozumieć, jakie związki mogą zachodzić między tymi dwoma podstawowymi właścicielsko podmiotami złoża–nieruchomość.

Złoże kopaliny związanej z własnością górnictwem, mimo że znajduje się na nieruchomości gruntowej określonego właściciela nieruchomości, nie może być przez niego samodzielnie używane, sprzedane czy udostępnione inwestorowi surowcowemu. Dzieje się tak zgodnie z treścią dyspozycji art. 12 ust. 1 upgg: *W granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z przedmiotu własności górnictwem albo rozporządzać swoim prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkowania górnictwem.* Takie ustanowienie użytkowania górnictwem (prawa do poszukiwania/rozpoznawania lub zagospodarowania/wydobycia) następuje w drodze zawarcia umowy cywilnoprawnej o użytkowaniu górnictwem pomiędzy inwestorem surowcowym (koncesjonariuszem) a Skarbem Państwa. Za prawo korzystania ze złoża będącego własnością SP inwestor musi zapłacić Skarbowi Państwa stosowne wynagrodzenie (art. 13 ust. 3 i 4 upgg). Wynagrodzenie płacone Skarbowi Państwa za użytkowanie górnictwem złoża nie odnosi się do potencjalnej rynkowej wartości nieruchomości i górotworu ze złożem, czyli wartości, jaka byłaby ustalona w transakcji kupna-sprzedaży [18]. Wynagrodzenie to wyliczane jest zgodnie z wewnętrznym przepisem Ministerstwa Środowiska [21] uwzględniającym m.in. zróżnicowanie typu (znaczenia gospodarczego) kopaliny.

Wynagrodzenie należne Skarbowi Państwa płacone jest zarówno za działalność geologiczną (poszukiwanie i rozpoznawanie złoża), jak i za działalność wydobywczą, co prowadzi do zasadnego wniosku o potrzebie wprowadzenia w przyszłości rozróżnienia korzystania z własności Skarbu Państwa na cele użytkowania geologicznego i użytkowania górnictwem [22]. Jeszcze lepszym rozwiązaniem byłoby zastąpienie pojęcia użytkowanie terminem dzierżawa, odpowiednio dzierżawa geologiczna i dzierżawa górnictwem, co od dawna postuluje Jan Stefanowicz [23]. Skarb Państwa sam najczęściej nie korzysta ze swoich złóż, ale używa ich poprzez udostępnienie inwestorowi surowcowemu prawa do czerpania korzyści ze złoża (poszukiwanie/wydobywanie kopaliny), biorąc za to wynagrodzenie, czyli czynsz [24]. Sąd Najwyższy wzmacnia powyższy pogląd, stwierdzając w swoim wyroku, że *Skarb Państwa może zatem korzystać na zasadzie wyłączności ze złóż wskazanych w art. 10 ust. 1, 2 i 4 ustawy prawo geologiczne i górnictwem*

albo rozporządzać nimi jedynie przez ustanowienie użytkowania górniczego [19].

W przestrzeni publicznej powszechnie używa się terminu „złoże kopaliny” wraz z intuicyjnym rozumieniem tego terminu. Wspomnieć jednak należy, że definicję złoża kopaliny należy rozpatrywać w szerszym kontekście oraz używać precyzyjnego określenia, o jakim złożu (na jakim etapie poznania) mówimy (rys. 2). Mamy tu bowiem do czynienia z następującymi określeniami i znaczeniami pojęcia złoża kopaliny wynikającymi z doktryny naukowej i doktryny prawa:

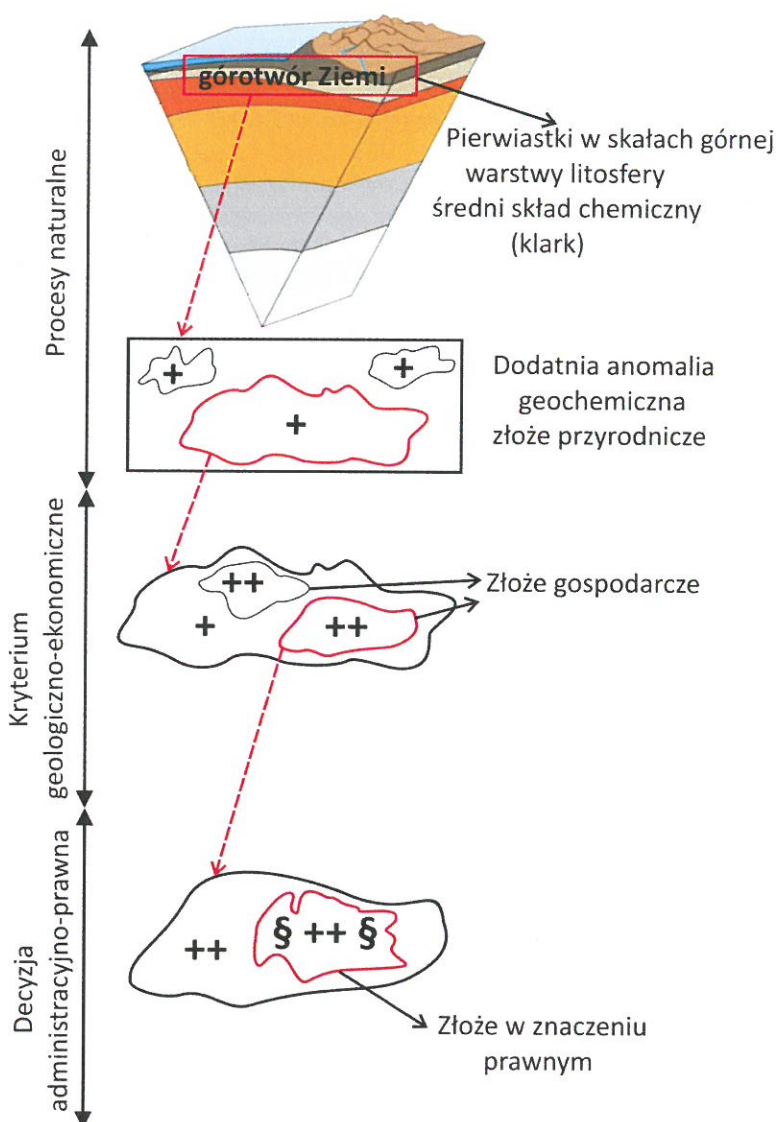
**złoże przyrodnicze (geologiczne) →
złoże gospodarcze → złoże prawne**

Prawo geologiczne i górniczne definiuje, że złożem kopaliny jest *naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą* (art. 6 ust. 1 pkt 19). W rozważaniach nad istotą złoża kopaliny należy uwzględnić, że w rozumieniu nauk geologicznych (geologia złożowa) złożem jest każde miejsce występowania w skale dodatniej anomalii chemicznej (**złoże przyrodnicze**) liczonej w stosunku do klarka pierwiastka chemicznego w skałach występujących w najwyższej części litosfery [8]. Oczywiście przedmiotem wydobywania (i korzyści gospodarczej) będą jednak nie wszystkie stwierdzone pozytywne anomalie, lecz tylko ich nieliczna świadomie wybrana część.

Co i kiedy decyduje o tym, że **złoże przyrodnicze** staje się **złożem gospodarczym**? Czynnikiem przesądającym o wydzieleniu ze złoża przyrodniczego złoża gospodarczego jest zakończenie rozpoznania geologicznego i przygotowanie dokumentacji geologicznej złoża kopaliny. Z kolei decyzja administracyjnoprawna właściwego organu administracji geologicznej o **zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny** zgodnie z art. 93 upgg konstituuje „powstanie” **złoża prawnego**. Dopiero po zatwierdzeniu dokumentacji złoża można uzyskać koncesję na wydobywanie kopaliny z tego złoża. Warto w tym miejscu wspomnieć, że koncesji na wydobywanie wymagają wszystkie rodzaje złóż niezależnie od właścicielskiej przynależności (złoża Skarbu Państwa czy złoża właściciela nieruchomości). Dokumentację geologiczną złoża kopaliny sporządza się w celu określenia granic złoża, zasobów geologicznych kopaliny, warunków występowania złoża oraz określenia możliwości wydobywania kopaliny ze złoża (art. 89 ust. 1 upgg). Można przyjąć zatem, że złoże prawne „powstaje” z dniem zatwierdzenia dokumentacji geologicznej złoża.

Wartość nieruchomości gruntowej z przynależnym do niej właścicielsko złożem kopaliny będzie różnicowana w zależności od tego, na którym etapie wiedzy o złożu dokonujemy wyceny. Problem ten został dostrzeżony przed kilku laty przez środowisko rzeczoznawców majątkowych (PFSRM)

oraz geologów zrzeszonych w Polskim Stowarzyszeniu Wyceny Złóż Kopalin (PSWZK). Oba stowarzyszenia powołały w 2013 r. grupę roboczą w celu opracowania wspólnego standardu wyceny nieruchomości gruntowej z występującymi w nich kopalinami (nagromadzeniami czy też złożami niepodlegającymi własności górnicznej). Efektem wspólnych prac było przyjęcie w 2016 r. przez Komisję Standardów PFSRM Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznej *Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej* [3]. Szeroko problematykę wyceny aktywów geologiczno-górnicznych przedstawia w swojej monografii Robert Uberman [17]. Podkreśla on, że standard [3] **dotyczy wyceny nieruchomości ze złożem, a nie samego złoża**. Ponadto dla rozpatrywanej nieruchomości powinien istnieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ze wskazaniem przeznaczenia nieruchomości na cele zagospodarowania złoża (wydobywanie). Prawo geologiczne i górniczne [7] w art. 7 ust. 1 precyzuje: *Podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą [wydobywanie kopalin – przyp. autora] jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona [działal-*



Rys. 2. Schemat etapów powstawania złoża

ność wydobywcza – przyp. autora] *przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach*. Ponieważ warunkiem otrzymania koncesji na wydobycie jest jej uzgodnienie między organem koncesyjnym a właściwym miejscowo wójtem (art. 23 ust. 2a pkt 1 upgg), to oczywistym jest wniosek, że w przypadku braku w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zapisu o dopuszczalności przeznaczenia gruntu na działalność górnictw, wójt takiego uzgodnienia nie dokona. Występujące w obrębie nieruchomości złoża wpłynęły istotnie dodatnio na jej wartość, gdy aktualnie obowiązujący MPZP dopuszcza działalność górnictw. Nieruchomość ze złożem będzie miała wyższą wartość wtedy, gdy złoża to może być przedmiotem wydobycia.

Należy pamiętać, że organ koncesyjny może odmówić wydania koncesji na wydobycie kopaliny ze złoża, gdy takie wydobycie *uniemożliwiłoby wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem określonym odpowiednio przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego* (art. 29. ust. 1 upgg). Standard PFSRM [3] dopuszcza wyznaczanie wartości nieruchomości ze złożem metodą podejścia porównawczego, dochodowego, mieszanego, a nie pozwala na stosowanie podejścia kosztowego [25].

Metodologia wyceny wartości złóż kopaliny jest określona w przyjętym przez PSWZK w 2008 r. polskim *Kodeksie Wyceny Złóż Kopaliny* [2]. Robert Uberman [1] dokonał bardzo szerokiego przeglądu i analizy krytycznej istniejących i stosowanych metod wyceny aktywów geologiczno-górnictw. Stwierdza on, że *wycena AGG pozostaje jednym z najciekawszych obszarów badawczych w obrębie nauki finansów (...), najbardziej interdyscyplinarnych*. Jednocześnie sam proces wyceny nieruchomości ze złożem nie jest prosty, a trudności w wycenie wynikają ze specyficznych cech, jakie można przypisać AGG [1]:

- niedookreśloności rozpoznania (wiedzy) o złożu kopaliny (zawsze szacowanie ze zmiennym błędem),
- wyczerpalności zasobów i ich nieodnawialności w skali czasu przyjmowanej dla projektów inwestycyjnych,
- długotrwałości eksploatacji (czerpania pożytków),
- wysokiej kapitałochłonności inwestycji surowcowej (górnictw),
- długości fazy inwestycyjnej od podjęcia decyzji o inwestycji do chwili pojawienia się strumienia przychodów (czasami nawet do 20 lat).

Te cechy AGG powodują, że często w wycenie nieruchomości ze złożem kopaliny można mówić o wartości opcyjnej (nie w znaczeniu opcji realnych opisanych przez Saługę i współautorów [26]). Postęp wiedzy o złożu i przesłankach geologicznych jego występowania może zmieniać wycenę nieruchomości. Przesłanki występowania złoża wskazujące na potencjalną możliwość występowania złoża pod nieruchomością mogą bowiem wpłynąć na wzrost jej wartości. Ta dodatkowa wartość może być jednak zdyskontowana jedynie w przypadku złoża kopaliny związanej z własnością nieruchomości i leżącej w jej granicach (dolnej granicy). Jeśli bowiem nawet kopalina związana z własnością nieruchomości będzie występowała poniżej dolnej granicy nieruchomości gruntowej, to znajdować się będzie w tej części górotworu, który należy do Skarbu Państwa (art. 10 ust. 4 upgg). Zagospodarowanie

zaś złoża z części górotworu należącej do Skarbu Państwa wymagać będzie umowy użytkownika górnictw między SP a właścicielem nieruchomości gruntowej. Możliwa jest też umowa kupna-sprzedaży pomiędzy właścicielem nieruchomości a Skarbem Państwa, bądź też wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne za odszkodowaniem zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami [27]. Zgodnie z art. 6 pkt 8 tej ustawy celem publicznym jest *poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopaliny objętych własnością górnictw*.

Podsumowanie

Metodyka wyceny złoża kopaliny [2] i metodyka wyceny nieruchomości gruntowej ze złożem [3] mimo szeregu podobieństw wykazują istotne różnice. Wynikają one z faktu, że każda z tych wycen dotyczy odmiennych przedmiotów wyceny. Wycena złoża kopaliny należącego do własności górnictw (SP) dotyczy tylko złoża kopaliny jako oddzielnego aktywa. Z kolei wartości złóż kopaliny niestanowiących części składowych nieruchomości nie uwzględnia się przy określeniu wartości nieruchomości położonych na tych złożach [18].

W wycenie nieruchomości ze złożem należy brać pod uwagę szereg uwarunkowań wynikających z przepisów prawa. Przepisy te w części są niejasne i utrudniają praktykę wyceny (np. kwestia granicy dolnej własności nieruchomości gruntowej, złoża kopaliny), a w części występuje ich brak (definicja górotworu, kopaliny).

Złoża kopaliny należy rozpatrywać w pewnym ciągu przyczynowo-skutkowym i pojęciowym. Należy odróżniać potencjał złożowy górotworu, złoża geologiczne, złoża gospodarcze oraz złoża prawne. Wiedza o złożu na każdym z tych etapów rozpoznania może istotnie wpływać na wartość nieruchomości ze złożem kopaliny. Kwestie terminologiczne i braki w ustawie Prawo geologiczne i górnictw powinny zostać usunięte lub wypełnione przy kolejnej całościowej zmianie prawa geologicznego i górnictw.

LITERATURA

- [1] Uberman R. (2019). Wycena aktywów geologiczno-górnictw. Kierunki dalszego rozwoju. Podejście metodyczne. *Studia, Rozprawy, Monografie nr 210*. Kraków: Wydawnictwo Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN, 280.
- [2] POLVAL (2008). *Kodeks Wyceny Złóż Kopaliny*. Kraków: Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopaliny.
- [3] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2016). *Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopaliny objętymi własnością nieruchomości gruntowej*. Warszawa: PFSRM.
- [4] Jaroszewski W., Marks L., Radomski A. (1985). *Słownik geologii dynamicznej*. Warszawa: Wyd. Geologiczne.
- [5] Mizerski W., Sylwestrzak H. (2002). *Słownik geologiczny*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [6] *Słownik języka polskiego*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [7] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnictw. Dz.U. 2011 nr 163 poz. 981, tekst jednolity Dz.U. 2017 2126.
- [8] Szamałek K. (2007). *Podstawy geologii gospodarczej i gospodarki surowcami mineralnymi*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [9] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93.

- [10] Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze. Dz.U. 1994 nr 27 poz. 96 z późn. zm.
- [11] Lipiński A. (1995). *Przesłanki reformy prawa geologicznego i górniczego*. W: Mat. V Konf. Aktualia i perspektywy gospodarki surowcami mineralnymi, Ryto, 15–17 listopada 1995 r.
- [12] Mikosz R. (2004) Kilka uwag w kwestii własności złóż kopalin. *Bezpieczeństwo Pracy i Ochrona Środowiska w Górnictwie*, 5, 47.
- [13] Stefanowicz J., Jędrzejewska A. (2004). Własność złóż i użytkowanie górnicze kopalin. *Bezpieczeństwo Pracy i Ochrona Środowiska w Górnictwie*, 1, 22.
- [14] Nieć M. (2005). Dylematy prawa własności złóż. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, 21, z. spec. 1, 61.
- [15] Nieć M., Jędrzejewska A., Sałaciński R., Stefanowicz J., Uberman R. (2007). Problemy prawa geologicznego i górniczego oraz możliwe i niezbędne kierunki jego zmian. *Przegląd Geologiczny*, 55, (2), 107.
- [16] Szamałek K. (1995). *List podsekretarza stanu – głównego geologa kraju do wojewodów w sprawie wykładni artykułu 7 Prawa geologicznego i górniczego z 1994 r. w sprawie własności złóż kopalin*.
- [17] Uberman R. (2004). Skutki prawne i finansowe przyjęcia metody eksploatacji jako kryterium dla ustalania własności złóż kopalin. *Górnictwo Odkrywkowe*, 46, (3–4), 9.
- [18] Uberman Ry., Uberman Ro. (2005). *Wycena wartości złóż kopalin. Metody, problemy, praktyczne rozwiązania*. Kraków: Uczelniane Wydawnictwa Naukowo-Dydaktyczne AGH.
- [19] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2015 r. Sygn. akt V CSK 200/14.
- [20] Radwański Z., Zieliński M. (2001). Uwagi *de lege ferenda* o klauzulach generalnych w prawie prywatnym. *Przegląd Legislacyjny*, 2, 16.
- [21] Ministerstwo Środowiska (2015). *Zasady ustalania wynagrodzenia z tytułu użytkowania górniczego*. Warszawa.
- [22] Szamałek K., Zglinicki K. (2019). *Użytkowanie górnicze vs użytkowanie geologiczne. Aspekty teoretyczne i praktyczne*. W: *Dokumentowanie geologiczne złóż na potrzeby ich eksploatacji*. Mat. XX Seminarium z cyklu *Metodyka rozpoznawania i dokumentowania złóż kopalin oraz geologicznej obsługi kopalń*. Mielec, 11–14 czerwca 2019 r., 38.
- [23] Stefanowicz J. (2011). Koncesje i użytkowanie górnicze w nowym prawie geologicznym i górniczym. *Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN*. Kraków, 81, 5.
- [24] Kozieł A. (2012). Wybrane aspekty prawne regulacji własności górniczej i użytkowania górniczego w nowym prawie geologicznym i górniczym. *Biuletyn Państwowego Instytutu Geologicznego*, 448, 265.
- [25] Galos K., Pietkiewicz P., Uberman R. (2017). Nowy standard wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin. *Kruszywa Mineralne t. 1*. Wrocław, 19.
- [26] Saługa P., Dzierża A., Kicki J. (2002). Opcje realne w ocenie ekonomicznej górniczych projektów inwestycyjnych. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*. Kraków: Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN, 18, z. spec., 157.
- [27] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 2204.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

Krzysztof Szamałek – profesor UW, pracownik naukowy w Zakładzie Geologii Gospodarczej i Złożowej Instytutu Mineralogii i Geochemii na Wydziale Geologii Uniwersytetu Warszawskiego, przewodniczący Rady Naukowej Instytutu Geochemii, Mineralogii i Petrologii UW, zastępca przewodniczącego Komitetu Zrównoważonej Gospodarki Surowcami Mineralnymi PAN, specjalista z zakresu geologii gospodarczej, geologii złóż i zarządzania środowiskiem



Kartka pocztowa z okresu II RP
(Źródło: www.polona.pl)

Wybrane problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopalin dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste

Selected problems of property valuation with the right to mineral deposits for the purposes of determining the perpetual usufruct

Artykuł prezentuje wybrane problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopalin dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Autorzy chcą znaleźć odpowiedź na pytania o cel, na jaki oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jaki był stan nieruchomości na moment dokonania wyceny w związku z celem, na jaki pierwotnie oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste oraz czy transakcje nieruchomościami podobnymi, jakimi rzeczoznawcy są zobowiązani się posłużyć na cele aktualizacji wartości nieruchomości, obejmują również wartość samego złoża.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, prawo do złóż kopalin, opłata za użytkowanie wieczyste

The article presents selected problems of property valuation with the right to mineral deposits for the purposes of determining the perpetual usufruct fee. The authors want to find answers to the questions about the purpose for which real estate was put into perpetual usufruct, what was the condition of the property at the time of the valuation in relation to the purpose for which the property was originally commissioned for perpetual usufruct and whether similar real estate transactions that appraisers are obliged to use to update the value of the property, also include the value of the deposit itself.

Keywords: property valuation, right to mineral deposits, perpetual usufruct fee

Zagadnienia związane z wyceną wartości nieruchomości gruntowych dla celów aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste (UW) większości rzeczoznawców majątkowych (zwanych dalej rm) są znane, a metody i techniki wyceny powszechnie ugruntowane, zarówno w przepisach prawa, jak i szerokim orzecznictwie. Szczegółowe sposoby wyceny nieruchomości dotyczące zasad aktualizacji reguluje rozdział III rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [1], zwanego dalej rwn, w szczególności § 28 do § 30.

W przypadku nieruchomości pozbawionych w swoich granicach przestrzennych złóż kopalin, o których mowa w § 47 rwn problem wyceny takich nieruchomości wydaje się stosunkowo prosty, gdyż przepis § 28 ust. 3 rwn mówi wprost, że jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Samej wyceny należy zaś dokonać według stanu i cen na dzień dokonania aktualizacji wartości, z zastosowaniem podejścia porównawczego, wykonywując do porównania nieruchomości niezabudowane, objęte

przedmiotem prawa własności, przy uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomość została oddana w UW.

W przypadku nieruchomości gruntowych położonych nad złożami kopalin, objętych prawem własności nieruchomości gruntowej, o czym mówi z kolei § 10 ust. 3 prawa geologicznego i górniczego [2], zwanego dalej upgg, sprawa nie jest już tak prosta i oczywista, głównie z powodu konieczności rozstrzygnięcia następujących kwestii fundamentalnych:

1. Jaki był cel, na jaki oddano nieruchomości w UW?
2. Jaki jest stan nieruchomości na moment dokonania wyceny w związku z celem, na jaki pierwotnie oddano nieruchomość w UW?
3. Czy transakcje nieruchomościami podobnymi, jakimi jesteśmy zobowiązani się posłużyć na cele aktualizacji wartości nieruchomości, obejmują również wartość samego złoża i jeżeli tak, to czy powinniśmy wyodrębnić z wartości transakcyjnej nieruchomości czystą wartość samego złoża na zasadzie analogii, jak to się dzieje w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami, budowłami i innymi częściami składowymi, o jakich mowa w § 28 ust. 3 rwn?

Autorzy artykułu spróbują odpowiedzieć na tak postawione pytania.

Zagadnienie celu, na jaki oddano nieruchomością górniczą w użytkowanie wieczyste

Cel, na jaki oddano nieruchomością górniczą w UW, determinuje w zasadzie cały dalszy tok postępowania rm. Precyzyjne ustalenie tego celu pozwoli bowiem na przyjęcie określonych rodzajów nieruchomości do porównania, bez ryzyka popełnienia błędu przyjęcia nieruchomości niepodobnych, co jest często podstawowym błędem w warsztacie rm. Najczęściej spotykanym zapisem wskazania celu, na jaki oddano w UW nieruchomością górniczą (najczęściej są to decyzje uwłaszczeniowe, podpisywane przez właściwych wojewodów) są zapisy:

- na cele opisane jako tereny przemysłu – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych PE lub PG,
- na cele zgodne z obowiązującym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego, lub
- bez określenia celu, na jaki oddano nieruchomością górniczą w UW lub opisane jako korzystanie z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Dokonując analizy tak szerokiego pojęcia jak cele związane z powierzchniową eksploatacją kopalni PE/PG wymienione w pierwszym podpunkcie, należy zauważyć, że pojęcie to obejmuje nie tylko same nieruchomości/działki położone nad złożem kopaliny, ale także inne nieruchomości/działki pełniące inne funkcje górnicze, niezbędne do zrealizowania celu głównego, jakim jest eksploatacja złoża. Wśród tych funkcji możemy wymienić m.in.:

- grunty stanowiące zaplecze techniczne pod zakład przerobczy, place składowe, magazyn części zamiennych itp.
- tereny zwalowisk wewnętrznych i zewnętrznych, jak też tymczasowe składowiska np. humusu,
- drogi wewnętrzne technologiczne,
- tereny zieleni izolacyjnej i osłonowej,
- tereny zaplecza socjalno-biurowego,
- tereny bocznic kolejowej i powiązane z nimi tereny placów załadunkowych i manewrowych, oraz
- inne niewymienione.

Co jest istotne, funkcja, dla której pierwotnie wydano decyzję o oddaniu w UW ww. nieruchomości podlega zmianom, choćby w przypadku gruntów położonych nad złożami kopalni – po wyeksploatowaniu złoża charakter takiego gruntu ulega trwałej zmianie i nie będzie on stanowił już gruntu położonego nad złożem, lecz będzie bliższy gruntowi przemysłowemu przykopalnianemu, o niskiej wartości i przydatności dla celów innych niż górnicze. Dopiero po przeprowadzeniu rekultywacji, grunt taki nabierze nowych cech i stanie się, w zależności od przyjętego kierunku rekultywacji, gruntem rolnym, leśnym lub jeszcze innym. Stąd dynamiczny charakter działalności prowadzonej na ww. nieruchomościach, wynikający ze specyfiki technicznej oraz okoliczności ekonomicznych, musi zostać uwzględniony w procesie wyceny, tym bardziej, że istotne zmiany w sposobie wykorzystania poszczególnych składowych gruntowych nieruchomości nie naruszają generalnej funkcji całego obszaru, ale istotnie mo-

dyfikują szczegółowe ustalenia jego poszczególnych funkcji. Uwaga ta jest o tyle istotna, że od czasu ustanowienia UW, rozpoczęcia działalności eksploatacyjnej oraz ustalenia sposobu użytkowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy (mpzp) mija często kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt lat i aktualność zapisów w dokumentach uwłaszczeniowych lub innych nie przystaje do realiów obecnych. Należy także zauważyć, że praktycznie poza nielicznymi wyjątkami, decyzje o przekazaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie odbywały się bez wyraźnego określenia celu wskazującego wymagany sposób użytkowania, odsyłając najczęściej w tym zakresie do aktualnych ustaleń planistycznych.

Zmiana celu, na jaki oddano nieruchomością górniczą w użytkowanie wieczyste

Kolejnym zagadnieniem budzącym szereg wątpliwości rm jest zmiana celu, na jaki pierwotnie oddano w UW nieruchomością górniczą. Pierwszą sprawą jest ustalenie, na czym polega zmiana tego celu, czy jest ona trwała i kto ma o tym przesądzić. Przepisy prawa tych kwestii nie regulują, lakoniczne zapisy w treści art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami [3], zwaney dalej ugn, mówią jedynie, że *jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu*. Przeważnie stawka dla nieruchomości górniczych wynosi 3% i jest ona praktycznie utrzymywana stale, niezależnie od zmian zachodzących w obrębie kompleksu górniczego, oddanego w UW. Wynika to z faktu, że po oddaniu nieruchomości w UW, użytkownik wieczysty jest zobowiązany do wnoszenia corocznych opłat na rzecz jej właściciela (przeważnie Skarbu Państwa, rzadziej gminy), które stanowią ich istotny element budżetowy. Zatem właściciel takiej nieruchomości nie jest zainteresowany zmianą celu, na jaki pierwotnie oddano grunt w UW, gdyż prawdopodobnie prowadziłoby to do zmniejszenia rocznej opłaty z 3% do 1% w przypadku np. wyeksploatowanych gruntów górniczych zrehabilitowanych w kierunku rolnym.

Należy zauważyć, że obecnie większość nieruchomości będących przedmiotem uwłaszczenia pozostaje w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów niż pierwotnie uwłaszczone i jest wykorzystywana w inny sposób niż w dacie uwłaszczenia. Chodzi o tę część gruntów wcześniej wykorzystywanych na cele przemysłowe związane z PE/PG, które są lub mają być wykorzystane do innych celów. Co do zasady to właściciel, czyli Skarb Państwa (SP) lub gmina powinny podjąć inicjatywę:

- po pierwsze, identyfikacji zmian w sposobie korzystania z nieruchomości w związku z celem, na jaki oddano grunt w UW,
- po drugie, dokonania aktualizacji wartości nieruchomości z tego tytułu.

Jednakże rzadko kiedy SP czy gmina podejmują takie działania, mając oczywisty interes w utrzymaniu dotychczasowej stawki 3%, a więc najwyższej możliwej w przypadku gruntów wymienionych w art. 72 ust. 3 ugn. Dodatkowo Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego podejmują także działania zmierzające do uzyskania rekompensaty z tytułu obniżenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, np. warunkując zawarcie nowej umowy o UW z nowym celem wprowadzeniem

zapisów o wypłacie właścicielowi nieruchomości rekompensaty za zmianę stawki czy prezentując stanowisko, że o celu użytkowania wieczystego świadczy ustalona w pierwotnej decyzji uwłaszczeniowej stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i jest ona niezmienna. Tymczasem w przypadku decyzji uwłaszczeniowych nakładających na użytkownika wieczystego obowiązek korzystania z gruntu zgodnie z przeznaczeniem, nie ma podstaw, by właściciel żądał zawarcia nowej umowy w sprawie zmiany celu użytkowania wieczystego. Trwała zmiana sposobu zagospodarowania gruntu powoduje zmianę stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste bez potrzeby zawierania umowy w tym zakresie, natomiast powinna zostać ona wykazana bezspornie, jako zmiana powodująca, że grunt oddany pierwotnie w UW nie powróci do swojej wcześniejszej funkcji. W przypadku gruntu nad wyeksploatowanym złożem kwestia ta wydaje się łatwa do wykazania, bowiem wystarczy sporządzić tzw. operat rozliczeniowy zasobów złoża kopaliny i wyłączyć złożę z ewidencji zasobów ujawnianych w corocznym Bilansie Zasobów Złóż Kopaliny, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny. W przypadku pozostałych gruntów wykazanie trwałości zmian nie jest już takie proste, gdyż grunty te, jak wspomniano wcześniej, charakteryzują się dużą dynamiką zmian funkcjonalnych i te grunty, które są dzisiaj np. pod zwalówiskami tymczasowymi, jutro mogą stać się terenami zieleni izolacyjnej, o zupełnie innej wartości, a co za tym idzie objętymi innymi stawkami procentowymi.

Odrębnym zagadnieniem pozostaje kwestia wieczysto-księgowego lub cywilistycznego ujęcia nieruchomości górniczych, ale jest to osobne zagadnienie, wykraczające poza ramy tego referatu.

Stawka procentowa opłat a cel, na jaki oddano nieruchomość górniczą w użytkowanie wieczyste

Ostatnio coraz częściej w operatach rm spotykamy się ze stanowiskiem, że o celu użytkowania wieczystego świadczy ustalona w decyzji uwłaszczeniowej dla gruntów górniczych stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Jeśli stawka wynosi 3% ceny, to grunt jest przeznaczony na cele, dla których obowiązujące przepisy przewidują taką stawkę. Należy podkreślić, że **taka interpretacja decyzji jest niedopuszczalna**. Cel użytkowania wieczystego nie jest determinowany wysokością stawki. To wysokość opłaty rocznej zależy od sposobu korzystania z gruntów i rodzaju zabudowy. Stawka opłaty rocznej ustalona w decyzji uwłaszczeniowej odpowiada stanowi faktycznemu i prawnemu istniejącemu na gruncie w dacie wydania decyzji uwłaszczeniowej, a jej zmiana może nastąpić wyłącznie w drodze wykazania zmiany celu, na jaki oddano grunt w UW. Podstawą do wszczęcia takich działań jest bezsporne wykazanie, że nastąpiła zmiana celu, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste.

Cel – korzystanie z gruntu zgodnie z przeznaczeniem a ustalenia planistyczne

Podczas badania decyzji administracyjnych na okoliczność ustalenia celu, na jaki oddano gruntu w UW dość często spotyka się sformułowanie, że celem tym jest zobowiązanie

uprawnionego użytkownika wieczystego do *korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem*. Należałoby przez to rozumieć zobowiązanie do użytkowania nieruchomości uwłaszczanej w sposób zgodny z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dacie uprawomocnienia się decyzji uwłaszczeniowej. Gdyby stanowisko takie było uzasadnione, nic nie stałoby na przeszkodzie, żeby cel użytkowania skonkretyzować, chociażby poprzez wskazanie ustaleń właścicielskiego planu. Skoro jednak do tego nie doszło, to sformułowanie to należy rozumieć jako zobowiązanie do korzystania z gruntu zgodnie z przeznaczeniem określonym na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących, w okresie istnienia decyzji w obrocie prawnym, nie tylko w zakresie uwarunkowań planistycznych, ale także górniczo-geologicznych, sozologicznych i innych.

Zmiana celu – od kiedy?

W przypadku nieruchomości budowlanych i podobnych zmiana celu, na jaki oddano grunt w UW następuje w zależności od interpretacji organu [2] albo:

- w momencie rozpoczęcia budowy budynku mieszkalnego na gruncie dotychczas rolnym,
- w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego.

Każda z ww. sytuacji ma swoje prawne i sądowe uzasadnienia. Wybór pierwszego rozstrzygnięcia podzielił Sąd Najwyższy (SN) w wyroku z 6 listopada 2011 r. (sygn. akt I CSK 109/09). Stwierdził w nim, że: *Rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego powoduje zaś, że zasadnie można przyjąć, iż od tej chwili grunt jest już wykorzystywany na cele mieszkaniowe. Tylko wobec tego, gdyby budowa została przerwana lub tak przeprowadzona, że wzniesiony budynek nie może być wykorzystywany na cele mieszkalne, właściciel gruntu może zasadnie twierdzić, iż grunt nie jest jednak wykorzystywany przez użytkownika wieczystego na cele mieszkaniowe, a w związku z tym nie przysługuje mu obniżona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego*. To stanowisko zostało potwierdzone w kolejnym orzeczeniu SN z 22 marca 2012 r. (sygn. akt IV CSK 333/11), w którym stwierdzono, że: *Przystąpienie przez użytkownika wieczystego do budowy domu mieszkalnego może oznaczać trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości (...), jeżeli z całokształtu okoliczności z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na cele mieszkaniowe nie ulegnie zmianie*. Podobnie wskazał SN w wyroku z 7 października 2016 r. (sygn. akt I CSK 748/15): *W okolicznościach danej sprawy można uznać, iż trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiła z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli proces budowy był sprawny i zakończył się osiągnięciem celu*. Natomiast jeśli roboty budowlane na gruncie w ogóle nie zostały rozpoczęte albo nastąpiła przerwa w ich realizacji trwająca dłużej niż rok, to choć można mówić o zmianie sposobu korzystania z gruntu, niewątpliwie nie ma ona charakteru trwałego (Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 15 września 2015 r., sygn. akt VI ACa 1399/14).

Przeciwny pogląd prezentowany w orzecznictwie wiąże trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości z chwilą uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku (względnie zgłoszenia zakończenia budowy). Zwolennicy tego stanowiska argumentują, że uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę

i rozpoczęcie budowy nie gwarantują, że doszło do trwałej zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości, ponieważ prowadzone prace budowlane nie muszą się zakończyć powstaniem budynku mieszkalnego, mogą natomiast zostać przerwane na dowolnym etapie. Co więcej, zgodnie z prawem do czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy, budynek nie może być zamieszkały, a więc nie jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe. Ten bardziej restrykcyjny pogląd również znajduje oparcie w orzeczeniach SN, który m.in. w wyroku z 25 czerwca 2015 r. (sygn. akt V CSK 535/14) stwierdził, że: *Samo uzyskanie pozwolenia na budowę nie wystarcza do stwierdzenia, że doszło do trwałej zmiany korzystania z nieruchomości, bowiem fakt ten może być stwierdzony w sposób niepodważalny dopiero po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji na użytkowanie budynku*. Podobne stanowisko zajęł SN w wyroku z 19 maja 2010 r. (sygn. akt I CSK 591/09).

Organy administracyjne działające w imieniu właścicieli nieruchomości zwykle przyjmują bardziej restrykcyjny z poglądów jako zgodny z ich interesem ekonomicznym. Tym niemniej **w ślad za dominującym orzecznictwem należy przyjąć, że do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości dochodzi z chwilą wydania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia budowy przez użytkownika wieczystego. Z tą chwilą użytkownik może złożyć wniosek o zmianę stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na korzystniejszą, przewidzianą dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.** Przez analogię w przypadku nieruchomości górniczych do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości dochodzi z momentem uzyskania przez przedsiębiorcę górniczego/użytkownika wieczystego określonej decyzji administracyjnej, np. pozwolenia na budowę zakładu przerobczego, koncesji na eksploatację złoża, decyzji o zakończonej rekultywacji czy zatwierdzonego projektu zwałowiska czy składowiska odpadów. Każda z tego rodzaju decyzji może stanowić podstawę do wystąpienia do właściciela gruntu o zmianę celu, na jaki pierwotnie oddano daną część gruntu w UW, a co za tym idzie zmianę stawki procentowej [4].

Stan nieruchomości nad złożem w chwili dokonywania aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste

Przez stan nieruchomości położonej nad złożem należy rozumieć nie tylko stan fizyczny, ale także formalnoprawny, związany z uwarunkowaniami technicznymi, środowiskowymi, planistycznymi oraz faktycznym sposobem korzystania i zagospodarowania nieruchomości na moment aktualizacji opłaty za UW. Nierzadko zdarza się, że decyzje uwłaszczeniowe nie posiadają precyzyjnych zapisów dotyczących wskazania celu, na jaki nieruchomości zostały oddane w UW, czasem brak takich zapisów w ogóle. W takiej sytuacji ma zastosowanie przepis art. 221 ust. 2 ugn, który mówi: *Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości*. Za ustaleniem faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości przemawiają zatem nie tylko przepisy art. 30, art. 73 ust. 2, art. 154 ust. 3 oraz art. 221 ust. 3

ugn, ale przede wszystkim konieczność prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, co jest kluczowe z punktu widzenia wyceny nieruchomości i określenia jej rzeczywistej wartości rynkowej. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ugn mówiąc o nieruchomości podobnej, *należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*.

Stan nieruchomości ustala się na podstawie dokumentów źródłowych, takich jak:

- decyzje administracyjne o przekazaniu nieruchomości w UW (uwłaszczeniowe),
- przeznaczenie w mpzp/studium/decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów prowadzonej przez dane starostwa,
- mapy wyrobisk górniczych wraz z ewidencją gruntów.

Niezależnie od tych dokumentów rm powinien podjąć szereg czynności zmierzających do ustalenia celu przekazania w użytkowanie wieczyste, jak również ustalić stan faktyczny i aktualny sposób wykorzystania i zagospodarowania nieruchomości górniczych i/lub ich funkcjonalnych części. Badanie powinno obejmować m.in.:

- aktualną funkcję poszczególnych nieruchomości i/lub ich części, w tym warunki geotechniczne: geologiczno-inżynierskie posadowienia obiektów budowlanych, takich jak np. zakład przerobczy, zwałowiska i budynki socjalno-biurowe,
- nośność i stateczność podłoża gruntowego,
- ocenę oddziaływania wód gruntowych na budowlę,
- weryfikację wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego i podłoża gruntowego w fazie zabudowy/zagospodarowania terenu zreultywowanego,
- sposób pierwotnego korzystania i zagospodarowania,
- inne czynności ustalające stan faktyczny.

Dobór nieruchomości podobnych

Podstawowym problemem przy zastosowaniu metod porównywalnych transakcji jest pozyskanie odpowiednich baz danych. W praktyce bowiem nie występują dwie czy więcej nieruchomości (szczególnie dotyczy to nieruchomości nad złożami kopalni oraz powiązanych z nimi innych rodzajów nieruchomości) o identycznej charakterystyce rynkowej, dlatego wyceniający wybiera znane mu transakcje podobne, zgodnie z zapisami § 4 ust. 4 rwn.

Dodatkowo wycena nieruchomości nad złożami kopalni wymaga odnalezienia i dobrania starannie wybranych nieruchomości porównywalnych, gdyż wartość tego rodzaju nieruchomości wpływa pośrednio i bezpośrednio na wartość pozostałych nieruchomości lub działek stanowiących kompleks górniczy. Dlatego w przypadku wyceny nieruchomości nad złożami kopalni konieczne jest także zastosowanie § 47 ust. 2 rwn. W myśl tego przepisu do porównania powinno się przyjąć nieruchomości położone nad złożami kopalni tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej: *§ 47. ust. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalni stanowiących części składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości*

złoża oraz ust. 2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalni, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

Zastanówmy się teraz nad sformułowaniem użytym w § 47. ust. 1 rwn. Nie podlega raczej dyskusji kwestia, czy złoża jest częścią składową nieruchomości czy też nie. Rozstrzyga o tym art. 6¹ ust. 1 w związku z art. 10 ust. 3 upgg, a zasadniczo przepisy art. 47 § 2 kodeksu cywilnego [5], zwanego dalej kc. Zgodnie z art. 47 § 2 kc częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. W przypadku złoża nie da się go odłączyć bez istotnego przekształcenia morfologicznego gruntu, a to oznacza, że taki grunt ulegnie degradacji i trwałym przekształceniom.

Jeśli chodzi o wycenę aktywa geologiczno-górniczego (AGG), jakim jest samo złoża, o tym jak wiele atrybutów należy teoretycznie uwzględnić w procesie wyceny świadczyć może poniższa lista ze standardu wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalni objętych własnością nieruchomości gruntowej [6]:

- a) formalno-prawne,
- b) stan prawny i oznaczenie nieruchomości:
 - przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego, jeżeli został on sporządzony,
 - kategoria rozpoznania złoża wynikająca z dokumentacji geologicznej,
 - prawa do informacji geologicznej uzyskane od właściwego organu administracji geologicznej,
 - uwarunkowania środowiskowe wynikające z odpowiednich decyzji,
 - warunki eksploatacji ustalone w koncesji dotyczącej wydobywania kopaliny, w tym granice terenu górniczego, obszaru górniczego, zakładu górniczego,
 - inne ustalenia w dokumentach uprawniających do prowadzenia eksploatacji złoża, w szczególności w projekcie zagospodarowania złoża,
 - ustalenia zawarte w planie ruchu zakładu górniczego,
 - ustalenia wynikające z innych istotnych dokumentów związanych z eksploatacją złoża, np. umowy dzierżawy gruntów, pozwolenia wodno-prawne, stawki opłaty eksploatacyjnej z tytułu eksploatacji kopaliny,
- c) ekonomiczno-finansowe i rynkowe:
 - sytuacja ekonomiczno-finansowa przedsiębiorstwa górniczego prowadzącego eksploatację złoża na podstawie danych ze sprawozdania finansowego i innych dokumentów oraz analogiczne dane dotyczące przedsiębiorstw prowadzących działalność na podobnych nieruchomościach,
 - aktywa zakładu górniczego, np. zestawienie środków trwałych z uwzględnieniem ich zużycia,

- sytuacja na rynku danego surowca, w tym ceny sprzedaży na właściwym rynku, warunki konkurencji oraz prognozy rozwoju, wielkość i struktura sprzedaży wytwarzanych surowców,
- stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości podobnych,
- sytuacja makroekonomiczna,

d) uwarunkowania lokalizacyjne dotyczące położenia względem:

- rynków zbytu surowców wytwarzanych z kopaliny,
- różnych rodzajów zabudowy w kontekście uciążliwości eksploatacji dla komfortu zamieszkiwania i przebywania ludzi, a także bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzkiego oraz wpływ na warunki prowadzenia działalności gospodarczej,
- cieków i zbiorników wód powierzchniowych w kontekście możliwości zrzutu wód złożowych,
- ujęć wód podziemnych w odniesieniu do możliwości zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i sanitarnych innych podmiotów,
- innych złóż/kopalń/zakładów górniczych,

e) uwarunkowania środowiskowe:

- wyłączenie trwałe lub czasowe gruntów z produkcji rolnej lub leśnej,
- lokalizacja względem obszarów prawnie chronionych (np. parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary NATURA 2000, obszary chronionego krajobrazu),
- oddziaływanie inwestycji na środowisko, np. wycinka drzew, zanieczyszczenia wód, zapylenie powietrza, hałas,
- uwarunkowania geologiczno-górniczne:
 - kategoria rozpoznania złoża,
 - jakość kopaliny, np. wskazująca na kierunek optymalnego gospodarczego wykorzystania,
 - grubość i rodzaj nadkładu, obecność przerostów, wkładek skały płonnej,
 - stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża,
 - wielkość zasobów bilansowych, przemysłowych i operatywnych,
 - zasobność złoża,
 - inne warunki geologiczno-górniczne, w tym warunki hydrogeologiczne,
- uwarunkowania infrastrukturalne, w szczególności transportowe:

- dostępność do dróg transportowych wywozu surowców,
 - ograniczenia w wywozie surowców wynikające ze stanu technicznego dróg i urządzeń drogowych (m.in. ograniczenia ustanowione na przepustach drogowych, na mostach, wiaduktach),
 - dostępność nieruchomości dla sprzętu ciężkiego,
 - dostępność do infrastruktury technicznej niezbędnej do prowadzenia produkcji przemysłowej (np. zasilanie w energię elektryczną, wodę),
- f) inne, wynikające z uwarunkowań szczególnych.

W praktyce nie jest możliwe i zasadne wartościowanie wszystkich przedstawionych powyżej atrybutów pod kątem wyceny, a jedynie ograniczanie się do tych najbardziej istotnych. Z praktyki autorów wynika, że główne cechy nieruchomości nad złożami kopalni, istotne dla potencjalnych nabywców to:

- a) lokalizacja względem rynków zbytu kruszywa,
- b) zasoby operatywne kopaliny w złożu,
- c) parametry jakościowe złoża,

¹ Według art. 6 ust. 1 pp. 19 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze złożem kopaliny jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.

d) uwarunkowania środowiskowe związane z brakiem ograniczeń w działalności górniczej.

Co jest interesujące, dla potencjalnego nabywcy wielkość nieruchomości/działki nie przekłada się na cenę jednostkową. Większe znaczenie ma ilość zasobów pod powierzchnią nieruchomości, jej jakość oraz możliwości zbytu. Oczywiście potencjalny inwestor zawsze będzie wolał kupić działkę większą niż mniejszą (wówczas liczba potencjalnych sprzedających w procesie skupywania gruntów nad złożem hipotetycznie może być mniejsza, co oznacza mniej problemów negocjacyjnych), ale i tak nie kupi działek więcej niż jest to konieczne uruchomienia eksploatacji. Dlatego też w procesie wyceny parametr powierzchni uznaje się jako mało istotny. Podobnie rzecz ma się z infrastrukturą techniczną, dla gruntów położonych nad złożami kopalni ten parametr nie ma znaczenia, gdyż i tak grunt taki będzie podlegał przeobrażeniu na dużą skalę i jakiegokolwiek instalacje techniczne (może z wyjątkiem dróg technologicznych) będą stanowiły, uwzględniono go natomiast w gruntach przemysłowych, gdzie dostęp do podstawowych mediów ma znaczenie dla sposobu zagospodarowania i korzystania z nieruchomości.

W przypadku gruntów przemysłowych położonych poza złożem, lecz związanych z eksploatacją surowców mineralnych istotne znaczenie dla potencjalnych nabywców mają m.in.:

- a) lokalizacja przy gruntach położonych nad złożami kopalni, z dogodnymi warunkami transportowymi i dojazdem,
- b) wyposażenie w infrastrukturę techniczną, głównie dostęp do energii koniecznej dla funkcjonowania zakładu przerobczego,
- c) możliwości alternatywnego wykorzystania nieruchomości, dające szansę na przeznaczenie nieruchomości/działek pod przeróbkę kopaliny, składy gotowych produktów, zaplecze funkcjonalno-techniczne, magazyny, tymczasowe zwałowiska,
- d) wielkość działki determinująca możliwości alternatywnego wykorzystania.

Rozstrzygając kwestię doboru najbardziej istotnych atrybutów, należy wrócić do podstawowych przesłanek kształtujących wartość złóż kopalni. Stanowią one aktywa komercyjne, a więc takie, których użytkowanie motywowane jest wyłącznie możliwością uzyskania strumienia korzyści ekonomicznych. Tylko te atrybuty, które przesądzą o możliwości osiągnięcia dodatniego dochodu powinny być uwzględniane i tylko w taki sposób, w jaki kształtują one wielkość tego strumienia. Jest to więc sytuacja odmienna od tej, w której znajdują się np. mieszkania, ciągle w przeważającej części nabywane przez kupujących z myślą o ich użytkowaniu na potrzeby własne, a przez to uwzględnia czynniki o charakterze pozaekonomicznym, czasem wręcz psychologicznym. Dobrym przykładem takiego atrybutu jest widok z okna, mający niewątpliwie wpływ na wartość rynkową mieszkania, a nie wiążący się bezpośrednio z możliwością uzyskiwania strumienia przepływów pieniężnych (o ile jest ono przeznaczone na użytek własny, a nie na wynajem). W przypadku złóż kopalni atrybuty wykorzystywane w podejściu porównawczym muszą kształtować wartość strumienia korzyści ekonomicznych z jego eksploatacji. Jest to jedyne dopuszczalne kryterium ich wyboru. Przyjmując tę tezę za obowiązującą, sam proces wyboru atrybutów można już jednoznacznie określić. W pierwszym kroku należy zidentyfikować te atrybuty, które kształtują strumienie przepływów pieniężnych:

wpływy, wydatki operacyjne i nakłady inwestycyjne. Modyfikując tę listę ze względu na specyfikę AGG, otrzymujemy:

- 1) strukturę docelowych rynków zbytu kopaliny,
- 2) wielkość zasobów złoża,
- 3) strukturę geologiczną zasobów złoża,
- 4) nakłady na likwidację kopalni i rekultywację terenów pogórnich,
- 5) inne specyficzne dla danego AGG.

Łatwo zauważyć, że atrybuty 1 i 2 odnoszą się do strony przychodowej, 3 kosztowej (wydatków operacyjnych), a w końcu także 3 oraz 4 do wielkości nakładów inwestycyjnych. Požadany jest więc, aby kopaliny ze złoża wycenianego i złóż referencyjnych pochodziły z tych samych obszarowo rynków.

W przypadku niektórych kopalni identyfikacja rynku wydaje się dosyć prosta. Jednak w przypadku nieruchomości ze złożami występują czasem złoża kopalni, których transport na duże odległości jest nieopłacalny. Taka sytuacja dotyczy przede wszystkim złóż kruszyw powszechnie występujących, takich jak piaski i żwiry czy, rzadziej, skały osadowe pochodzenia węglanowego (dolomity, wapienie). Tego rodzaju kopalni nie opłaca się po prostu transportować na odległości większe niż do 200 km, gdyż koszt transportu samochodowego będzie większy niż łączna wartość transportowanego kruszywa. Innym problemem może być fakt zaopatrywania z jednego złoża kilku odmiennych rynków. Przykładem mogą tu być znowu złoża dolomitów. Różne frakcje (uzyskiwane w produkcji łączonej) są wykorzystywane odpowiednio do produkcji kruszyw, ozdobnych elementów budowlanych oraz nawozów mineralnych. Są to trzy odmienne, zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i terytorialnym, rynki zbytu. Na każdym z tych rynków istnieją produkty substytucyjne oferujące zbliżone parametry jakościowe i poziom cen. W konsekwencji określając próbę złóż referencyjnych dla wycenianego złoża dolomitów, należy przede wszystkim zidentyfikować złoża kopalni, które będą oferowane na zbliżonej strukturze rynków. Oczywiście nie jest wymagane zachowanie dokładnie tych samych proporcji udziałów w całkowitej marży, ale udział wszystkich trzech musi być istotny. W odmiennym bowiem przypadku w próbie występować będą złoża ekonomicznie nieporównywalne.

Wielkość zasobów złoża jest drugim czynnikiem bezpośrednio kształtującym stronę przychodową (ale mającym wpływ na pozostałe atrybuty). Przede wszystkim determinuje ona przewidywany okres eksploatacji, a więc horyzont czasowy uzyskiwania przychodów. Powinien on być na tyle zbliżony, aby można było przyjąć, że w całym okresie eksploatacji wystąpi zgodność w zakresie determinantów ryzyka w próbie. Warunek ten powinien być ustalany indywidualnie, w zależności od nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jednak można przyjąć kilka użytecznych reguł w tym zakresie:

- ze względu na zmianę wartości pieniądza w czasie można uznać, że złoża o przewidywanym okresie eksploatacji dłuższym niż 30 lat są porównywalne (czyli nie ma znaczenia, czy okres ten wynosi 40 czy 200 lat),
- nie można uznać za porównywalne złóż, których okres eksploatacji jest zróżnicowany w ten sposób, że części przekracza 30 lat, a części wynosi istotnie poniżej tej wielkości,

- w przypadku krótkich, przewidywanych okresów eksploatacji zasadniczą kwestią staje się wpływ wydatków na likwidację kopalni i rekultywację terenów pogórnich.

Struktura geologiczna zasobów złoża ma bardzo istotny wpływ zarówno na wielkość nakładów inwestycyjnych, jak i wydatków operacyjnych, a przez to wartość złoża. Determinuje ona bowiem stosowane metody eksploatacji oraz ryzyka z nią związane. Istnieje szereg parametrów określających geologię złoża, a mających istotny wpływ na jego wartość. Najbardziej uniwersalnym z nich jest grubość pokładów. Ponadto prawie zawsze analizuje się stosunek grubości nadkładu do grubości pokładów złoża.

W przypadku wydatków na likwidację kopalni i rekultywację terenów pogórnich, istotne jest to, czy w ogóle są one brane pod uwagę, nie można bowiem uznać za porównywalne złóż, jeśli dla części z nich przyjmuje się założenie o nieistotnym wpływie tych wydatków na wartość złoża, a dla części wylicza się ten wpływ. Drugą kwestią jest zgodność kierunków likwidacji i rekultywacji. Jeśli ona występuje, można założyć, że wyceniający ponosi to samo ryzyko niedoszacowania/przeszacowania tych nakładów, co nabywcy złóż w transakcjach referencyjnych.

Warto zauważyć, że żaden z powyższych atrybutów nie odnosi się wprost do rodzaju samej kopaliny, przynajmniej w rozumieniu geologicznym. A w praktyce jest to najczęściej stosowane kryterium, do tego jeszcze często bez podawania uzasadnienia. Oczywiście w wielu przypadkach jest to wybór słuszny. Jednak trzeba pamiętać, że stosuje się tu ukryte założenie o tym, że to właśnie rodzaj kopaliny determinuje porównywalność przynajmniej części powyższych atrybutów.

Problem doboru nieruchomości podobnych komplikuje fakt, że przedmiotem wyceny od strony formalnej jest nieruchomość, do której przynależą prawa własności złoża kopaliny, a nie złoża kopaliny. Wtedy postępując literalnie w myśl stosownych regulacji, próbę dobiera się spośród nieruchomości położonych nad złożami podobnych kopaliny, a nie samych złóż. Występuje tu jeszcze jeden problem: wielkości i kształtu działki dla prowadzenia samodzielnej eksploatacji złoża. Jeśli przedmiotem wyceny jest nieruchomość z eksploatowanym złożem, nie są do niej porównywalne działki, które nie pozwalają na samodzielne prowadzenie kopalni w ich granicach. Wartość tych drugich nie odzwierciedla bowiem wprost wartości złoża, a jedynie stanowi jej wypadkową w połączeniu z innymi czynnikami, czyli:

- konieczność posiadania działki do samodzielnej eksploatacji złoża lub zagospodarowania jego wartościowych części – inną cenę uzyska właściciel działki, bez posiadania której eksploatacja złoża jest niemożliwa lub istotnie mniej opłacalna, a inną właściciel działki, która leży nad krańcem złoża i pozwala na wydobycie w końcowym okresie eksploatacji kilkudziesięciu tysięcy ton kruszywa,
- konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na wydobycie kopaliny z części złoża zalegających pod wycenianą działką – inną cenę uzyska właściciel działki, na której podjęcie eksploatacji wymaga tylko przesunięcia frontu eksploatacji zgodnie z wytyczonym jej kierunkiem, a inną właściciel działki, jeśli zagospodarowanie przynależnego jej fragmentu złoża wymaga przygotowania nowego poziomu eksploatacji,
- innymi, mniej powszechnie występującymi czynnikami niż przedstawione powyżej, ale w niektórych przypadkach ma-

jącymi bardzo istotne znaczenie, np. konieczność uwzględnienia specyficznych dla danej działki regulacji dotyczących ochrony środowiska czy ochrony zabytków.

Warto też podkreślić, że uzyskana cena za nieruchomość niezdatną do samodzielnej eksploatacji może być wyższa lub niższa od ceny nieruchomości, na której taka eksploatacja jest możliwa. Przedsiębiorca górniczy ją nabywający, o ile prowadzi już czynną kopalnię na działkach sąsiadujących, może bowiem nie uwzględniać znaczącej części nakładów inwestycyjnych i kosztów stałych, traktując przychód z eksploatacji dodatkowych zasobów złoża jako wielkość krańcową, a przez to może zapłacić cenę wyższą niż ta, jaką zapłacił za działki poprzednie.

Reasumując, dobór właściwej próby transakcji referencyjnych w wielu przypadkach jest co najmniej problematyczny, by nie powiedzieć po prostu niemożliwy. Parametry górniczo-geologiczne złóż i stopień skomplikowania uwarunkowań lokalnych są na tyle różne, że nie da się przeprowadzić wyceny prostym metodologicznie podejściem porównawczym, nakazywanym przez przepisy prawa. Stąd w ocenie autorów stosowanie podejścia porównawczego jako wiodącego w wycenie jest błędem metodycznym. Wyceny z użyciem takiego podejścia można dokonywać wyłącznie w określonych stanach zaawansowania projektu górniczego, głównie dla nieruchomości położonych nad nieudokumentowanymi złożami kopaliny lub po udokumentowaniu, ale przed uzyskaniem koncesji na eksploatację złoża. Fakt ten wskazuje na konieczność dokonania niezbędnych zmian w prawie i orzecznictwie, tak aby usunąć sprzeczność pomiędzy obowiązującymi regulacjami a wymogami nauki finansów i realiami rynkowymi [7].

Wnioski i kwestie do dyskusji

Upierając się przy stosowaniu podejścia porównawczego na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, Skarb Państwa naraża się na bardzo negatywne skutki. Autorzy mieli do czynienia z wyceną złóż, w których przypadku wyceny wykonane głównie przez rm różniły się nieraz o ponad 100%. Takie odchylenia nawet w podejściu dochodowym wywołują kontrowersje. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego tak znaczne zróżnicowanie wyników wskazuje jednoznacznie na błąd systemowy, polegający na tym, że rm, aby uzyskać wymaganą wielkość próby, stosują coraz bardziej liberalne kryteria porównywalności i oczywiście każdy liberalizuje je inaczej. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na fakt, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [3] wyraźnie mówi, że wartość rynkową, czyli także tę, która ma stanowić postawę wyznaczenia przedmiotowej opłaty, określa najbardziej prawdopodobna cena, jaką uzyskałby sprzedający w ramach tzw. swobodnej transakcji (*arms-length transaction*). A podejście i metoda mają tylko określić procedurę obliczeniową, w ramach której cena ta zostanie skalkulowana, czyli metoda ma charakter służebny w stosunku do celu i powinna zostać tak dobrana, aby cel spełniać.

Pozostaje do rozstrzygnięcia jedynie kwestia uwzględnienia wartości złoża w procesie wyceny nieruchomości. W powszechnej świadomości utrwaliło się przekonanie, że ceny transakcyj-

ne nieruchomości położonych nad złożami kopalin, pozyskiwane powszechnie przez rm z lokalnych katastrów zawierają w sobie element wartości złoża, rozumianego w myśl art. 10 ust. 3 upgg jako objętego prawem własności nieruchomości gruntowej. Gdyby jednak zagłębić się dokładniej w treści aktów notarialnych, które stanowią podstawę rejestrów katastralnych, nie znajdziemy tam wyodrębnionej wartości złoża, a jedynie wartość nieruchomości rozumianą jako całość. Pojawia się zatem wątpliwość, czy zatem wartość złoża w ogóle jest brana pod uwagę, skoro nieznana jest jego wartość? Tak przedstawione zagadnienie wymaga dyskusji środowiskowej oraz odpowiednich, opublikowanych badań.

LITERATURA

- [1] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109.
- [2] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Dz.U. 2017 poz. 2126.
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. nr 2018 poz. 2204.

- [4] Łanoszka Ł. (2017). Użytkowanie wieczyste. Zmiana przeznaczenia nieruchomości możliwa, ale nie jest jasne od kiedy. *Dziennik Gazeta Prawna*, 17 maja 2017 r.
- [5] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2018 poz. 1025.
- [6] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2016). Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny *Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej*. Warszawa: PFSRM.
- [7] Uberman R. (2019). Wycena aktywów geologiczno-górniczych. Kierunki dalszego rozwoju. Podejście metodyczne. *Studia, Rozprawy, Monografie nr 210*. Kraków: Wydawnictwo Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Paweł Pietkiewicz – jest absolwentem Wydziału Górniczego Politechniki Wrocławskiej, rzeczoznawcą majątkowym, biegłym sądowym z zakresu wyceny złóż, kopalin, górnictwa i geologii przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga

Dr Robert Uberman – MBA, jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Krakowie (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny), doktorem nauk ekonomicznych, prezesem Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopalin



Kartki pocztowe z okresu II RP
(Źródło: www.polona.pl)

Międzynarodowe kodeksy wyceny i kodeks POLVAL

International mineral valuation codes and Polish code POLVAL

W artykule przedstawiono najważniejsze zagraniczne kodeksy wyceny złóż kopalni, a także pierwszy taki polski kodeks POLVAL. Prezentuje również zakres regulacji oraz źródła wykazywania zasobów oraz uregulowania dotyczące aspektów merytorycznych raportów z wyceny złóż kopalni.

Słowa kluczowe: złoża kopalni, kodeks wyceny, firma górnicza, AGG

The article presents the most important foreign mineral valuation codes, as well as the first such Polish code POLVAL. It also presents the scope of regulations and sources of demonstrating resources, as well as regulations regarding substantive aspects of mineral deposit valuation reports.

Keywords: mineral deposits, valuation code, mining company, geological and mining assets

Specyficzna sytuacja górnictwa polega na tym, że w odróżnieniu od przeważającej większości innych aktywów, dla których nauka w dziedzinie finansów dawno już wypracowała bogatą infrastrukturę metodologiczną, zawierającą uniwersalnie uznawane standardy, problematyka wyceny złóż była analizowana w dość wąskiej grupie krajów, a wyniki tych badań są jeszcze dalekie od konkluzji. Tylko w niektórych krajach rosnąca liczba transakcji dotyczących aktywów geologiczno-górnicznych (AGG) oraz zwiększająca się grupa firm górniczych notowanych na rynkach kapitałowych, wykreowała zapotrzebowanie na opracowanie obiektywnych i uznanych reguł ich wyceny, tak aby inwestorzy mogli pozyskać wiarygodną informację o wartości aktywów tego rodzaju.

Wiodące kraje górnicze łączą dwie cechy: mają długą tradycję eksploatacji złóż kopalni w warunkach gospodarki rynkowej oraz posiadają rynki kapitałowe, na których notowane są firmy górnicze. Najczęściej jako takie wymieniane są USA, Kanada, Wielka Brytania, RPA i Australia. Kraje te charakteryzuje rozwinięta infrastruktura prawna (tworzona zarówno przez państwo, jak i inne instytucje publiczne, np. giełdy, organizacje branżowe) obejmująca takie dziedziny, jak prawo do eksploatacji złóż, obowiązek rekultywacji terenów pogórnicznych i sposób zabezpieczenia jego wypełnienia, wycena aktywów górniczych. Posiadają one również rozwinięte rynki finansowe zainteresowane inwestowaniem w AGG [1].

Powszechnie uważa się, że pierwszym kodeksem poświęconym wyłącznie wycenie AGG był wprowadzony w Australii

w 1995 r. kodeks VALMIN. Został on opracowany wspólnie przez Australasian Institute of Mining and Metallurgy (AUSIMM), Australian Institute of Geoscientists (AIG) oraz Mineral Industry Consultants Association Inc. (MICA, obecnie Consultants Society of the AusIMM), z udziałem, w charakterze ciał opiniujących, wiodących instytucji australijskiego rynku kapitałowego oraz profesjonalistów reprezentujących australijski sektor finansowy. Kodeks VALMIN został wprowadzony 17 lutego 1995 r. i od razu uzyskał status obowiązującego dla wszystkich sprawozdań firm górniczych. Obecna wersja została przyjęta w 2015 r., nosi nazwę VALMIN Code 2015 [2] i obowiązuje w Australii od 2016 r. Drugi renomowany kodeks powstał w Kanadzie. Canadian Institute of Mining, Metallurgy and Petroleum (CIM) utworzył w styczniu 1999 r. specjalny zespół zadaniowy dla opracowania standardu wyceny AGG, wspierany w tej inicjatywie przez Radę Giełdy w Toronto, Komisję Papierów Wartościowych Prowincji Ontario oraz naukowców i praktyków zajmujących się zarówno wyceną złóż, jak i poszczególnymi dziedzinami z nią związanymi. Efektem pracy zespołu jest kodeks CIMVal przyjęty w lutym 2003 r. [3] i, podobnie jak jego australijski odpowiednik, został on zarekomendowany przez odpowiednie organy rynków kapitałowych do stosowania przez firmy górnicze. W analogiczny sposób w 2008 r. w RPA opracowano kodeks SAMVAL [4]. Jego najnowsza wersja SAMVAL 2016 Edition [5] pochodzi z 2018 r.

Od 2008 r. specjalistyczny kodeks wyceny aktywów geologiczno-górnicznych ma także Polska. Utworzone w 2006 r. Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalni opracowało i opubli-

kowało w 2008 r. Kodeks Wyceny Złóż Kopalin POLVAL. Został on przygotowany przez grupę 15 ekspertów w zakresie wyceny złóż, na bazie ich praktycznych doświadczeń, krajowego i zagranicznego dorobku naukowego oraz regulacji przedstawionych wcześniej kodeksów zagranicznych. Kodeks ten stworzył podstawy merytoryczne do wyceny wszystkich aktywów geologiczno-górnicznych, a więc nie tylko złóż kopalin będących częściami składowymi nieruchomości gruntowych, ale także tych złóż, które są własnością górnictwa przysługującą Skarbowi Państwa, złóż antropogenicznych oraz wartości niematerialnych i prawnych związanych ze złożami kopalin [6]. Kwestie związane z wyceną złóż kopalin są omawiane i regulowane także w innych dokumentach, dotyczących zasad wyceny, szerszych kategorii aktywów, a zwłaszcza nieruchomości. Nie stanowią one jednak przedmiotu tego opracowania.

Zagraniczne kodeksy wyceny złóż kopalin – ogólna charakterystyka

Kodeksy wyceny złóż kopalin łączy kilka cech wspólnych. Po pierwsze, wszystkie one zostały przygotowane przez organizacje zawodowe, a ich umocowanie formalnoprawne nastąpiło, o ile w ogóle, w dalszej kolejności. W tym sensie stanowią one klasyczny produkt rynkowy. Powstały w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie, przede wszystkim inwestorów lokujących nieraz znaczne kapitały w przedsiębiorstwa i projekty górnicze. Dostrzegli oni bowiem, że klasyczne metody wyceny wartości aktywów i kompetencje osób je wykonujących są niewystarczające dla oceny wartości złóż kopalin, a szerzej aktywów geologiczno-górnicznych (AGG). Drugą wspólną cechą omawianych kodeksów jest koncentracja na cechach, jakie powinny wykazywać proces wyceny i raport z wyceny. Stanowią one nierozłączną całość, a ich wartość określa kilka kluczowych cech, takich jak transparentność, kompetentność, zupełność (*materiality*, które to pojęcie występuje np. w VALMIN i powinno być tłumaczone jako kompletność, zupełność). Są to cechy dość powszechnie wymagane przy sporządzeniu profesjonalnych raportów, ale w przypadku AGG nabierają one szczególnego znaczenia, ze względu na interdyscyplinarność wymaganych kompetencji i specjalistyczny język, który musi być w nich używany. Spełnienie ww. wymogów prowadzi czasami do hermetyczności raportu, który nie jest zrozumiały dla szerszego grona zainteresowanych. Kolejnymi wspólnymi cechami analizowanych kodeksów są:

- wymóg wykorzystania odpowiedniej klasyfikacji zasobów złóż,
- wymóg sporządzania raportów przez odpowiednio kompetentne osoby.

Ciekawą cechą kodeksów, na tle innych tego typu uregulowań, jest pewna oszczędność w rekomendowaniu metod wyceny oraz narzucaniu konkretnej struktury raportów. Zawierają one liczne rekomendacje, które mają jednak charakter nieobowiązkowy. Ich twórcy zdawali sobie sprawę, że różnorodność wycenianych aktywów geologiczno-górnicznych jest tak wielka, że narzucanie sztywnych reguł mogłoby mieć, paradoksalnie, negatywny wpływ na jakość wielu wycen. Wymuszałoby to bowiem stosowanie nieadekwatnych metod wyceny lub analizę zagadnień w konkretnym przypadku w ogóle nieistotnych.

Okoliczność ta zwiększa jednak znacząco odpowiedzialność wyceniającego, który w każdym przypadku musi sam stworzyć metodykę procesu wyceny i raport z niego.

Zakres regulacji oraz źródła wykazywania zasobów

Jednym z podstawowych zagadnień regulowanych przez kodeksy jest standard wymaganej do wyceny informacji geologicznej. Stanowi ona bowiem fundament rzetelnej oceny gospodarczej lub wyceny złóż kopalin, gdyż to właśnie dokumentacja geologiczna określa jej przedmiot. Osoby dokonujące oceny złoża (eksperci, rzeczoznawcy, taksatorzy złóż kopalin) nie mają *de facto* możliwości weryfikacji zawartych w niej danych [1].

Informacje o złożu, użyteczne z punktu widzenia wyceny, można podzielić na następujące kategorie:

- ilościowe – wielkość zasobów poszczególnych kopalin (np. węgla, piasków i żwirów),
- jakościowe – np. zawartość pierwiastków użytecznych (np. metalu w rudzie), kaloryczność węgla, gęstość, ścieralność, punkt piaskowy,
- geologiczne – np. miąższość pokładów, stosunek nadkładu do zasobów złoża,
- probabilistyczne – dotyczące ryzyka błędu oszacowania powyższych wielkości (cech złoża).

Oczywiście kluczowe znaczenie ma określenie ilości i jakości kopaliny mogącej być przedmiotem sprzedaży, a jednocześnie takiej, której wydobycie będzie opłacalne ekonomicznie. Raporty z oceny geologiczno-gospodarczej złóż, przedstawiające wykazy ich zasobów (m.in. w postaci okresowych zestawień statystyki państwowej, sprawozdań finansowych spółek, komunikatów prasowych, memorandum informacyjnych, dokumentów technicznych, ogłoszeń na stronach internetowych, wystąpień publicznych) sporządzane są dla różnych celów. W praktyce wielu krajów rozwiniętego górnictwa funkcjonują różnorodne systemy klasyfikacji złóż kopalin. Pionierem w dziedzinie normowania publicznego raportowania zasobów złóż kopalin stały się dla potrzeb raportów spółek giełdowych, a przez to dla potrzeb wyceny wartości złóż jest Australia. W 1989 r. trzy instytucje: Instytut Górniczo-Hutniczego Australii i Oceanii (*Australasian Institute of Mining and Metallurgy*, AusIMM), Australijski Instytut Specjalistów z Dziedziny Nauk o Ziemi (*Australian Institute of Geoscientists*, AIG) oraz Rada Surowców Mineralnych Australii (*Minerals Council of Australia*) utworzyły tzw. Wspólny Komitet ds. Zasobów Złóż Rud (*The Joint Ore Reserves Committee*), znany powszechnie jako JORC. Komitet ten opracował standardy normujące proces podawania do publicznej wiadomości informacji o wielkości i jakości zasobów złóż kopalin, zawierając je w dokumencie pt. *Kodeks wykazywania wyników prac geologicznych, zasobów złóż kopalin i rud metali Australii i Oceanii (Australasian code for reporting of exploration results, mineral resources and ore reserves)*, zwanym Kodeksem JORC. Chociaż obejmował wykaz zasobów wszystkich kopalin (za wyjątkiem węglowodorów), to bardzo widoczna była, zwłaszcza w pierwszych edycjach, koncentracja na rudach metali. W zamierzeniu standard ten obejmował ujednolicony zestaw definicji oraz odpowiednie procedury w tym

zakresie. W okresie od pierwszej publikacji do dnia dzisiejszego opracowano szereg nowelizacji kodeksu (1992, 1996, 1999, 2004 i 2012 r.), związanych z jego aktualizacją i dostosowywaniem do zmieniającego się otoczenia. Kodeks JORC szybko zdobył renomę, wchodząc w skład regulaminów giełd australijskiej (1989 r.) i nowozelandzkiej (1992 r.). Giełdy te posługując się terminem „raport publiczny”, wymagają, by dokument ten, jeśli zawiera dane dotyczące wyników prac geologicznych oraz wielkości i jakości zasobów złóż, był przygotowany zgodnie z Kodeksem JORC. Włączenie tego standardu do regulaminów giełdowych nakłada na przedsiębiorstwa geologiczne i górnicze, sporządzające wykazy zasobów złóż, określone rygory i procedury. JORC stanowi, że raport publiczny ma być sporządzany i podpisany przez tzw. osobę kompetentną (*competent person*, CP), czyli wysokiej klasy certyfikowanego specjalistę o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu. W raporcie lub załączonym oświadczeniu musi znaleźć się stwierdzenie, że CP wyraża zgodę na włączenie do dokumentu treści bazujących na wynikach prac geologicznych i informacjach o zasobach, w formie i kontekście, w jakim się pojawiają, musi się tam również znaleźć nazwa przedsiębiorstwa, gdzie pracuje ta osoba lub dane jej pracodawcy [7].

Uznanie dla zasad wypracowanych w kodeksie JORC przekroczyło wkrótce region Australii i Oceanii, od początku lat 90. kodeks ten stał się standardem o znaczeniu międzynarodowym, znajdując akceptację we wszystkich krajach, które dostrzegają potrzebę unormowania i ujednoczenia procesu przedstawiania raportów o stanie zasobów złóż kopalin, zwłaszcza przez spółki notowane na giełdach. W państwach, które zdecydowały się na wprowadzenia regulacji podobnego typu, osnowę tych dokumentów stanowią właśnie zasady wypracowane przez autorów kodeksu JORC [8].

W tym kontekście kwestią wartą poruszenia są kwalifikacje osób upoważnionych do wykazywania zasobów. Oczekuje się od nich bowiem głównie kompetencji geologicznych, ewentualnie uzupełnionych górniczymi. W Polsce osoby te nazywają się uprawnionymi geologami. Tymczasem podstawowym kryterium kwalifikującym nagromadzenie do zasobów jest kryterium ekonomiczne, albo ściśle rzecz ujmując, techniczno-ekonomiczne. W tym zakresie nie wymaga się żadnego wykształcenia. Tego zagadnienia dotyka w pewnym sensie stawiany konsekwentnie w przepisach wymóg doświadczenia w dokumentowaniu złóż. Wydaje się zasadne, aby osoba kompetentna w zakresie dokumentowania określonej kategorii złóż miała albo wykształcenie, albo praktykę pozwalającą realnie ocenić możliwość wykorzystania kopaliny [7]. Sprawę komplikuje fakt, że w zasadzie żaden standard klasyfikacji zasobów złóż nie wychodzi poza ogólną definicję złoża kopaliny jako takiego nagromadzenia substancji mineralnej, które mieści w sobie potencjał „opłacalności”. Oznacza to występowanie przesłanek przemawiających za tym, że ewentualna eksploatacja jego zasobów kiedykolwiek, teraz lub w przyszłości, może przynieść konkretne korzyści ekonomiczne. Jest to pojęcie bardzo nieostre, a jednocześnie na tyle ogólne i elastyczne, że przenosi całą odpowiedzialność za ustalenie wolumenu kopaliny na osobę dokumentującą złożo. Międzynarodowe systemy klasyfikacji zasobów wymagają jednak rozróżnienia zasobów, które w czasie wykonywania dokumentacji mogą być przed-

miotem ekonomicznie opłacalnej eksploatacji (czyli zasobów wydobywalnych, *reserves*) od tych, co do których istnieje tylko przypuszczenie odnoszące się do przyszłości (*resources*). Jest to rozróżnienie o charakterze fundamentalnym. Inny jest bowiem sposób podejścia do oceny aktywów, które generują (albo z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością mogą generować) korzyści gospodarcze, a inaczej do takich, z którymi wiąże się tylko prawdopodobieństwo wystąpienia takiej możliwości w przyszłości.

W niektórych obszarach górnictwa funkcjonują naturalnie pewne „złote reguły” (w Polsce np. używa się jeszcze terminu „kryteria bilansowości”), określające minimalną/maksymalną wartość jakiegoś istotnego parametru złożowego, np. brzeżną zawartość składnika użytecznego (dla rud), stosunek nadkładu do zasobów złoża (dla węgla brunatnego) lub miąższość pokładów (dla węgla kamiennego). Mają one jednak charakter wybitnie ogólny i w żadnym wypadku nie mogą być traktowane jako bezwzględnie obowiązujące w stosunku do konkretnych zasobów złoża. Dostrzeżone to zostało w przepisach, które obecnie pozwalają osobie dokumentującej na pewne odstępstwa od utartych reguł, wymagają jednak odpowiedniego uzasadnienia w dokumentacji [7].

Polski system koncentruje się na błędzie oszacowania, stosując to kryterium jako *de facto* podstawowe. Nie jest przy tym do końca jasno sprecyzowane, których parametrów złożowych błąd ten dotyczy. Z punktu widzenia oceny gospodarczej złoża lub jego wyceny, dla każdej kopaliny można określić zbiór kilku parametrów mających fundamentalny wpływ na efektywność ekonomiczną zagospodarowania złoża. Warto zauważyć, że nie ma specjalnego powodu, dla którego ryzyko błędu każdego szacowanego parametru miałyby być takie same. W konsekwencji podmioty dokonujące oceny gospodarczej złoża, w tym taksatorzy złóż kopalin, muszą za każdym razem zwrócić uwagę, że:

- dokumentujący geolog dysponuje praktycznie nieograniczoną dowolnością w decydowaniu o tym, czy kopalina/surowiec mogą być gospodarczo wykorzystane czy nie, oraz w zasadzie nie musi stosować żadnych algorytmów obliczeniowych, aby tę przydatność określić,
- niedookreślone jest kryterium ryzyka rozpoznania złoża (jakich cech ono dotyczy), informacje na ten temat na ogół nie są zawarte w stosownej dokumentacji rozpoznania zasobów [7].

Wymogi dotyczące sporządzających wyceny

Wszystkie omawiane kodeksy kładą silny nacisk na konieczność posiadania właściwych kwalifikacji przez wyceniających. Jest to konsekwencja przyjętego założenia, że wobec całej złożoności problematyki wyceny AGG trudno jest i będzie opracować sztywne reguły standaryzujące proces ich wykonywania. To na autorach wycen będzie spoczywać decyzja i odpowiedzialność odnośnie doboru podejść i metod wykonywanej pracy. Regulacje mogą zapewnić jedynie (albo aż), że wyboru tego dokonają osoby kompetentne. Dla określenia takiej osoby kodeksy posługują się pojęciem, którego najlepszym tłumaczeniem jest słowo „taksator”. W CIMVAL jest to *qualified valuator*,

w VALMIN jest to *practitioner*, a w SAMVAL *competent mineral asset valuator* (CV).

Z zasady taksator jest odpowiedzialny za całość przebiegu procesu wyceny oraz opracowanie raportu zgodnie z wymogami danego kodeksu. Kodeksy zawsze jednak wskazują, że może on skorzystać przy wykonywaniu poszczególnych prac z pomocy jednego lub większej liczby ekspertów lub też skorzystać z wykonanych przez nich wcześniej opracowań. Ze względu jednak na wysokie wymogi i oczekiwania odnośnie taksatorów, muszą oni być certyfikowani przez stosowne organizacje. Wszystkie kodeksy stawiają taksatorom trzy zakresy wymogów:

- doświadczenia,
- wiedzy merytorycznej,
- etyki.

Uwagę zwraca nacisk na kwestie etyki. Autorzy kodeksów zdawali sobie sprawę z faktu, że ogromna przewaga merytoryczna taksatorów nad klientami oraz kosztowność procesów weryfikacji ich ustaleń budują skuteczną barierę chroniącą ewentualnie nieuczciwych lub niestarannych taksatorów przed odkryciem ich błędów/zaniedbań.

Co do zasady taksator musi być odpowiednio certyfikowany. W Australii rozróżnia się kompetencje techniczne oraz finansowe, przy czym mogą być one łączone przez jedną osobę. Te drugie wynikają z licencji przyznawanej na podstawie tamtejszych przepisów o obrocie papierami wartościowymi. Te pierwsze są certyfikowane przez odpowiednie organizacje branżowe. Podobnie wyglądają uregulowania kanadyjskie i południowoafrykańskie. Ich cechą charakterystyczną jest to, że taksatorzy mogą należeć do jednej z kilku organizacji w każdym z tych krajów. W Polsce jedyną organizacją zrzeszającą i certyfikującą taksatorów jest Polskie Stowarzyszenie Złóż Kopalin. Eksperti ci mogą posiadać wykształcenie ekonomiczne, górnicze lub geologiczne oraz wykazywać się odpowiednią praktyką. Ich kompetencje sprawdzane są na drodze postępowania kwalifikacyjnego przed stosowną komisją egzaminacyjną.

Uregulowania dotyczące aspektów merytorycznych raportów

Wszystkie analizowane kodeksy są dość zbieżne, jeśli chodzi o zalecane podejścia i metody wyceny, aczkolwiek występują pomiędzy nimi pewne różnice. Chronologicznie pierwszy z nich, australijski VALMIN, nie dawał pierwotnie wprost wytycznych w tym zakresie, odwołując się do nauki finansów i powszechnie uznawanych w kołach profesjonalnych praktyk i zwyczajów. Ale w najnowszej edycji zdecydował wskazać podejścia rekomendowane do wyceny poszczególnych kategorii AGG, ciągle jednakże podkreślając, że ostateczna decyzja przynależy do właściwego eksperta, który powinien kierować się następującymi przesłankami [2]:

- celem i kontekstem wyceny,
- stanem zagospodarowania złoża,
- dostępnością koniecznych informacji.

Zdaniem autora szczególnie warto podkreślić trzecie kryterium, często lekceważone w regulacjach. A przecież bez pozyskania odpowiednio wiarygodnych informacji przeprowadzenie prawidłowej wyceny jest niemożliwe. Kanadyjski CIMVAL, po-

łudniowoafrykański SAMVAL oraz polski POLVAL są już pod tym względem bardziej konkretne. POLVAL dopuścił do stosowania wszystkie trzy powszechnie znane podejścia do wyceny aktywów, tj. dochodowe, porównawcze oraz, często pomijane lub niezalecane, kosztowe. Równolegle jednak analizując różne typy aktywów geologiczno-górnicych (AGG), w praktyce odpowiadające różnym fazom działalności geologiczno-górnicych, zidentyfikował konieczność precyzyjniejszego określenia warunków dopuszczalności poszczególnych podejść. Jak łatwo zauważyć, kodeks dopuszcza, a nawet zaleca stosowanie podejścia kosztowego dla AGG typu I i II, czyli obejmujących prace poszukiwawcze i dokumentowanie, natomiast *de facto* nie dopuszcza jego stosowania do wyceny złóż już rozpoznanych, za wyjątkiem specjalnych przypadków likwidacji zakładu górniczego (AGG typu V). Na poziomie merytorycznym najistotniejszą różnicą w stosunku do POLVAL-u jest zalecanie przez CIMVAL i VALMIN podejścia porównawczego do wyceny każdego typu AGG, podczas gdy w polskim kodeksie w przypadku złóż w fazach zagospodarowania i eksploatacji jest to podejście zaledwie akceptowane. Źródłem tej różnicy jest stopień rozwoju kanadyjskiego rynku finansowego oraz znaczenie sektora górniczego. Na giełdzie w Toronto według stanu na 31 grudnia 2014 r. notowanych było 291 firm górniczych o łącznej wartości ok. 220 mld dolarów kanadyjskich. Ponadto notowano 109 firm górnictwa ropy i gazu o łącznej wartości 29 mld dolarów kanadyjskich. Łącznie więc notowano 400 firm o wartości 215 mld USD. Dla porównania cała kapitalizacja GPW wyniosła wtedy 350 mld USD, a sektor górniczy był reprezentowany głównie przez KGHM i JSW (w przypadku innych spółek prowadzących działalność górniczą, jak np. PGNiG, zbyt duży wpływ na ich wartość ma działalność w innych sektorach, aby ich notowania i wskaźniki finansowe stanowiły bazę do wycen), a historia ich notowań jest dość krótka. Ponadto w Kanadzie dokonuje się wielu transakcji na AGG nienotowanych na rynkach regulowanych, ale których wyniki są znane w środowisku profesjonalistów. Z kolei południowoafrykański SAMVAL [5] wyróżnia przede wszystkim osobny typ AGG pod nazwą „uśpione” oraz dzieli je także na takie, których zagospodarowanie komercyjne jest uzasadnione na dzień wyceny oraz takie, których zagospodarowanie byłoby nieopłacalne. POLVAL traktuje je jako składowe typu II AGG i dzieli podobnie jak SAMVAL, z tym że używa pojęcia „z nadzieją” i „bez nadziei” na rychłe zagospodarowanie ekonomicznie, wskazując jednoznacznie, że przyczyny zaniechania zagospodarowania mogą być pozaekonomiczne, np. cofnięcie lub brak określonych pozwoleń. Podobnie jak POLVAL, południowoafrykański kodeks nie preferuje tak mocno jak CIMVAL podejścia porównawczego. Wskazuje na jego zastosowanie w tych typach AGG, -w których występuje możliwość innego zagospodarowania niż górnicze części składników, czyli w typach odpowiadających początkowym i końcowym fazom cyklu życia projektu górniczego. Reasumując, należy stwierdzić, że:

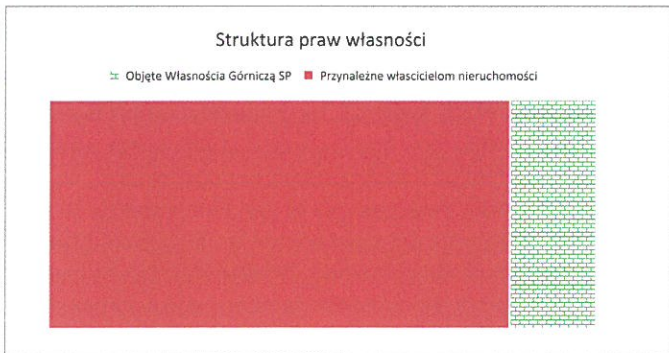
- analizowane kodeksy preferują podejście porównawcze tam, gdzie jego zastosowanie w warunkach danego kraju jest możliwe; w praktyce tylko kanadyjski CIMVAL daje możliwość zastosowania tego podejścia dla AGG typów III i IV,
- wszystkie kodeksy uznają metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych za mniej lub bardziej preferowaną dla AGG typu III i IV,

- wszystkie analizowane kodeksy, w przeciwieństwie do uregulowań stosowanych przez środowiska rzeczoznawców majątkowych, dopuszczają stosowanie podejścia kosztowego, zwłaszcza w przypadku AGG typu I i V,
 - AGG w fazie likwidacji (typ V) oraz tymczasowo zamknięte, bez nadziei na rychłe komercyjnie uzasadnione zagospodarowania (typ II b) stanowią zdecydowanie największe wyzwanie metodologiczne.
- Kodeksy starają się ponadto określić minimalny zakres raportu z wyceny. Chodzi o to, aby dokument taki ujawniał

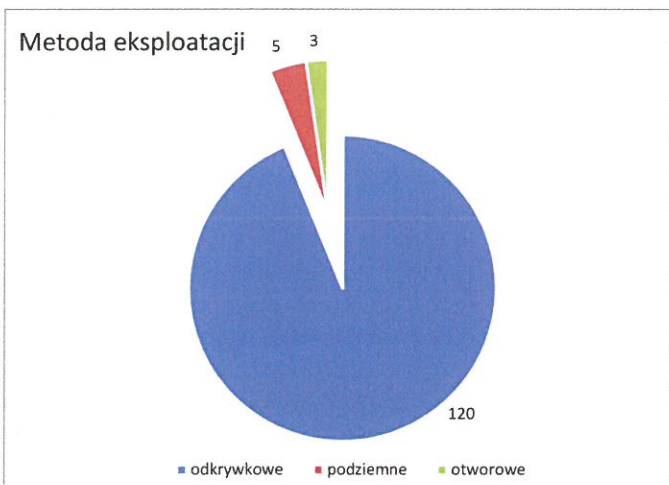
wszystkie istotne elementy procesu w sposób, który pozwoli jego odbiorcom właściwie ocenić informacje zawarte w wycenie w kontekście podejmowanych przez nich decyzji. Zakres ten obejmuje ujawnienia prawno-formalne, geologiczne, górnicze, rynkowe i finansowe. Kodeksy (wprost lub pośrednio) nakładają bezwzględny obowiązek dokonywania wizji terenowej. Jej potrzeba wynika z faktu, że bardzo często istnieją takie czynniki wpływające na wycenę, które mogą zostać ujawnione tylko na drodze osobistej wizyty wyceniającego.

Zastosowania Kodeksu POLVAL

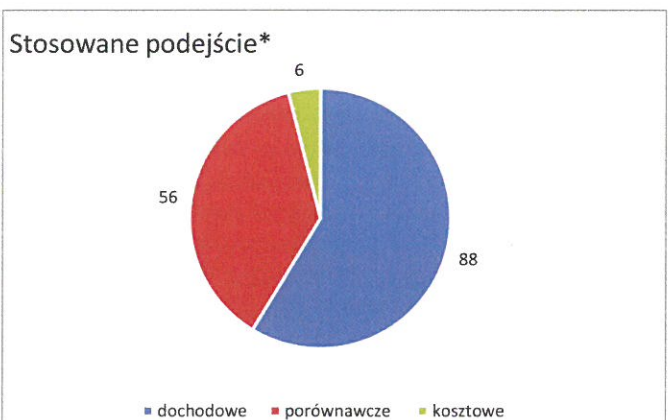
Kodeks POLVAL powstał równoległe do wiodących, anglosaskich odpowiedników. Po 11 latach widać jednak dość istotne różnice w jego zastosowaniu. W odróżnieniu od swoich starszych odpowiedników, które powstały z myślą o spółkach giełdowych, POLVAL od początku zakładał znacznie szersze zastosowania, w tym do wyceny złóż o mniejszej wartości. Wynika to z faktu, że w Polsce w zasadzie tylko złoża węgla i miedzi są wystarczająco wartościowe, aby firmy je eksploatujące mogły stać się znaczącymi firmami na rynku kapitałowym. Ponadto ich eksploatacją zajmują się przedsiębiorstwa kontrolowane przez państwo, a w przypadku rud miedzi jest to jedna spółka. W konsekwencji rynek kapitałowy nie jest zasilany ciągłym strumieniem nowych projektów górniczych. Natomiast obserwuje się wiele transakcji



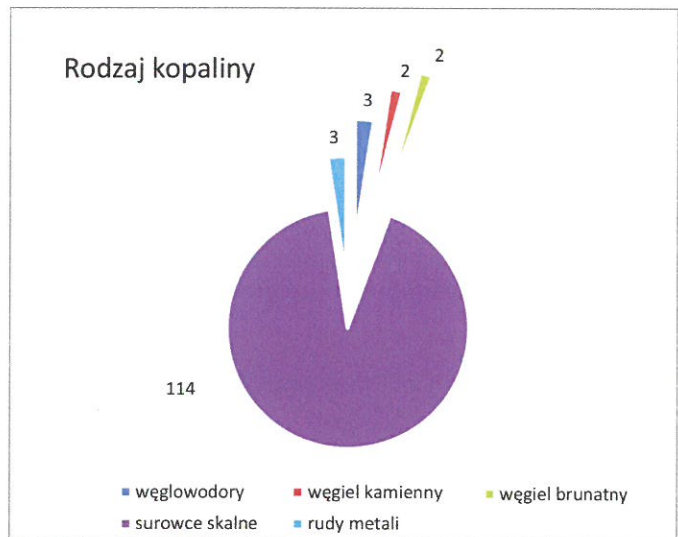
Rys. 1. Struktura praw własności do wycenianych AGG



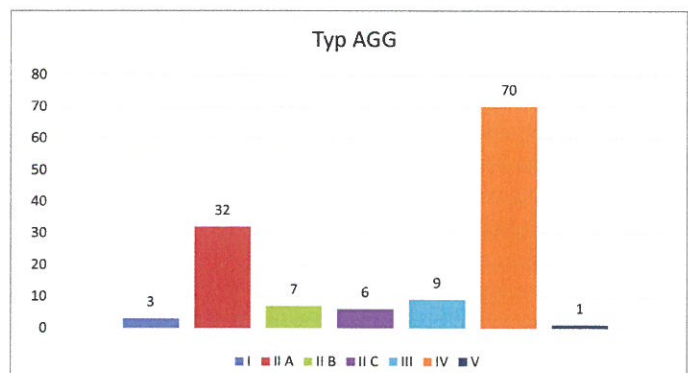
Rys. 2. Struktura wycenianych złóż wg metody eksploatacji (przewidywanej lub faktycznie wykorzystywanej)



Rys. 3. Struktura wycenianych AGG wg stosowanych podejść (ilość większa niż wycen, gdyż niektóre były przeprowadzane z wykorzystaniem kilku metod)



Rys. 4. Struktura wycenianych AGG wg kopaliny głównej



Rys. 5. Struktura wycenianych AGG wg typu – fazy cyklu życia projektu górniczego

na złożach o wartości od 1 do 100 mln zł, a więc takich, które usprawiedliwiają poniesienie istotnych kosztów wyceny.

W 2015 r. w ramach przygotowań do prac nad KSWs [9] udało się zgromadzić informacje o ponad 100 wycenach wykonanych przez kilku Taksatorów Złóż Kopalin (TZK), którzy je udostępnili. Pomimo niekompletności, analiza tych wycen pozwala na wyciągnięcie pewnych ogólnych konkluzji.

Na rysunkach 1–5 pokazano rozkład podstawowych parametrów charakteryzujących wykonane wyceny i jest on zgodny z rozkładem liczby podmiotów działających w górnictwie. Ponieważ najwięcej z nich reprezentuje górnictwo skalne, znalazło ono odzwierciedlenie we wszystkich statystykach. Przeważają więc opracowania dotyczące złóż nieobjętych własnością górniczą Skarbu Państwa, eksploatowanych odkrywkowo. Jednak należy odnotować, że w bazie reprezentowane są wszystkie rodzaje złóż kopalin, w tym nawet węglowodory. Jeśli chodzi o typ AGG, najwięcej wycen dotyczyło złóż już eksploatowanych (typ IV). Jest to o tyle zrozumiałe, że właśnie wtedy są to najcenniejsze złoża, o udowodnionym już potencjale dochodowym. Co szczególnie ważne, w działalności górniczej przedsiębiorcy górniczy muszą dysponować wszystkimi koniecznymi pozwoleniami, w tym w szczególności ważną koncesją. Są więc przedmiotem obiektywnej wyceny, a przez to na nich właśnie najchętniej zawierane są transakcje. Drugą z kolei grupę stanowiły AGG typu II. Ich wysoką liczebność wiązać należy z faktem, że na rynku aktywna była (i nadal jest) znacząca grupa inwestorów nabywająca nieruchomości z atrakcyjnymi złożami bez zamiaru prowadzenia ich eksploatacji, ale w celu odsprzedaży po zrealizowaniu wybranych działań zwiększających ich wartość, np. komasacji działek z prawami do całości złoża, wykonaniu dokumentacji geologicznej, uzyskaniu uzgodnień i pozwoleń, a nawet koncesji na ich eksploatację. Pozostałe typy AGG reprezentowane były zdecydowanie mniej licznie [10].

Wnioski

POLVAL jest jedynym tego typu uregulowaniem w UE oraz jedynym nieanglosaskim. Chociaż jest o ok. 20 lat młodszy od swych najbardziej znanych odpowiedników, to jego rozwój podąża tą samą ścieżką. Pomimo różnic, ma on z nimi wiele cech wspólnych, do których należą:

- nacisk na profesjonalizm ekspertów,
- duży stopień podobieństwa jeśli chodzi o rekomendowane metody,
- dosyć szczegółowe regulacje odnośnie zakresu raportu z wyceny.



Kartka pocztowa z okresu II RP
(Źródło: www.polona.pl)

To, co odróżnia POLVAL od anglosaskich odpowiedników, to uwarunkowania zewnętrzne. Słabość polskiego rynku kapitałowego, niska obecność firm górniczych na giełdach, relatywnie mała ilość dużych projektów górniczych (o wartości przekraczającej 100 mln USD) powodują, że polskie instytucje rynku finansowego wykazują o wiele mniejsze zainteresowanie uregulowaniem kwestii związanych z wyceną AGG. Przykre jest to, że potrzeby tej nie dostrzega również Skarb Państwa, największy właściciel złóż kopalin.

LITERATURA

- [1] Uberman R. (2015). Zasady wyceny złóż kopalin na gruncie kodeksów ich wyceny. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Finansów i Prawa w Bielsku Białej*, (3), 50.
- [2] VALMIN (2015). *Australasian code for public reporting of technical assessments and valuations of mineral assets (The VALMIN Code)*. <http://www.valmin.org>.
- [3] CIMVAL (2003). *Standards and guidelines for valuation of mineral properties CIMVAL*.
- [4] Kicki J., Saługa P. (2008). O potrzebie standaryzacji i opracowania polskiego kodeksu wyceny złóż kopalin. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, 24, (2/4).
- [5] SAMVAL (2016). *The South African code for the reporting of mineral asset valuation*. <http://www.samcode.co.za>.
- [6] POLVAL (2008). *Kodeks wyceny złóż kopalin (Kodeks POLVAL)*. Kraków: Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin.
- [7] Saługa P.W., Uberman R., Mazurek S. (2018). Cele harmonizacji klasyfikacji zasobów złóż kopalin stałych. *Przegląd Geologiczny*, 66, (6), 353.
- [8] Szamałek K., Wierchowicz J. (2015). Znaczenie i rola standardu JORC jako podstawy bankowego studium wykonalności projektów górniczych dla oceny rentowności projektu. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, 31, (3), 25.
- [9] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2016). *Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej*. Warszawa: PFSRM.
- [10] Uberman R. (2018). X lat stosowania Kodeksu POLVAL – wnioski metodyczne. *Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią*. Kraków: Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi PAN, 106, 199.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Robert Uberman – MBA, absolwent Akademii Ekonomicznej w Krakowie (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny), doktor nauk ekonomicznych, autor wielu publikacji, ekspertyz i opinii dotyczących sektora paliwowo-energetycznego i wycen firm górniczych oraz złóż kopalin, Taksator Złóż Kopalin, współautor Kodeksu POLVAL oraz KSWs „Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej”, od 2018 r. prezes Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopalin

Kierunki rekultywacji i ich wpływ na wartość nieruchomości

Directions of remediation and their impact on the value of real estate

Proces eksploatacji złoża z natury rzeczy jest procesem przejściowym. Odpowiedzialność przedsiębiorcy górniczego za tereny złoża nie kończy się z chwilą zakończenia eksploatacji, ale z chwilą zakończenia rekultywacji, a ściślej w momencie wydania decyzji administracyjnej o jej zakończeniu. Po wydaniu decyzji można przekwalifikować grunty zrehabilitowane po to, aby przestały być przedmiotem wymiaru podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Słowa kluczowe: kopalina, eksploatacja, rekultywacja, działalność gospodarcza

The deposit exploitation process is, by its very nature, a transient process. The responsibility of the mining entrepreneur for the deposit area does not end at the end of exploitation, but at the end of the reclamation, and more precisely at the time of issuing the administrative decision on its completion. After the decision has been issued, reclaimed land can be reclassified so that it ceases to be subject to the assessment of land tax related to conducting business activity.

Keywords: mineral deposits, exploitation, reclamation, business activity

Rekultywacja jest nieodłącznym elementem procesu wydobywczego, jej prawidłowe wykonanie wiąże się z kosztem, często wysokim, o czym przedsiębiorca przystępujący do zagospodarowania złoża kopaliny nie zawsze pamięta. Z terminem rekultywacji mamy do czynienia co najmniej od wieku, ale mimo że wypracowano pewne sposoby postępowania oraz bogatą nadbudowę teoretyczną, to jednak w wielu przypadkach proces ten wciąż nie jest realizowany należycie. Zaniechanie bądź niewłaściwe wykonanie rekultywacji gruntów ma często podłoże ekonomiczne. W Polsce nie wypracowano dotąd skutecznych rozwiązań prawnych, zmierzających do zabezpieczenia środków finansowych na ten ostatni, ważny proces wieńczący zagospodarowanie złoża. Przedsiębiorca na etapie eksploatacji, a więc w czasie, gdy sprzedaż surowca stanowi o przychodach, powinien odłożyć wystarczające środki na czas likwidacji kopalni i rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Mimo że obowiązek taki istnieje, a także określono sposób gromadzenia środków pieniężnych, to rozwiązania prawne wciąż nie są doskonałe, a środki zgromadzone na kontach funduszu likwidacji zakładu górniczego często nie są wystarczające, aby rekultywację wykonać w sposób zadowalający.

W artykule obok wyjaśnienia niektórych pojęć przedstawiono problem wyboru kierunku rekultywacji oraz konsekwencje wyboru dla kosztów rekultywacji i kosztów utrzymania gruntów zrehabilitowanych oraz ich przyszłej wartości. Na kilku przykładach zilustrowano znaczenie wyboru właściwego kierunku rekultywacji. Ze względu na cel artykułu dotyka on problemów

głównie górnictwa odkrywkowego skalnego: eksploatacji kruszyw w kamieniołomach oraz piasków i żwirów w kopalniach łądowych oraz takich, w których kruszywa eksploatuje się spod lustra wody. Problemy związane z rekultywacją terenów po eksploatacji węgla brunatnego, ze względu na odrębną specyfikę, nie będą przedmiotem niniejszego artykułu. Poruszone w artykule zagadnienia zostały przez autora szerzej omówione w publikacjach własnych zestawionych w spisie materiałów źródłowych.

Rekultywacja i zagospodarowanie gruntów pogórnicznych

Zgodnie z art. 129 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 6 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze [1] (dalej upgg) *przedsiębiorca w przypadku likwidacji zakładu górniczego w całości lub w części jest obowiązany przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów po działalności górniczej*. W sprawach rekultywacji gruntów poeksploatacyjnych upgg odsyła wprost do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [2] (dalej uogril). Art. 129 ust. 2 upgg stanowi, że *do rekultywacji gruntów, o których mowa w ust. 1 pkt. 5 stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Wymieniona wyżej ustawa nie do końca wychodzi naprzeciw specyficznym problemom rekultywacji gruntów pogórnicznych [3]. Szkoda, bo to

przede wszystkim grunty pogórnice są dzisiaj przedmiotem rekultywacji.

Czynności, jakie podmiot odpowiedzialny za dewastację lub degradację gruntów musi wykonać są wymienione w definicji rekultywacji, która w art. 4 ust. 18 uogólnia przyjmując brzmienie: [rekultywacja to] *nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg*. Warto w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z przywołaną definicją rekultywacja to nie jest odtworzenie stanu pierwotnego, ale *nadanie wartości użytkowych lub przyrodniczych*. Zakres wymienionych działań w znakomity sposób zależy od przyjętego decyzją administracyjną kierunku rekultywacji. Właściwe ukształtowanie rzeźby terenu oznacza właściwe dla przyszłego sposobu zagospodarowania. Inne będzie właściwe ukształtowanie spągu i skarp wyrobiska dla wodnego kierunku rekultywacji, a inne, gdy przyjmie się rolny, leśny bądź przyrodniczy kierunek. To samo dotyczy niezbędnych dróg. Najwięcej kontrowersji budzi określenie odtworzenie gleb. Z punktu widzenia gleboznawczego odtworzenie gleb nie jest możliwe, a już na pewno nie jest możliwe w przewidzianym ustawą czasie 5 lat od czasu, gdy grunty stają się zbędne dla działalności gospodarczej. Procesy glebotwórcze są długotrwałe, zachodzą w różnych warunkach, a w niesprzyjających warunkach nie zachodzą wcale. W przypadku cytowanej definicji rekultywacji można przyjąć, że odtworzenie gleb oznacza, co najwyżej, zainicjowanie procesów glebotwórczych. Mając doświadczenia kilku dekad, możemy ocenić skutek przeprowadzonych działań rekultywacyjnych na terenach byłych kopalń. W żadnym znanym autorowi przypadku gleba nie przypomina dojrzałej gleby z wykształconymi profilami. Mimo to, efekty poprawnie wykonanej rekultywacji można uznać za co najmniej zadowalające. Tereny zrekultywowane porastają kilkudziesięcioletnie lasy, wykształcają się bogate, żyzne siedliska, występują grzyby, zwierzyzna. Jednak z punktu widzenia gleboznawczego gleba nie została odtworzona, temu wymaganiu ustawy zwyczajnie fizycznie nie sposób sprostać. Z ekologicznego punktu widzenia w zupełności wystarczy, gdy na gruntach pogórnich zostaną stworzone warunki dla zainicjowania procesów glebotwórczych. Przy tym należy z całą mocą podkreślić, że jakiegokolwiek przywożenie gruntów urodzajnych na tereny rekultywowane nie powinno być brane pod uwagę. Proces taki ze względów ekonomicznych oraz ekologicznych nie ma najmniejszego sensu. Przeciwnie, aby przywieźć utwory urodzajne należy je wcześniej gdzieś wykopać, zdjąć z pewnej powierzchni, czyli zdegradować pewną powierzchnię, aby zrekultywować inną. Jeżeli się to w ogóle wykonuje, to w wyjątkowych przypadkach, kiedy konieczna jest wymiana gruntów skażonych jakimś czynnikiem toksycznym. To jednak najczęściej nie dotyczy gruntów pogórnich i odnosi się raczej do małych arealów, na których wykonuje się specjalistyczne zabiegi rekultywacyjne.

Z punktu widzenia obowiązków, jakie przedsiębiorca górniczy musi wykonać, aby zgodnie z prawem zakończyć działalność górniczą, należy odróżnić etap rekultywacji od etapu zagospodarowania. Dość trudno wyznaczyć granicę pomiędzy

tymi etapami. Obowiązkiem przedsiębiorcy jest rekultywacja. Grunty zrekultywowane można zbyć, przekazać, oddać. Grunty po rekultywacji można, a nawet trzeba ponownie zagospodarować. Zagospodarowanie nie jest obowiązkiem przedsiębiorcy górniczego. W zakresie obowiązujących czynności rekultywacyjnych na terenach po eksploatacji złoża będzie np:

- właściwe dla kierunku rekultywacji ukształtowanie i zabezpieczenie skarp wyrobiska, właściwe wyprofilowanie skarp zwałowiska,
- zbudowanie systemu odprowadzania wód,
- neutralizacja gruntów,
- nawożenie,
- przygotowanie pod nasadzenia i prace nasadzeniowe (np. w kierunku leśnym),
- zbudowanie niezbędnych dróg.

Nie jest natomiast obowiązkiem przedsiębiorcy górniczego:

- budowa przystani jachtowej na terenie zalanego wyrobiska,
- budowa obiektów infrastruktury turystycznej, hotelowej czy gastronomicznej,
- uprawa roli lub lasu czy hodowla ryb w akwenu poeksploatacyjnym.

Zagospodarowanie terenu po zakończeniu rekultywacji leży w gestii przyszłego użytkownika. W praktyce rekultywację wykonuje się w taki sposób, aby możliwe było płynne przejście do etapu zagospodarowania, zgodnie z kierunkiem rekultywacji.

Zagospodarowanie ma kluczowe znaczenie dla wartości gruntów zrekultywowanych. Po rekultywacji są one wciąż jeszcze bardzo wrażliwe na warunki zewnętrzne, wymagają szczególnej uwagi przy ich uprawie, szczególnych zabiegów agrotechnicznych. Jeżeli ten proces nie będzie realizowany w sposób należyty, to może dojść do ponownej degradacji i powstania tzw. nieużytków wtórnych [4]. Uproduktywnienie rolne takich gruntów może być trudne i kosztowne. Ryzyko powstania nieużytków wtórnych na gruntach po rekultywacji dotyczy przede wszystkim kierunku rolnego. Z ekologicznego punktu widzenia pojęcie nieużytków wtórnych nie istnieje. Na gruntach porekultywacyjnych nawet w przypadku braku zagospodarowania wystąpi sukcesja naturalna. Grunty zarastające w wyniku sukcesji mają zawsze dużą wartość ekologiczną, która jednak nie jest tożsama z wartością wyrażoną w środkach pieniężnych.

Po wykonaniu określonych w dokumentacji rekultywacyjnej czynności, zgodnych z ustalonym decyzją administracyjną kierunkiem rekultywacji, starosta może wydać decyzję o zakończeniu rekultywacji. Po przyjęciu rekultywacji można wnioskować o zmianę kwalifikacji podatkowej gruntów ze związanych z działalnością gospodarczą na inne. Po tym grunty przestają być przedmiotem wymiaru wysokiego podatku od gruntów związanych z działalnością gospodarczą i tym samym przestają być obciążeniem dla przedsiębiorcy.

Zabezpieczenie finansowe procesu likwidacji kopalni i rekultywacji terenów pogórnich

W celu zapewnienia środków na proces likwidacji kopalni i rekultywacji terenów poeksploatacyjnych ustawą Prawo geologiczne i górnicze stworzono system gromadzenia środków na

twz. funduszu likwidacji zakładu górnictwa (flzg). Dla kopalń odkrywkowych gromadzi się środki w wysokości nie mniejszej niż równowartość 10% opłaty eksploatacyjnej (art. 128.4 ust. 2). Opłata eksploatacyjna jest regulowana dla każdej kopalni rozporządzeniem. Środki zgromadzone na flzg można uruchomić dopiero w procesie likwidacji zakładu górnictwa lub jego części, jest to szczegółowo regulowane. Ponieważ w ustawie mówi się, że kwota odkładana na fundusz ma być nie mniejsza niż równowartość 10% opłaty eksploatacyjnej, w praktyce jest ona dokładnie równa temu wymiarowi. Odkładane na rachunek flzg środki stanowią rezerwę, zamrożenie środków obrotowych kopalni. Żaden przedsiębiorca nieprzymuszony nie będzie zamrażał większych środków niż to ustawowo konieczne. Z drugiej strony, kwoty odłożone na funduszu często są niewystarczające, aby zrealizować wszystkie zamierzenia rekultywacyjne.

Osobnym zagadnieniem jest problem kosztów ponoszonych przez przedsiębiorcę po zakończeniu eksploatacji, czyli z chwilą ustania strumieni przychodów z eksploatacji złoża. W przypadku wielu kopalń największe koszty po zakończeniu eksploatacji to nie rzeczywiste koszty fizycznej rekultywacji gruntów poeksploatacyjnych, tylko obciążenia podatkowe od niezrekultywowanych gruntów [5]. Warto dodać, że liczna grupa kopalń operująca na podstawie decyzji koncesyjnej wydanej przez starostów jest zwolniona z obowiązku odkładania środków na przyszłą rekultywację (art. 128.13 upgg). Ma to swoje praktyczne uzasadnienie, jednak często jest powodem niewywiązywania się z obowiązku rekultywacyjnego, o czym szerzej w ostatnim rozdziale tego artykułu [6]. Na temat wpływu obowiązku rekultywacji gruntu na wartość złoża (przedsiębiorstwa górnictwa) szeroko wypowiedział się Uberman [7].

Kierunek rekultywacji – znaczenie oraz problem wyboru

Kierunkiem rekultywacji zwykło się nazywać sposób i zakres koniecznych czynności rekultywacyjnych (technicznych, agrotechnicznych, nasadzeń) umożliwiających zagospodarowanie terenów po rekultywacji w określonym celu (np. dla zagospodarowania rolnego mówi się o kierunku rolnym, dla leśnego o leśnym). Pojęcie kierunku rekultywacji nie zostało zdefiniowane w przepisach prawnych, mimo że art. 22 pkt 1 ust. 3 uogril stanowi, że *decyzje w sprawach rekultywacji i zagospodarowania określają kierunek i termin wykonania rekultywacji gruntów*. Definiowanie tego pojęcia nie jest konieczne, mimo że występujące w decyzjach administracyjnych określenia „kierunek leśny” i „kierunek rekreacyjny” budzą często wiele wątpliwości, szczególnie w odniesieniu do zakresu czynności, jakie należy wykonać, aby zadośćuczynić decyzji administracyjnej.

W literaturze i w praktyce górnictwa można spotkać wiele nazw kierunków rekultywacji. Najbardziej przystająca do potrzeb branży górnictwa wydaje się być systematyka zaproponowana przez Malewskiego [8]. Wymienia on następujące kierunki:

- przyrodniczy (zwiększający zasoby przyrody żywej, tworzenie nisz ekologicznych),
 - rekreacyjno-turystyczny (place zabaw, boiska, amfiteatry, ogrody działkowe),
 - rolniczy,
 - leśny,
 - wodny (zbiorniki retencyjne, baseny kąpielowe, stawy rybne),
 - przemysłowy (składowiska odpadów komunalnych, przemysłowych, poeksploatacyjnych, przerobczych).
- Z ekologicznego punktu widzenia, szczególnie w zastosowaniu do kamieniołomów, bardzo wartościowy jest kierunek przyrodniczy. W wyniku sukcesji naturalnej wolne nisze ekologiczne, jakimi są tereny poeksploatacyjne, zajmowane są przez zespoły roślin i populacje zwierząt, które w warunkach naturalnych i dojrzałych ekosystemów nie mogłyby się rozwijać [9]. Spośród wymienionych kierunków najwięcej wątpliwości budzi kierunek przemysłowy. W takim przypadku zdegradowany teren poeksploatacyjny wykorzystuje się pod lokalizację uciążliwych obiektów przemysłowych lub handlowych z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury, dróg dojazdowych, dostępu do mediów. O ile ekologiczna wartość takich rozwiązań jest bezsporna, bo pod lokalizację przemysłu wykorzystuje się tereny już zdegradowane, to jednak wątpliwości budzi nazwanie takiego przedsięwzięcia rekultywacją. Warto zaznaczyć, że wykorzystanie terenów pogórnictwa w celach przemysłowych często budzi sprzeciw lokalnych społeczności, które z likwidacją kopalni i rekultywacją wiążą nadzieje na zmniejszenie uciążliwości wynikających z sąsiedztwa kopalni.
- Mimo bogactwa stosowanych określeń samo pojęcie „kierunek rekultywacji” jest ogólnikowe i niewystarczające do opisu zakresu czynności, jakie trzeba wykonać na obiektach pogórnictwa. Dla sprecyzowania wymagań należałoby określić również funkcję terenów po rekultywacji. Bardzo pojemne jest np. pojęcie „kierunek leśny”. Las może mieć funkcję gospodarczą, czyli służyć do produkcji drewna, funkcję przyrodniczą, stanowiąc siedlisko przyrodnicze lub funkcję parkową, ochronną.
- Stosowanie pojęcia kierunku rekultywacji wynika z rolniczej etymologii terminu rekultywacja. Używa się go, mówiąc np. o „kierunku użytkowania gruntów” lub o „kierunku produkcji roślinnej” w odniesieniu np. do uprawy zbóż, sadownictwa, uprawy warzyw. Biorąc pod uwagę potrzeby, sposoby i trendy w dziedzinie rekultywacji, wydaje się, że pojęcie to nie przystaje do tego, co się obecnie rozumie pod pojęciem rekultywacji, a już rekultywacji terenów pogórnictwa w szczególności.
- Problem wyboru kierunku rekultywacji był przedmiotem wielu prac teoretycznych. Proponowano metody macierzowe [10], system oparty na ocenie preferencji stron [8], zastosowanie wielokryterialnej metody AHP [11] czy zastosowanie teorii zbiorów rozmytych [12]. Z punktu widzenia autora proces wyboru kierunku rekultywacji nie jest zadaniem na tyle skomplikowanym, aby trzeba było wpręgać skomplikowane metody czy algorytmy matematyczne. Tak naprawdę swoboda wyboru jest bardzo ograniczona [4, 13]. Ograniczenia wynikają z cech samych obiektów rekultywowanych oraz ich otoczenia.
- Niezależnie od zastosowanej metody, w procesie wyboru sposobu rekultywacji powinno się uwzględniać następujące czynniki i kryteria:
- wewnętrzne, quasi-stałe cechy obiektu, których zmiana wiąże się z generowaniem nadmiernych kosztów,

- koszty przedsięwzięcia rekultywacyjnego, zmierzając do ich minimalizacji,
- koszty utrzymania obiektu po rekultywacji, dążąc do tego, aby obiekt był samowystarczalny i nie generował nadmiernych kosztów utrzymania,
- oczekiwania i zapotrzebowania społeczne, oraz
- uwarunkowania otoczenia, w tym przyrodnicze, przestrzenne, formalne.

Spośród wymienionych wyżej czynników i kryteriów pierwsze trzy wiążą się bezpośrednio z kosztami rekultywacji i kosztami zagospodarowania obiektu. Rekultywacja jako integralny etap działalności gospodarczej związanej z gospodarką złóżem, jak każdy proces gospodarczy, podlega rygorom ekonomicznym. Działania rekultywacyjne nie powinny generować nadmiernych kosztów.

Charakter obiektów pogórnich w górnictwie skalnym i wynikające stąd konsekwencje dla wyboru sposobu rekultywacji

W górnictwie skalnym można wyróżnić dwie podstawowe grupy obiektów poeksploatacyjnych:

- wyrobiska po eksploatacji kruszyw naturalnych piaskowo-żwirowych eksploatowanych spod wody,
- wyrobiska po eksploatacji skał zwięzłych.

W obrębie tych dwóch grup mieści się znakomita większość obiektów poeksploatacyjnych górnictwa skalnego. Ich wyróżnienie ma sens ze względu na odmienne właściwości i wynikające stąd wyzwania dla rekultywacji.

Kopalnie surowców skalnych niezależnie od rodzaju kopaliny i technologii wydobycia mają również pewne cechy wspólne, charakterystyczne dla całej gałęzi górnictwa. Cechy te mają wpływ na sposób i efekt końcowy rekultywacji, mianowicie:

- wyrobiska wraz z terenami otaczającymi to obiekty najczęściej stosunkowo małe, zajmujące niewielkie powierzchnie; duże kopalnie surowców skalnych stanowią raczej wyjątki,
- ze względu na charakter eksploatacji rekultywacja nie jest prowadzona na bieżąco, w praktyce następuje dopiero w fazie likwidacji zakładu górniczego,
- ze względu na wielkość wydobycia poziom zgromadzonych środków na koncie funduszu likwidacji zakładu górniczego powiązany z wysokością opłaty eksploatacyjnej jest relatywnie niski.

Właściwości wyrobisk po eksploatacji kruszyw piaskowo-żwirowych wydobywanych spod wody

Obiekty po eksploatacji kruszyw spod wody to akwenty, niewielkie zwałowiska nadkładu oraz tereny infrastruktury zakładu przerobczego. Ze względu na technologię eksploatacji nie ma tu wiele przestrzeni dla swobodnego wyboru sposobu rekultywacji. Obiekt jest wypełniony wodą i w zależności od przeprowadzonej rekultywacji może pełnić różne funkcje. Zwałowiska nadkładu są niewielkie. Materiał na zwałowiskach z reguły cechuje się wysoką przydatnością do rekultywacji. Są to utwory głównie czwartorzędowe, najczęściej stanowiące

doskonały substrat glebowy. Teren po zakładzie przerobczym wraz z drogami dojazdowymi po usunięciu obiektów zakładu oraz fundamentów może być poddany rekultywacji w dowolny sposób lub zagospodarowany na inne cele, również przemysłowe. Właściwości tych obiektów nie przedstawiają większych trudności dla rekultywacji.

Właściwości wyrobisk po eksploatacji surowców skalnych zwięzłych

W kamieniołomach można wyróżnić wyrobiska, zwałowiska nadkładu, zwałowiska materiałów pochodzących z procesu przeróbki, tereny zakładu przerobczego oraz drogi dojazdowe. Na wyrobiska składają się ściany skalne, półki i dno wyrobiska. Część wgłębna wyrobiska może być zawodniona lub sucha. Właściwości podłoża decydujące o przydatności do rekultywacji są raczej mało korzystne. Wynika to ze zwięzłego charakteru utworów geologicznych. Zwałowiska nadkładu także w tym przypadku są niewielkie. Ich znaczenie dla wyboru sposobu rekultywacji jest pomijane. Wyrobiska mogą być stokowe, wgłębne bądź stokowo-wgłębne. Przynależność do jednej z tych kategorii znacząco ogranicza możliwości przyszłej rekultywacji. Właściwości kamieniołomów również nie pozostawiają wiele przestrzeni dla swobodnego wyboru sposobu ich rekultywacji.

Uwarunkowania zewnętrzne wyboru kierunku rekultywacji

Społeczne uwarunkowania wyboru kierunku rekultywacji

Przy wyborze sposobu rekultywacji powinno się uwzględnić uwarunkowania społeczne. Pod tym pojęciem należy rozumieć nie tyle oczekiwania ludności, co raczej dostosowanie obiektu i jego funkcji do możliwości wykorzystania przez społeczność miejscową i przyjezdnych (np. realizacja kierunku rekreacyjnego w pobliżu dużej aglomeracji miejskiej ma zawsze sens ze względu na zapotrzebowanie i dużą liczbę potencjalnych użytkowników). W opozycji do tego realizacja kompleksu rekreacyjnego z dala od większych miast nie rokuje dobrze właśnie ze względu na brak potencjału społecznego dla jego wykorzystania. Uwzględnienie uwarunkowań społecznych nie odnosi się wyłącznie do rekreacyjnego sposobu rekultywacji. Często tereny pogórnice stanowią doskonały potencjał dla zapewnienia potrzeb społecznych w zakresie np. gospodarki komunalnej albo dla lokalizacji uciążliwej działalności przemysłowej. Reasumując, przy wyborze sposobu rekultywacji z uwzględnieniem uwarunkowań społecznych należy rozważyć potencjalne korzyści dla lokalnej społeczności, jednocześnie biorąc pod uwagę rzeczywiste możliwości wykorzystania terenów zarówno przez mieszkańców, jak i przyjezdnych.

Formalne uwarunkowania wyboru kierunku rekultywacji

Kierunek rekultywacji musi być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania gminy. To oczywiste, wszak tereny poeksploatacyjne leżą na terenie gminy i nie mogą być wyłączone z procesu planowania przestrzennego. Czasem,

szczególnie w przypadku kopalń, które funkcjonują od wielu lat, zdarza się, że teren eksploatacji ma w miejscowym planie funkcję górnictwiczną bez odniesienia do funkcji, jaką teren powinien spełniać po zakończeniu eksploatacji. W takim przypadku swoboda wyboru jest większa.

Wyżej wymienione czynniki sprawiają, że proces wyboru kierunku rekultywacji terenów pogórnictwicznych jest ograniczony. Decyzję administracyjną podejmuje starosta, ale to przedsiębiorca występuje z wnioskiem o nadanie decyzji bądź jej zmianę. Przy podejmowaniu decyzji o planowanym kierunku rekultywacji należy wziąć pod uwagę konsekwencje wyboru. W dalszej części artykułu przedstawię kilka przykładów ilustrujących ten problem.

Wybór sposobu rekultywacji w kontekście przyszłych kosztów utrzymania zrekultywowanych gruntów

W procesie wyboru sposobu rekultywacji rzadko uwzględnia się problem kosztów utrzymania obiektu po zakończeniu rekultywacji, czyli w procesie zagospodarowania. Dotyczy to pożądanego przez społeczeństwo kierunków specjalnych, szczególnie związanych z rekreacją. Panuje przekonanie, że zbiornik wodny o funkcjach rekreacyjnych zwiększy atrakcyjność turystyczną gminy, co przełoży się na poprawę sytuacji ekonomicznej. Tymczasem utrzymanie zagospodarowanego akwenu wraz z jego urządzeniami w dobrym stanie wiąże się z kosztami, na które przyszły właściciel często nie jest przygotowany [14]. W praktyce strumienie przychodów nie równoważą kosztów całorocznego utrzymania obiektu. Należy raczej dążyć do tego, aby obiekt po rekultywacji nie generował nadmiernych kosztów. Postulat ten najlepiej spełnia rekultywacja w kierunku przyrodniczym, związana ze zwiększeniem zasobów przyrody. Tereny poeksploatacyjne w górnictwie skalnym mają duży potencjał przyrodniczy. Realizacja kierunku przyrodniczego w części terenów poeksploatacyjnych nie wyklucza także innych rozwiązań, np. funkcji rekreacyjnej. W dużych akwenach pogórnictwicznych te sposoby zagospodarowania mogą ze sobą koegzystować [15]. W kamieniołomach strome ściany wyrobisk praktycznie same z siebie stanowią doskonałe siedliska dla pewnych gatunków ptaków. W górnictwie kruszyw wydobywanych spod wody jeszcze w trakcie eksploatacji zbiorniki wodne są doskonałym miejscem bytowania awifauny [13, 16].

Przy realizacji kierunku przyrodniczego nie wystarczy jednak zwrócić przyrodzie obiekt w stanie, w jakim ten znalazł się po zakończeniu eksploatacji. Konieczne jest wykonanie szeregu czynności mających na celu dostosowanie obiektu do pełnienia przyszłej funkcji [17]. W ostatnim czasie w branży górnictwa odkrywkowego pojawiły się dobre przykłady realizacji przyrodniczego kierunku rekultywacji [18]. Obiekt poeksploatacyjny zrekultywowany w kierunku przyrodniczym jest niemal samowystarczalny, wnosi do otoczenia wartość dodaną, nie generując kosztów utrzymania porekultywacyjnego. Jest to przykład minimalistycznego podejścia do rekultywacji. Jej efekt z punktu widzenia ekologicznego jest wysoce pożądanym,

koszty rekultywacji choć niezerowe pozostają relatywnie niskie. Dyskusyjna jest jednak wartość rynkowa takich gruntów.

Wybrane przykłady ilustrujące konsekwencje niewłaściwego wyboru kierunku rekultywacji

W przypadku terenów dzierżawionych od Administracji Lasów Państwowych (ALP) pod eksploatację kruszyw istnieje konieczność zwrotu terenów poeksploatacyjnych zrekultywowanych w kierunku leśnym. Wynika to z polityki ALP, której priorytetem jest utrzymanie stanu zalesienia. Zalesienie terenów poeksploatacyjnych jest możliwe, o ile eksploatację kruszyw prowadzi się powyżej lustra wody najwyższego poziomu wodonośnego. Rzędne występowania wody można oczywiście rozpoznać na podstawie badań hydrogeologicznych, znane są jednak przypadki nieoczekiwanego wystąpienia wód w wyrobiskach pogórnictwicznych, co skutecznie uniemożliwiło ich ponowne zalesienie. Są to sytuacje patowe. Kosztownym rozwiązaniem tego problemu jest wymiana gruntów (nieruchomości). Zasypanie wyrobiska utworami ziemnymi w celu ich tzw. załadowania jest realne, ale nieopłacalne i nieekologiczne. Z punktu widzenia interesów przyrodniczych zbiornik wodny w wyrobisku pogórnictwicznym, nawet płytki, ma wysoką wartość ekologiczną. Jest nie tylko lokalnym rezerwuarem wody, ale również siedliskiem dla ptaków, gadów. Z punktu widzenia gospodarczego dla użytkownika lasów jest to jednak teren bezwartościowy, nieużytek, a nawet rodzaj szkody górnictwicznej.

Ilustracją konsekwencji niefortunnego wyboru kierunku rekultywacji jest przykład z górnictwa surowców skalnych związanych. W pewnym likwidowanym kamieniołomie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zalewu, ustanowiono kierunek rekreacyjny. Kierunek ten był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Właściciel terenów, niebędący przedsiębiorcą górnictwicznym, wyobraził sobie, że zrekultywowany kamieniołom będzie doskonałym miejscem do rekreacji – na półkach skalnych turyści będą plażować, a w dolnej, zalanej części zorganizuje się kąpielisko i marinę dla łodzi. Niestety na stromych skarpach kamieniołomów występują zjawiska, które skutecznie uniemożliwiają realizację takich planów. W wyniku naturalnych procesów erozyjnych odłamki skalne czasami obrywają się i staczają na półki międzyskarpowe. Zjawiska takie występują wiosną lub po większych opadach i nie sposób ich opanować. Występują one również w terenach nietkniętych działalnością górnictwiczną, na przykład w górach i wszędzie tam, gdzie odsłonięcia skalne wystawione są na działalność naturalnych procesów erozyjnych. To skutecznie uniemożliwia bezpieczną rekreację. Likwidacja ryzyka obrywania się drobnych odłamków skalnych jest praktycznie niemożliwa. W miarę zarastania terenu, procesy erozyjne będą ustawać, ale nie ma gwarancji na ich całkowite zatrzymanie. W przywołanej sytuacji także doszło do sytuacji patowej. Właściciel wymagał zabezpieczenia skarp, a przedsiębiorca stał na stanowisku, że zostało wykonane wszystko co możliwe w celu ograniczenia ryzyka.

Podobnych przykładów w górnictwie odkrywkowym jest wiele. Często źródłem konfliktu jest ustalenie kierunku rekultywacji, którego realizacja w warunkach niektórych terenów poeksploatacyjnych nie jest możliwa. W takich przypadkach

starosta nie może wydać decyzji o zakończeniu rekultywacji. Procesy administracyjne trwają latami, czasami dłużej niż sama eksploatacja złoża. W tym czasie nieużytek generuje koszty wynikające z wysokich podatków od gruntów związanych z działalnością gospodarczą, mimo że teren już dawno nie jest przedmiotem eksploatacji. W wielu znanych mi przypadkach podejmowano próbę odwoływania się od decyzji podatkowych, ale bezskutecznie. Mimo że teren pozostaje nieużytkiem, nie generuje przychodów, nie jest przedmiotem działalności gospodarczej, podatki od nieruchomości gruntowych pozostają w najwyższym wymiarze aż do administracyjnego zakończenia rekultywacji i zmiany kwalifikacji gruntów [19]. W tym czasie, w wyniku postępującej sukcesji, teren spontanicznie zarasta. Często, po wielu latach, zachodzi konieczność usunięcia rozwiniętych siedlisk roślinnych, aby uczynić zadość decyzji administracyjnej.

Dość częstym w górnictwie odkrywkowym przypadkiem jest wykorzystywanie efektów naturalnych procesów przyrodniczych (sukcesji naturalnej) jako pretekstu do uznania rekultywacji za zakończoną. Dotyczy to w szczególności niewielkich wyrobisk, w których prowadzi się eksploatację na podstawie koncesji wydanej przez starostów. Przedsiębiorcy bardzo często nie wywiązują się z obowiązku rekultywacji, który w przypadku tych specyficznych kopalń określa starosta w decyzji koncesyjnej (art. 32.5 upgg). Tereny płytkich kopalni kruszyw dość szybko zarastają spontanicznie, jednak to zarastanie nie jest tożsame z rekultywacją. Dotyczy to szczególnie technicznej fazy rekultywacji, czyli ukształtowania obiektu zanim rozpocznie się faza biologiczna wspierana przez sukcesję naturalną. W efekcie zaniechania wykonania prac ziemnych (fazy technicznej) w przestrzeni publicznej pozostają nieuporządkowane wyrobiska o stromych zboczach oraz beładnie rozrzucone w terenie przyzmy utworów nadkładowych. Mimo zarastania, obiekty takie nie są zreakultwowane i stanowią w przestrzeni publicznej nieestetyczny ślad działalności górniczej. Z uwagi na strome zbocza i częste wypełnienie wyrobisk wodą są to obiekty niebezpieczne. Bez właściwego ukształtowania nie powinny być wykorzystywane jako kąpieliska. Co gorsze, zagłębienia w terenie stają się często miejscem niekontrolowanego składowania odpadów. W gestii urzędów górniczych, jak i starosty jest kontrola takich obiektów i egzekwowanie właściwych czynności rekultywacyjnych. Należy przy tym dodać, że rekultywacja wyrobisk tzw. starościańskich nie nastręcza kłopotów i najczęściej nie jest kosztowna. Tych małych wyrobisk jest w Polsce bardzo dużo, po kilka w każdej gminie. Brak rekultywacji często wynika z braku właściwej kontroli, tak ze strony urzędów górniczych, jak i administracji samorządowej [6].

Podsumowanie i wnioski

Proces eksploatacji złoża z natury rzeczy jest procesem przejściowym. Odpowiedzialność przedsiębiorcy górniczego za tereny złoża nie kończy się z chwilą zakończenia eksploatacji, ale z chwilą zakończenia rekultywacji, a ściślej w momencie wydania decyzji administracyjnej o jej zakończeniu. Po wydaniu decyzji można przekwalifikować grunty zreakultwowane po to, aby przestały być przedmiotem wymiaru po-

datku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Swoboda określenia kierunku rekultywacji jest bardzo ograniczona uwarunkowaniami samego obiektu. Często do wyboru pozostaje jedynie funkcja, jaką obiekt ma spełniać po rekultywacji. Z doświadczeń autora wynika, że niektóre modne kierunki rekultywacji, tj. kierunek rekreacyjny, wiążą się z wysokimi nakładami na samą rekultywację, również generują wysokie koszty utrzymania obiektu w procesie zagospodarowania. W odróżnieniu od tego kierunek przyrodniczy jest najmniej ryzykowny w procesie rekultywacji, a obiekt po jej zakończeniu jest samowystarczalny i nie generuje kosztów. Teren złoża w procesie eksploatacji generuje przychody. Po wyeksploatowaniu złoża, do czasu zakończenia rekultywacji teren poeksploatacyjny generuje koszty. Wysokość tych ostatnich zależy od zakresu działań rekultywacyjnych determinowanych kierunkiem rekultywacji. Zobowiązania te, to nie tylko koszty działań rekultywacyjnych, ale również wysokie obciążenia podatkowe, które ustają dopiero z chwilą przekwalifikowania gruntów po rekultywacji. Niewywiązanie się z realizacji kierunku rekultywacji skutkuje przedłużeniem okresu obowiązywania wysokich obciążeń podatkowych. Pochopne ustalenie kierunku rekultywacji, którego realizacja jest trudna, a czasem nierealna, może prowadzić do przeciągania w czasie wydania decyzji administracyjnej. Bywa, że okres ten jest dłuższy niż czas eksploatacji złoża.

Powyższe rozważania pozwalają na wyprowadzenie trzech głównych wniosków. Po pierwsze, obowiązkiem przedsiębiorcy górniczego jest likwidacja i rekultywacja terenów poeksploatacyjnych. W celu zapewnienia środków na likwidację i rekultywację w trakcie eksploatacji tworzy się fundusz likwidacji zakładu górniczego. Środki odkładane na funduszu stanowią rezerwę i w trakcie eksploatacji zmniejszają aktywa obrotowe przedsiębiorstwa. W fazie likwidacji, czyli po ustaniu przychodów w kopalni, pozwalają na realizację części postulatów rekultywacyjnych. Wielkość środków na funduszu likwidacji rzadko odpowiada potrzebom likwidacji i rekultywacji. Po drugie, dla wyceny aktywów geologiczno-górniczych, szczególnie w początkowej fazie zagospodarowania złoża, koszty rekultywacji, jako dość odległe, nie mają większego znaczenia. Dla kopalń w końcowej fazie eksploatacji koszty likwidacji mogą znacząco wpłynąć na wartość wycenianych aktywów geologiczno-górniczych. Po trzecie, kierunek rekultywacji wnioskowany przez przedsiębiorcę, zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i ustanowiony przez starostę, wyznacza zakres koniecznych działań, a tym samym ich koszt. Wykonanie rekultywacji niezgodnie z decyzją starosty może skutkować brakiem decyzji o zakończeniu rekultywacji. Przeciąganie w czasie wydania decyzji administracyjnej skutkuje wysokim obciążeniem podatkowym od gruntów poeksploatacyjnych, mimo że grunty te nie są przedmiotem działalności gospodarczej i nie generują już przychodów. Przedsiębiorca wnioskując o wydanie decyzji o kierunku rekultywacji, powinien wziąć pod uwagę przyszłe konsekwencje. Niektóre rozwiązania (np. kierunek rekreacyjny, leśny) będą kosztowne i trudne w realizacji, ale mogą w przyszłości stanowić o wyższej wartości zreakultwowanej nieruchomości i mogą generować przychody po zakończeniu działalności górniczej. Kierunki minimalistyczne (np. przyrodniczy) będą łatwe w realizacji, grunty pogórnice

zrekultywowane w kierunku przyrodniczym będą miały wysoką wartość ekologiczną, ale relatywnie niższą wartość rynkową.

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 6 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Dz.U. 2011 nr 163 poz. 981.
- [2] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dz.U. 2017 poz. 1161.
- [3] Głapa W., Jonek W. (1999). Rekultywacja terenów i zagospodarowanie wyrobisk po wydobywaniu kruszyw naturalnych spod wody. W: Malewski J. (red.), *Zagospodarowanie wyrobisk. Technologiczne, przyrodnicze i gospodarcze uwarunkowania zagospodarowania wyrobisk poeksploatacyjnych surowców skalnych Dolnego Śląska*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
- [4] Gołda T. (2005). Rekultywacja. *Skrypty Uczelniane Akademii Górniczo-Hutniczej*. Kraków: Uczelniane Wydawnictwa Naukowo-Dydaktyczne AGH, SU 1678.
- [5] Naworyta W. (2010). Wybrane problemy szacowania kosztów likwidacji kopalń odkrywkowych na podstawie własnych doświadczeń. *Górnictwo i Geoinżynieria*, AGH w Krakowie, 34, (3), 131.
- [6] Naworyta W. (2017). O rekultywacji, a raczej o braku rekultywacji niewielkich wyrobisk po eksploatacji złóż eksploatowanych na podstawie koncesji wydawanych przez starostów. *Kruszywa: Produkcja, Transport, Zastosowanie*, 4, 76.
- [7] Uberman R. (2006). Wpływ obowiązku rekultywacji gruntu na wartość złoża (przedsiębiorstwa górniczego). *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*. Kraków: Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN, 22, (2).
- [8] Malewski J. (red.) (1999). *Zagospodarowanie wyrobisk. Technologiczne, przyrodnicze i gospodarcze uwarunkowania zagospodarowania wyrobisk poeksploatacyjnych surowców skalnych Dolnego Śląska*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
- [9] Malewski J. (1998). Górnictwo i gospodarka zasobami ziemi. *Górnictwo Odkrywkowe*, 2–3.
- [10] Cymerman R. (1988). Rekultywacja gruntów zdewastowanych. *Skrypty Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie*. Olsztyn: Wydawnictwo ART.
- [11] Ostręga A. (2004). *Sposoby zagospodarowania wyrobisk i terenów po eksploatacji złóż surowców węglanowych na przykładzie Krzemionek Podgórskich w Krakowie*. Rozprawa doktorska. Biblioteka Główna AGH w Krakowie.
- [12] Król-Korczak J. (2016). *Zastosowanie systemu rozmytego do wspomagania wyboru kierunku rekultywacji terenów poeksploatacyjnych kruszyw naturalnych*. Rozprawa doktorska. Biblioteka Główna AGH w Krakowie.
- [13] Paulo A. (2008). Przyrodnicze ograniczenia wyboru kierunku zagospodarowania terenów pogórnich. *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, 24, (2/3).
- [14] Naworyta W., Machaczka I. (2016). Las czy woda? Przypadek rekultywacji pewnego wyrobiska. *Kruszywa: Produkcja, Transport, Zastosowanie*, 4, 69.
- [15] Naworyta W. (2013). Aktualne problemy oraz trendy w rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w górnictwie skalnym. *Górnictwo Odkrywkowe*, 54, (5–6), 203.
- [16] Polak K. et al. (2011). Problemy wodnej rekultywacji wyrobisk kruszyw naturalnych. *Mat. Konf. Problemy eksploatacji kruszyw naturalnych na obszarach przyrodniczo cennych*, AGH w Krakowie, 5 kwietnia 2011 r.
- [17] Zajac T. (2011). Uwarunkowania przyrodnicze eksploatacji złóż żwirowo-piaskowych. *Mat. Konf. Problemy eksploatacji kruszyw naturalnych na obszarach przyrodniczo cennych*, AGH w Krakowie, 5 kwietnia 2011 r.
- [18] Baranowski M., Zawadzki T., Zawadzki M. (2019). Przyrodnicze i techniczne efekty rekultywacji gruntów kopalni Brzeziny. *Kruszywa Mineralne*. Wrocław: Wydz. Geoinżynierii, Górnictwa i Geologii Politechniki Wrocławskiej.
- [19] Uberman R., Naworyta W. (2013). Dyskusja na temat podatków lokalnych od gruntów poeksploatacyjnych poddanych rekultywacji. *Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN*, 85, 325.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. inż. Wojciech Naworyta – pracownik naukowy w Katedrze Górnictwa Odkrywkowego AGH w Krakowie, absolwent inżynierii środowiska na Wydziale Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska AGH, członek zarządu Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopalni, Taksator Złóż Kopalni, członek Komisji Zasobów Kopalni przy Ministrze Środowiska (2015–2016)



Kartka pocztowa z początku XX wieku
(Źródło: www.polona.pl)

Wartość rynkowa a praktyka wyceny

Market value and valuation practice

Artykuł dotyczy definicji wartości rynkowej nieruchomości w kontekście jej zastosowań do poszczególnych celów wyceny. Przeanalizowano w nim ograniczenia prawne i praktyczne związane z możliwościami zastosowania do wyceny koncepcji wartości rynkowej dla optymalnego sposobu użytkowania oraz tzw. „wartość nadziei”. Artykuł zawiera także ogólną propozycję wartości rynkowej mienia.

Słowa kluczowe: wartość rynkowa, wartość dla optymalnego sposobu użytkowania, „wartość nadziei”, wartość godziwa, rynek nieruchomości

The article concerns the definition of the market value of real estate in the context of its applications for specific valuation purposes. It analyzes legal and practical restrictions related to the possibilities of using the market value concept for valuation for optimal use and the so-called “Value of hope”. The article also contains a general proposal of the market value of the property.

Keywords: market value, value for optimal use, „value of hope”, fair value, real estate market

Po ukazaniu się w nr. 2 (102)/2019 kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* artykułu pani Justyny T. Bossy pt. *Istota wartości i jej pomiar – ujęcie teoretyczne. Problemy definicyjne i interpretacyjne wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy wyceny* postanowiłem po raz kolejny zabrać głos w tej kwestii. Na podstawie tego artykułu i innych rozważań można stwierdzić, że wartość rynkowa, jej definicje i interpretacje są wciąż żywo dyskutowane w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Temat ten można także zaliczyć do problemów dysertabilnych. Z artykułu wynika, że autorka chciałaby, aby rzeczoznawcy w praktyce wyceny częściej określali wartości nieruchomości, korzystając z koncepcji wartości dla optymalnego sposobu użytkowania oraz wartości określanej jako wartość nadziei. Jednocześnie autorka uważa, że w Polsce jest nadmierne zaufanie do regulacji prawnych w procesie wyceny. Rozważania teoretyczne i wnioski na ich podstawie sformułowane mogą, ale nie muszą być podstawą do wprowadzenia rozwiązań do praktyki wyceny.

Istota wartości rynkowej

Problem pojęcia wartości można rozważać na szerszym tle, jakim jest ekonomiczna teoria wartości i ceny. Od czasów starożytnych można zauważyć zainteresowanie tą teorią. Teorią wartości i ceny zajmowali się m.in. Ksenofont z Aten (ok. 430–355 p.n.e.), jeden z uczniów Sokratesa, Arystoteles, św. Tomasz z Akwinu, Adam Smith (1723–1790), David Ricardo (1772–1823), John Stuart Mill (1806–1873), Alfred Marshall (1842–1924) czy Carl Menger (1840–1921). Wśród polskich uczonych tę problematykę podejmowali m.in. prof. hrabia Fryderyk Skarbek (1792–1866) i prof. Stefan Moszczeński (1871–1946), który sformułował trzy podstawowe metody wycen:

- na podstawie cen,
- na podstawie kosztów wytwarzania,
- na podstawie dochodów (metoda dochodowa).

Można powiedzieć, że właściwie wszyscy wielcy uczeni dzielili pojęcie wartości na dwie kategorie: wartość wynikającą z prawa popytu i podaży (zamienną, wymienną), którą dzisiaj określimy jako rynkową oraz na wartość uzależnioną od kosztów, którą dzisiaj nazywamy wartością odtworzeniową. **Najkrócej i najprościej można określić wartość rynkową jako przyszłą cenę.** Z analizy historii definiowania wartości rynkowej w przepisach prawnych oraz standardach, zarówno europejskich, jak i polskich wynika, że powinno się przyjąć dwie podstawowe kategorie wartości: wartość rynkową i wartość odtworzeniową. Byłby to powrót do koncepcji zawartej w standardach Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA) z roku 1988 pt. *Wytyczne dotyczące wyceny środków trwałych* [1]. W punkcie *W 1 Wytyczna Podstawa wyceny – grunt i budynki* stwierdzono, że: *Istnieją dwie uznane podstawy wyceny gruntów i budynków, a mianowicie: wartość rynkowa i koszt odtworzenia.* TEGOVOFA w cytowanych wytycznych podała uzgodnioną definicję wartości rynkowej i kosztu odtworzenia. W wytycznej dotyczącej wartości (w punkcie 10 a), zawarte jest raz jeszcze zalecenie, by nie wprowadzać **żadnej innej podstawy wyceny poza wartość rynkową i kosztem odtworzenia.**

Podstawowy podział wartości na dwie kategorie byłby także zgodny z ekonomiczną teorią wartości. Późniejsze próby definiowania wartości w wielu przypadkach stanowiły, w moim przekonaniu, nie postęp, a regres metodyczny. Wprowadzenie np. tzw. wartości nadziei uważam za niepotrzebne. Powinno się pamiętać o zasadzie sformułowanej przez Williama Ockhama, zgodnie z którą w opisie zjawisk należy dążyć do prostoty, wybierając takie wyjaśnienia, które opierają się na jak najmniej-

szej liczbie założeń i pojęć. Dobrą zasadą naukową jest więc nietworzenie bytów ponad miarę.

Wracając do prawnych uregulowań w polskich przepisach prawnych, należy rozpocząć od ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ustawie tej przysłała cena była w przeszłości definiowana jako cena przewidywana, cena najbardziej prawdopodobna lub według aktualnej definicji jako (...) *szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej* (art. 151.1). Głównym powodem zmiany definicji wartości rynkowej było zbliżenie nowego uregulowania do definicji zawartej w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Innym powodem zmiany był fakt, że poprzednia definicja zakładała obowiązek uwzględniania cen transakcyjnych, co mogło implikować konieczność stosowania wyłącznie podejścia porównawczego przy określaniu wartości rynkowej. Pominięcie w definicji założenia dotyczącego powiązań stron transakcji jest niewłaściwe i może spowodować niewiarygodne określanie wartości rynkowej, gdyż możliwe jest dowolne kształtowanie cen transferowych.

Rola uregulowań prawnych w zakresie definicji wartości rynkowej

Należy stwierdzić, że wycena nieruchomości nie jest wyłączenie rozważaniem teoretycznym. Jest przede wszystkim zagadnieniem praktycznym niezbędnym do przeprowadzenia różnych czynności cywilno-prawnych. Różne cele wyceny determinują w pewien sposób także definicje wartości rynkowej. Do najczęściej realizowanych celów wyceny można zaliczyć:

- zabezpieczenie wierzytelności,
- sprzedaż nieruchomości należących do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- wywłaszczenie i zwrot wywłaszczanych nieruchomości,
- opłaty planistyczne,
- aporty do spółek,
- opłaty adiacenckie,
- wyjście ze współwłasności,
- określenie wysokości podatku od zbycia nieruchomości.

Na pierwszy rzut oka widać, że koncepcje określania wartości według optymalnego sposobu użytkowania lub według tzw. wartości nadziei nie mogą być stosowane do realizacji wymienionych celów wyceny. Jest rzeczą oczywistą, że wyceny na podstawie takich koncepcji powodowałyby zawyżanie wartości. Przepisy prawne dotyczące wartości muszą zapewniać bezpieczeństwo obrotu gospodarczego oraz poczucie sprawiedliwości. Trudno sobie wyobrazić, by banki przyjmowały jako zabezpieczenie kredytu wartości nieruchomości oszacowane według koncepcji optymalnego sposobu użytkowania czy wartości nadziei. Zawyżanie aportów do spółek prawa handlowego jest także zabronione, gdyż takie działanie może spowodować w przypadku niewypłacalności spółki straty jej kontrahentów. Zawyżanie wkładów niepieniężnych

zagrożone jest sankcjami karnymi w stosunku do zarządów spółek, które przyjmą takie wkłady. Trudno także wyobrazić sobie, by współwłaściciel nieruchomości, który chce wyjść ze współwłasności spłacał swój udział oszacowany na podstawie jakiejś hipotetycznej nadziei na wzrost wartości. Misją rzeczoznawców majątkowych, o czym trzeba pamiętać, jest także zapewnienie bezpieczeństwa obrotu gospodarczego. Warto przytoczyć kilka uregulowań prawnych ilustrujących zasadność takich regulacji.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami zawarty jest przepis regulujący sposób wyceny dla celu ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość:

Art. 134. [Podstawa ustalenia wysokości odszkodowania]

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, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Warto zaznaczyć, że przepisy prawne dopuszczają możliwość zastosowania alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości dla potrzeb określenia wartości. Musi to być jednak uzasadnione prawdopodobieństwem zmiany przeznaczenia nieruchomości. Autorka artykułu uzasadnia zastosowaniem koncepcji „wartości nadziei” takim przypadkiem wyceny, gdy nieruchomość położona jest przy obwodnicy miasta, ale umieszczona jest na planie jako grunt rolny. Jednocześnie prawdopodobna jest zmiana przeznaczenia gruntu pod zabudowę magazynową. Moim zdaniem do wiarygodnej wyceny nie jest potrzebna koncepcja „wartości nadziei”, lecz znalezienie podobnych nieruchomości, które będą niebawem przeznaczone pod taką zabudowę. Byłby to alternatywny sposób użytkowania. Praktyka wskazuje, że zachowania rynkowe uczestników transakcji potwierdzają wzrost wartości takich nieruchomości.

Przepisy prawne, w szczególności te dotyczące prawa podatkowego, rachunkowości oraz wymiaru sprawiedliwości, nieco inaczej definiują pojęcie wartości rynkowej mienia, w tym także nieruchomości. Dla potrzeb zobrazowania tego zagadnienia przytoczę odpowiednie przykłady.

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych zawiera definicję wartości rynkowej dla potrzeb wskazania przychodu (będącego przedmiotem opodatkowania) ze sprzedaży np. nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Art. 14. 1. Przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy, praw majątkowych lub świadczenia usług jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy, praw lub usług, organ podatkowy określa ten przychód w wysokości wartości rynkowej.

2. Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy, praw majątkowych lub usług określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami, prawami lub usługami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca zbycia albo świadczenia.

Podobną definicję zawiera ustawa o podatku od spadków i darowizn, która określa wartość rynkową w sposób następujący: Art. 8. (...)

3. Wartość rynkową rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Powyższa definicja (i jej podobne) nakłada obowiązek określenia wartości rynkowej także dla nieruchomości według określonego stanu, a nie dla optymalnego sposobu użytkowania.

Ustawa o rachunkowości jest podstawowym aktem prawnym dla ewidencjonowania przebiegu i wyników działalności gospodarczej. Zawiera również ważne unormowania w zakresie oceny i wyceny wartości przedsiębiorstw oraz ich aktywów. Pojawiają się wśród nich pojęcia: wartości rynkowej oraz wartości jej bliskoznacznych, tj. wartości handlowej i wartości godziwej.

Art. 28. 6. Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, **niepowiązaniymi ze sobą stronami**. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca (...).

Jak wynika z powyższego zapisu, wartość godziwa (*fair value*) jest pod względem merytorycznym zbliżona do definicji wartości rynkowej i zawiera założenie, że strony transakcji nie mogą być ze sobą powiązane. W praktyce wyceny określanie wartości wyłącznie według zasady „optymalnego sposobu użytkowania” lub według „wartości nadziei” prowadziłyby do tego, że wartość rynkowa byłaby rozumiana jako najwyższa cena możliwa do osiągnięcia na rynku, co jest sprzeczne ze zdrowym rozsądkiem.

Wnioski

Jednym z istotnych wniosków dotyczących definicji wartości powinno być stwierdzenie, że definicje wartości powinny brać pod uwagę sposoby określania tak sformułowanej defini-

cji wartości. Istotą koncepcji „wartości nadziei” jest odejście od istniejących regulacji dotyczących ograniczeń zarówno prawnych, jaki i infrastrukturalnych nieruchomości. W związku z powyższym pojawia się pokusa tworzenia dowolnych scenariuszy w stosunku do danej nieruchomości [2]. Sytuacja przypomina znaną frazę piosenki, że *na razie jest ściernisko, ale będzie San Francisco*. Niektórzy rzeczoznawcy biorą lub wymyślają dane do wyceny przysłowiowego ścierniska na podstawie właśnie danych z hipotetycznego San Francisco. Dotyczy to zarówno wycen w podejściu porównawczym i dochodowym lub w metodzie pozostałościowej. Setki takich wycen dały podstawę do kilku znanych afer, ze SKOK-iem Wołomin na czele. Te wyceny i ich autorzy są obecnie badane przez służby specjalne i prokuratury.

Wydaje się, że w celu ograniczenia ryzyka w obrocie gospodarczym i uniknięcia wątpliwości dotyczących sposobu naliczania obciążeń podatkowych powinno się wprowadzić jedną definicję wartości rynkowej mienia we wszystkich przepisach prawnych. Definicja wartości rynkowej mogłaby mieć więc następującą postać [3]:

Wartość rynkową mienia stanowi wysoce prawdopodobna cena, jaką w dniu, na który określa się wartość można za to mienie uzyskać z uwzględnieniem założeń, do których w szczególności zaliczyć należy:

- relacje pomiędzy stronami przyszłej transakcji,
- sposób użytkowania mienia,
- niezależność stron transakcji,
- sposób wyeksponowania mienia na rynku i prowadzenia transakcji.

Wskazówki w sprawie doprecyzowania założeń należałoby rozwinąć w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych. Relacje pomiędzy stronami transakcji powinny wynikać ze stanu rynku, a zwłaszcza relacji pomiędzy popytem a podażą. Natomiast sposób użytkowania nieruchomości mógłby stanowić kryterium podziału wartości rynkowej na rodzaje. Wśród tych rodzajów wartości rynkowej mogłaby być także wartość rynkowa dla tzw. najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

LITERATURA

- [1] Asset Valuation Standards for Europe (1992). Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych. Warszawa: PFSRM.
- [2] Europejskie Standardy Wyceny 2016. Wydanie polskie. Warszawa: PFSRM.
- [3] Prystupa M. (2014). Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym. Warszawa: PFSRM.

RZECZOZNAWCA

MAJĄTKOWY

www.pfsrm.pl

Kalendarz prawny czerwiec–październik 2019 r.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks pracy (Dz.U. z 5 czerwca 2019 r. poz. 1040).
2. Ustawa z dnia 12 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 7 czerwca 2019 r. poz. 1063). *Weszła w życie z dniem 22 czerwca 2019 r.*
3. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 7 czerwca 2019 r. poz. 1065).
4. Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 11 czerwca 2019 r. poz. 1080). *Weszła w życie z dniem 22 czerwca 2019 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 5 lit. e, który wejdzie w życie z dniem 12 czerwca 2020 r.*
5. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 maja 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz.U. z 12 czerwca 2019 r. poz. 1086). *Weszło w życie z dniem 28 czerwca 2019 r.*
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wzorów informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości (Dz.U. z 14 czerwca 2019 r. poz. 1104). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2019 r.*
7. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wzorów informacji o gruntach i deklaracji na podatki rolne (Dz.U. z 14 czerwca 2019 r. poz. 1105). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2019 r.*
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 14 czerwca 2019 r. poz. 1116).
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 14 czerwca 2019 r. poz. 1117).
10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz.U. z 17 czerwca 2019 r. poz. 1120).
11. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie wzorów informacji o lasach i deklaracji na podatek leśny (Dz.U. z 17 czerwca 2019 r. poz. 1126). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2019 r.*
12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. z 19 czerwca 2019 r. poz. 1145).
13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 25 czerwca 2019 r. poz. 1170).
14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 26 czerwca 2019 r. poz. 1182).
15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 26 czerwca 2019 r. poz. 1186).
16. Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o zarządzaniu kryzysowym (Dz.U. z 28 czerwca 2019 r. poz. 1211). *Weszła w życie z dniem 29 czerwca 2019 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 2 lit. f i pkt 8–15 oraz art. 3 i art. 4, które weszły w życie z dniem 13 lipca 2019 r.*
17. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. z 3 lipca 2019 r. poz. 1230). *Weszło w życie z dniem 18 lipca 2019 r.*
18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 3 lipca 2019 r. poz. 1231).
19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz.U. z 8 lipca 2019 r. poz. 1256).
20. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych (Dz.U. z 11 lipca 2019 r. poz. 1289). *Weszło w życie z dniem 12 lipca 2019 r., z wyjątkiem § 3 pkt 14 lit. D, który wszedł w życie z dniem 1 września 2019 r.*

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i Punkcie Informacji dla Przedsiębiorcy (Dz.U. z 12 lipca 2019 r. poz. 1291).
22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 12 lipca 2019 r. poz. 1292).
23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 12 lipca 2019 r. poz. 1302).
24. Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 15 lipca 2019 r. poz. 1309). *Weszła w życie z dniem 15 sierpnia 2019 r., z wyjątkiem: 1) art. 20, który wszedł w życie z dniem 16 lipca 2019 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2019 r.; 2) art. 28, który wszedł w życie z dniem 16 lipca 2019 r.; 3) art. 7 pkt 2–4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*
25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 15 lipca 2019 r. poz. 1314).
26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz.U. z 16 lipca 2019 r. poz. 1317).
27. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2019 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2019 r. (M.P. z dnia 17 lipca 2019 r. poz. 689).
28. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2019 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2019 r. (M.P. z dnia 17 lipca 2019 r. poz. 690).
29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2019 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 18 lipca 2019 r. poz. 696).
30. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2019 r. (M.P. z dnia 19 lipca 2019 r. poz. 700).
31. Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 22 lipca 2019 r. poz. 1358). *Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2020 r., z wyjątkiem art. 7, który wszedł w życie z dniem 23 lipca 2019 r.*
32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 22 lipca 2019 r. poz. 1362).
33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 25 lipca 2019 r. poz. 1387).
34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 29 lipca 2019 r. poz. 1396).
35. Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 29 lipca 2019 r. poz. 1403). *Wejdzie w życie z dniem 13 sierpnia 2019 r., z wyjątkiem przepisów: 1) art. 1 pkt 1, 2, 3 lit. a, pkt 4–11, 13–16, 18–20, 21 lit. a i c, pkt 22–24, 27 i 28, art. 8 i art. 9, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.; 2) art. 4–7 i art. 15–18, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*
36. Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. z 1 sierpnia 2019 r. poz. 1435). *Weszła w życie z dniem 2 sierpnia 2019 r.*
37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 1 sierpnia 2019 r. poz. 1437).
38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 1 sierpnia 2019 r. poz. 1438).
39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 1 sierpnia 2019 r. poz. 1443).
40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz.U. z 2 sierpnia 2019 r. poz. 1446).
41. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie Sektorowej Ramy Kwalifikacji w sektorze budownictwo (Dz.U. z 2 sierpnia 2019 r. poz. 1448). *Weszło w życie z dniem 17 sierpnia 2019 r.*
42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z 2 sierpnia 2019 r. poz. 1454).

43. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 5 sierpnia 2019 r. poz. 1460).
44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 5 sierpnia 2019 r. poz. 1464).
45. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 6 sierpnia 2019 r. poz. 1473).
46. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2020 (M.P. z 6 sierpnia 2019 r. poz. 738).
47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 9 sierpnia 2019 r. poz. 1500).
48. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 13 sierpnia 2019 r. poz. 1519).
49. Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 13 sierpnia 2019 r. poz. 1520). *Weszła w życie z dniem 1 września 2019 r., z wyjątkiem: art. 6 pkt 10 i 11, art. 7 pkt 2, art. 9 i art. 23, które weszły w życie z dniem 2 września 2019 r.; 2) art. 3 pkt 4, 6–11, art. 4, art. 8 i art. 25 ust. 3, które weszły w życie z dniem 28 sierpnia 2019 r.; 3) art. 3 pkt 5, który wszedł w życie z dniem 13 września 2019 r.; 4) art. 6 pkt 1, 2, pkt 3 lit. a i b i pkt 4 oraz art. 19, art. 20 i art. 21 ust. 1, które weszły w życie z dniem 1 listopada 2019 r.; 5) art. 1 pkt 21 i 24, art. 3 pkt 1 i 2 oraz art. 15, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.; 6) art. 1 pkt 4, 7, pkt 12 lit. b, pkt 13, 17–19 i 23, art. 3 pkt 3, art. 5, art. 7 pkt 1, art. 11 i art. 12, które wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2020 r.*
50. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 14 sierpnia 2019 r. poz. 1524). *Weszła w życie z dniem 28 sierpnia 2019 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 1 lit. a, pkt 10 lit. b oraz pkt 34 lit. a, art. 3 pkt 11 oraz art. 22, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.; 2) art. 1 pkt 3 lit. e w zakresie dodawanego art. 4 ust. 14 oraz art. 3 pkt 5, które wejdą w życie z dniem 15 lutego 2020 r.*
51. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. z 14 sierpnia 2019 r. poz. 1528).
52. Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 19 sierpnia 2019 r. poz. 1553). *Wejdzie w życie z dniem 20 lutego 2021 r., z wyjątkiem: art. 1 pkt 6 lit. c i f, pkt 8, 9 i pkt 29 lit. b i c, które weszły w życie z dniem 4 września 2019 r.; 2) art. 1 pkt 1 lit. a i pkt 28 oraz art. 4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*
53. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 19 sierpnia 2019 r. poz. 1554).
54. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 21 sierpnia 2019 r. poz. 1571). *Weszło w życie z dniem 5 września 2019 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 1 lit. a, pkt 45, 50 i 52, art. 3, art. 5, art. 9, art. 11, art. 12, art. 19 i art. 28, które weszły w życie z dniem 12 września 2019 r.; 2) art. 1 pkt 2–23, 26–44, 46–49, 51 i 53–110, art. 2, art. 4, art. 6–8, art. 10, art. 13, art. 14, art. 20, art. 22, art. 23, art. 26, art. 27, art. 31, art. 34–36, art. 38, art. 39 i art. 41, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.; 3) art. 42 i art. 43, które wejdą w życie z dniem wystąpienia Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej z Unii Europejskiej bez zawarcia umowy, o której mowa w art. 50 ust. 2 zdanie drugie Traktatu o Unii Europejskiej.*
55. Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o systemie instytucji rozwoju (Dz.U. z 21 sierpnia 2019 r. poz. 1572). *Weszło w życie z dniem 5 września 2019 r.*
56. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 22 sierpnia 2019 r. poz. 1579). *Weszło w życie z dniem 6 września 2019 r., z wyjątkiem przepisów: art. 1 pkt 2 lit. c, pkt 3 i 23, art. 4 i art. 7 pkt 7–10, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.; 2) art. 6 pkt 2 lit. a, pkt 33 i pkt 36 lit. b, które wejdą w życie z dniem 30 czerwca 2021 r.; 3) art. 6 pkt 15 w zakresie art. 35b ust. 2, który wejdzie w życie z dniem 1 sierpnia 2020 r.; 4) art. 6 pkt 26 lit. a oraz pkt 27–30, art. 7 pkt 1–3, 5, 6 i 11 oraz art. 8, które weszły w życie z dniem 1 września 2019 r.*
57. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz.U. z 29 sierpnia 2019 r. poz. 1642). *Weszło w życie z dniem 13 września 2019 r., z wyjątkiem § 1 pkt 31 oraz § 1 pkt 44 w zakresie § 320 rozporządzenia zmieniającego w § 1, które wejdą w życie z dniem 30 sierpnia 2020 r.*
58. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 29 sierpnia 2019 r. poz. 1643). *Weszło w życie z dniem 13 września 2019 r., z wyjątkiem § 1 pkt 57 w zakresie § 164a rozporządzenia, o którym mowa w § 1, który wejdzie w życie z dniem 30 sierpnia 2020 r.*
59. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przepisów tech-

niczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz.U. z 29 sierpnia 2019 r. poz. 1644). *Weszło w życie z dniem 13 września 2019 r., z wyjątkiem § 1 pkt 14, który wejdzie w życie z dniem 30 sierpnia 2020 r.*

60. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 30 sierpnia 2019 r. poz. 1655). *Wejdzie w życie z dniem 1 marca 2020 r.*

61. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 9 września 2019 r. poz. 1716). *Weszła w życie z dniem 17 września 2019 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 12 w zakresie art. 25 ust. 5, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*

62. Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowego trybu udzielania pisemnej zgody na przeniesienie własności nieruchomości albo na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 18 września 2019 r. poz. 1772).

63. Ustawa z dnia 9 sierpnia 2019 r. o narodowym spisie powszechnym ludności i mieszkań w 2021 r. (Dz.U. z 18 września 2019 r. poz. 1775). *Weszła w życie z dniem 26 września 2019 r., z wyjątkiem art. 34 ust. 1 i 2, które weszły w życie z dniem 19 września 2019 r.*

64. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 19 września 2019 r. poz. 1781).

65. Postanowienie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 września 2019 r. nr 1131.18.2019 o odwołaniu Ministra Inwestycji i Rozwoju (M.P. z 20 września 2019 r. poz. 858).

66. Postanowienie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 września 2019 r. nr 1131.19.2019 o powołaniu Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju (M.P. z 20 września 2019 r. poz. 859).

67. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 23 września 2019 r. poz. 1802). *Wejdzie w życie z dniem 24 marca 2020 r., z wyjątkiem: art. 1 pkt 34, 36–39, art. 2, art. 5 oraz art. 9 ust. 1, które weszły w życie z dniem 8 października 2019 r.; 2) art. 4 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.; 3) art. 1 pkt 4 i 35 oraz art. 7, które wejdą w życie z dniem 1 grudnia 2020 r.*

68. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 23 września 2019 r. poz. 1805).

69. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jedno-

litego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 24 września 2019 r. poz. 1813).

70. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 23 września 2019 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2018 r. (M.P. z 24 września 2019 r. poz. 870).

71. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6 września 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 25 września 2019 r. poz. 1829). *Weszło w życie z dniem 10 października 2019 r.*

72. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 26 września 2019 r. poz. 1835). *Weszła w życie z dniem 1 października 2019 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1–3 i 5, art. 2 i art. 7 ust. 2, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*

73. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 26 września 2019 r. poz. 1839). *Weszło w życie z dniem 11 października 2019 r.*

74. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju (Dz.U. z 26 września 2019 r. poz. 1841). *Weszło w życie z dniem 26 września 2019 r., z mocą od dnia 20 września 2019 r.*

75. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 27 września 2019 r. poz. 1843).

76. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 20 września 2019 r. w sprawie uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz.U. z 27 września 2019 r. poz. 1846). *Weszło w życie z dniem 30 września 2019 r.*

77. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 1 października 2019 r. poz. 1862).

78. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 17 września 2019 r. w sprawie ogłoszenia obowiązujących od dnia 1 stycznia 2020 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (M.P. z 4 października 2019 r. poz. 948).

79. Rozporządzenie Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju z dnia 1 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie

w sprawie nadania statutu Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz.U. z 7 października 2019 r. poz. 1894). *Weszło w życie z dniem 8 października 2019 r., z wyjątkiem § 1 pkt 5 lit. b, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*

80. Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 września 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie trybu przekazywania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie ustanowienia lub wygaśnięcia trwałego zarządu oraz trybu ustalania i wnoszenia opłat (Dz.U. z 9 października 2019 r. poz. 1916).

81. Ustawa z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz.U. z 10 października 2019 r. poz. 1924). *Weszła w życie z dniem 25 października 2019 r.*

82. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 października 2019 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2019 r. z podziałem na województwa (M.P. z 10 października 2019 r. poz. 978).

83. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. z 10 października 2019 r. poz. 1928). *Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*

84. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2019 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2019 r. (M.P. z 15 października 2019 r. poz. 1010).

85. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2019 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2019 r. (M.P. z 17 października 2019 r. poz. 1013).

86. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2019 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2019 r. w stosunku do września 2013 r. (M.P. z 17 października 2019 r. poz. 1014).

87. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. z 17 października 2019 r. poz. 1977). *Weszło w życie z dniem 1 listopada 2019 r.*

88. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. o uchyleniu ustawy o specjalnym podatku węglowodorowym oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 17 października 2019 r. poz. 1978). *Weszła w życie z dniem 1 listopada 2019 r., z wyjątkiem: 1) art. 3 pkt 3 i art. 9, które weszły w życie z dniem 25 października 2019 r.; 2) art. 3 pkt 2 i art. 8, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*

89. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2019 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2020 (M.P. z 18 października 2019 r. poz. 1017).

90. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2019 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2019 r. (M.P. z 18 października 2019 r. poz. 1018).

91. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 października 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 23 października 2019 r. poz. 2010).

92. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 października 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie trybu sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami, wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 23 października 2019 r. poz. 2012).

93. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 24 października 2019 r. poz. 2019). *Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*

94. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Przepisy wprowadzające ustawę Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 24 października 2019 r. poz. 2020). *Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 85 pkt 5, który wszedł w życie z dniem 8 listopada 2019 r.; 2) art. 88, który wejdzie w życie z dniem 1 marca 2020 r.*

95. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie 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. z 28 października 2019 r. poz. 2061). *Weszło w życie z dniem 12 listopada 2019 r.*

Nowości wydawnicze

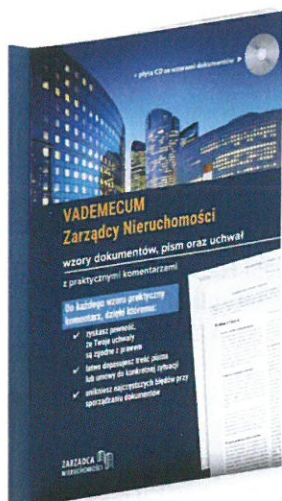


Zbigniew Czarnik:
Słuszne odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2019.

Książka omawia jedno z podstawowych zagadnień prawa wywłaszczeniowego, czyli odszkodowanie. Celem pracy jest wykazanie nietrafności powszechnie stawianej tezy, że słuszne odszkodowanie

w przypadku wywłaszczenia nieruchomości może oznaczać odszkodowanie, które nie odpowiada wartości wywłaszczonego prawa. W publikacji zostały poruszone takie kwestie, jak:

- koncepcja słusznego odszkodowania na gruncie przepisów konstytucyjnych i ustawowych,
- przesłanki ustalenia słusznego odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość,
- modelowe postępowanie realizujące postulat słusznego odszkodowania



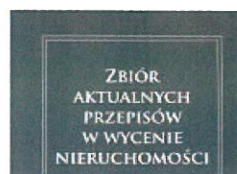
Katarzyna Czajkowska-Matosiuk, Michał Substyk, Marcin Sarna, Paweł Puch:
Vademecum zarządcy nieruchomości. Wzory dokumentów pism oraz uchwał z praktycznymi komentarzami.
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka, Warszawa 2019.

Książka zawiera wzory dokumentów, pism, umów oraz uchwał najczęściej wykorzystywanych przez zarządców

budynków wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych z praktycznymi komentarzami. Dla ułatwienia wzory są opatrzone komentarzem. Publikacja zawiera także komplet dokumentów zgodnych z wytycznymi RODO.

Opracowanie zawiera zarówno wzory uchwał dotyczących zarządu wspólnoty (wybór zarządu wspólnoty, regulamin pracy zarządu wspólnoty), wzory regulaminu funkcjonowania wspólnoty, wzory uchwał w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, jak i wzory uchwał w sprawie zlecenia windykacji w stosunku do właścicieli czy wykonania remontów nieruchomości wspólnej.

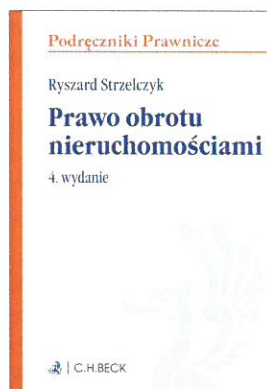
Do książki dołączono płytę CD zawierającą wszystkie opisane w wydaniu wzory, aby korzystanie z kompendium było wygodne. Wystarczy wybrać potrzebny wzór, przygotować go na podstawie komentarza i wydrukować.



Anna Kostecka (red.):
Zbiór aktualnych przepisów w wycenie nieruchomości.
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka,
Warszawa 2019.

Książka zawiera najważniejsze aktualne przepisy potrzebne do dokonania wyceny nieruchomości. Zamieszczone zostały w niej m.in.:

- ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece,
- ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców,
- ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów,
- rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości,
- rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych,
- rozporządzenie Ministra Finansów z 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.



Ryszard Strzelczyk:
Prawo obrotu nieruchomościami.
Wydanie 4.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2019.

Podręcznik wyjaśnia w przystępny i usystematyzowany sposób większość zagadnień prawnych związanych z szeroko rozumianym obrotem nieruchomościami. W książce omówiono zagadnienia dotyczące m.in.:

- pojęcia nieruchomości w prawie polskim,
- aktu notarialnego jako szczególnej formy czynności prawnej,
- umów zawieranych w obrocie nieruchomościami,
- ksiąg wieczystych i sposobów ich prowadzenia.

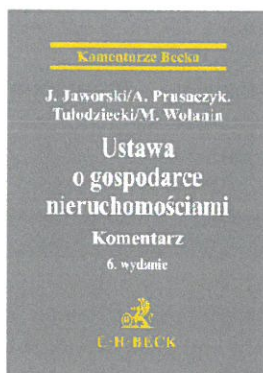


Marek Porzycki:
Upadłość i restrukturyzacja deweloperów. Komentarz.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2019.

Publikacja, jako pierwsza na rynku wydawniczym, zawiera szczegółowe omówienie całości regulacji skutków niewypłacalności dewelopera. Przewiduje ona trzy zasadnicze drogi rozwiązania problemów wynikających z tej sytuacji:

- kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego (w układzie albo w ramach postępowania upadłościowego),
- przejęcie przedsięwzięcia deweloperskiego i jego kontynuację przez nowego inwestora,
- likwidację nieruchomości połączoną z zaspokojeniem nabywców lokali zgodnie z prawem odrębności.

Podstawową zasadą regulacji jest dążenie do ochrony majątkowego interesu nabywców lokali mieszkalnych. Komentowane przepisy regulują także szereg kwestii szczegółowych, w tym traktowanie w upadłości i restrukturyzacji środków ochrony nabywcy przewidzianych ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (np. rachunku powierniczego) czy problemy pojawiające się w postępowaniu upadłościowym prowadzonym po nieudanej restrukturyzacji.

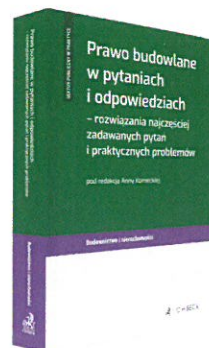


Jacek Jaworski, Marian Wołanin, Arkadiusz Prusaczyk, Adam Tułodziecki:
Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wydanie 6.
 Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2020.

Komentarz zawiera wyczerpujące omówienie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Publikacja jest napisana przez praktyków, w związku

z czym wyróżnia się praktycznym odniesieniem do rzeczywistych problemów, jakich ustawa o gospodarce nieruchomościami nastręcza uczestnikom rynku.

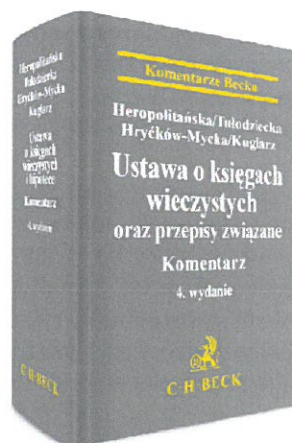
Szóste wydanie zawiera szczegółowe omówienie zagadnień przedmiotowej dziedziny, jak i szereg przykładów kompleksowo wyjaśniających poszczególne rozwiązania i mechanizmy, dzięki czemu ma ono walor praktyczny. Pozycja zawiera najważniejsze zmiany legislacyjne zawarte w ustawie z 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2019 poz. 801), której zasadniczym celem jest dostosowanie systemu prawa do wyroków Trybunału Konstytucyjnego. Zawiera także planowane zmiany legislacyjne, zawarte w komisyjnym projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk sejmowy nr 3345), którego celem jest stworzenie praktycznych możliwości jednakowego traktowania przez władze gminy właścicieli, których nieruchomości zostały podłączone do tych samych urządzeń infrastruktury technicznej.



Anna Kornecka (red.):
Prawo budowlane w pytaniach i odpowiedziach. Rozwiązania najczęściej zadawanych pytań i praktycznych problemów.
 Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2019.

Opracowanie stanowi przywołanie i rozwiązanie istniejących w praktyce pytań i problemów związanych z projektowaniem,

uzyskiwaniem wymaganych decyzji oraz przebiegiem postępowań administracyjnych z dziedziny prawa budowlanego. Prawo budowlane to dość skomplikowana dziedzina, w której coraz trudniej poruszać się zarówno samym inwestorom, jak i wyspecjalizowanym uczestnikom procesu inwestycyjno-budowlanego, a szczególnie urzędnikom wydziałów nieruchomości czy geodezji. Książka odpowiada m.in. na pytania: czy do zgłoszenia należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy? czy organy mogą udostępnić prywatne projekty budowlane do wglądu osobom zainteresowanym? czy na gruntach rolnych budować może tylko rolnik? czy na zabudowę balkonu potrzeba pozwolenia na budowę? czy roboty polegające na zabudowie loggi wymagają zgłoszenia czy pozwolenia na budowę? na kogo mają być wystawione warunki, opinie i uzgodnienia do wniosków o ZRID? na wójta/burmistrza/prezydenta miasta czy gminę? czy właściciel lokalu ma obowiązek zezwolić na wejście do swojego lokalu w celu usunięcia np. awarii? czy inwestor ma obowiązek legitymowania się prawem do dysponowania gruntem w przypadku postępowania z art. 51 ustawy prawo budowlane?



Izabela Heropolitańska, Paweł Kuglarz, Agnieszka Tułodziecka, Katarzyna Hryćków-Mycka:
Ustawa o księgach wieczystych oraz przepisy związane. Komentarz. Wydanie 4.
 Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2019.

Publikacja to omówienie przepisów ustawy z 6 lipca 1962 r. o księgach wieczystych i hipotecę. Zawiera wyczerpujące omówienie wszyst-

kich przepisów ustawy. Napisana jest przez praktyków, w związku z czym wyróżnia się praktycznym odniesieniem do rzeczywistych problemów, jakich ustawa o księgach wieczystych i hipotecę nastręcza uczestnikom rynku. Nowe wydanie prezentuje w sposób wszechstronny dorobek doktryny i judykatury oraz obejmuje, poza wcześniej zamieszczonym i wciąż aktualnym, najnowsze orzecznictwo. Ponadto zostało uwzględnione aktualne piśmiennictwo z komentowanej dziedziny i dziedzin pokrewnych.



Aneta Flisek (red.):
Prawo nieruchomości oraz inne akty prawne.
Wydanie 18.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2019.

Stan prawny na dzień 8 lipca 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 1270) zawiera zmiany wchodzące w życie 1 września 2019 r. (Dz.U. 2018 poz. 2245) oraz 12 czerwca 2020 r. (Dz.U. 2019 poz. 1080). Publikacja zawiera 12 rozporządzeń oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości, o własności lokali, ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, o dodatkach mieszkaniowych, prawo budowlane, planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o kształtowaniu ustroju rolnego.

Publikacja zawiera 12 rozporządzeń oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości, o własności lokali, ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, o dodatkach mieszkaniowych, prawo budowlane, planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o kształtowaniu ustroju rolnego.



Katarzyna Czajkowska-Matosiuk:
Wzory uchwał dla wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych.
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka,
Warszawa 2019.

Publikacja to zbiór najczęściej wykorzystywanych przez zarządców budynków wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych umów. Wzory dokumentów dołączone są na płycie CD. W książce przedstawiono m.in.

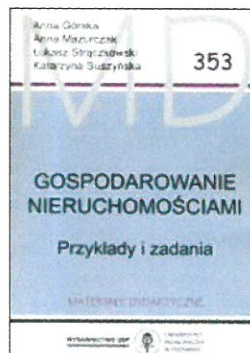
umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, najmu lokalu mieszkalnego, najmu lokalu użytkowego, o roboty budowlane, o remont lokalu, dzierżawy powierzchni pod reklamę, o świadczenie usług księgowych oraz o przeglądy ogólnobudowlane.



Dariusz Felcenloben:
Procedury geodezyjno-prawne ustalania granic i podziałów nieruchomości.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2019.

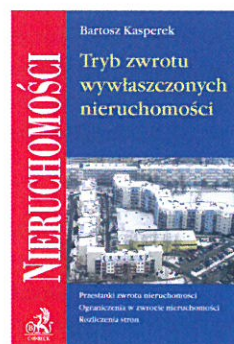
W publikacji kompleksowo przedstawiono problematykę dotyczącą zagadnień prawnych związanych z:

- rozgraniczaniem nieruchomości,
- wznawianiem znaków i wyznaczaniem punktów granicznych,
- ustalaniem przebiegu granic działek ewidencyjnych,
- ustalaniem linii brzegu oraz
- podziałów nieruchomości gruntowych.



Anna Górka, Anna Mazurczak, Łukasz Strączkowski, Katarzyna Suszyńska:
Gospodarowanie nieruchomościami przykłady i zadania.
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu,
Poznań 2019.

Celem opracowania jest przedstawienie Czytelnikowi wybranych przykładów z zakresu analizy rynku nieruchomości, inwestowania w nieruchomości i zarządzania nieruchomościami, które ilustrują różne sytuacje w gospodarowaniu nieruchomościami i przedstawiają metody analizy ekonomicznej, przydatne w ocenie coraz bardziej skomplikowanych zjawisk i procesów na rynku nieruchomości.



Bartosz Kasperek:
Tryb zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2019.

Publikacja zawierająca kompleksowe omówienie regulacji prawnych związanych z tytułowym zagadnieniem, które w głównej mierze zostały zawarte w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Publikacja zawiera analizę przepisów zarówno administracyjnych, jak i cywilnoprawnych, a także regulacje konstytucyjne i międzynarodowe w tym zakresie. Dodatkowo została wzbogacona o najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych i sądów powszechnych, a także stanowiska doktryny.



Michał Głuszak:
Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawodności rynku nieruchomości.
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie,
Kraków 2019.

Tematem pracy jest zawodność rynku nieruchomości, czyli sytuacja kiedy mechanizm rynku prowadzi do nieefektywnej alokacji zasobu nieruchomości. Szczególną uwagę poświęcono efektom zewnętrznym, czyli zjawisku polegającemu na przenoszeniu części kosztów lub korzyści wynikających z określonej działalności danego podmiotu na podmioty trzecie bez odpowiedniej rekompensaty. Przyczyną powstawania efektów zewnętrznych jest fakt, że podejmując decyzje ekonomiczne, podmioty uwzględniają jedynie ponoszone przez siebie koszty (koszty prywatne) i osiągnięte korzyści (korzyści prywatne). W kalkulacji ekonomicznej ignorowane są koszty i korzyści będące udziałem osób trzecich.

Z życia PFSRM

6 czerwca PFSRM przesłała stanowisko w ramach konsultacji wniosku o włączenie do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji kwalifikacji rynkowej „Analiza i ocena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych” złożonego przez Związek Banków Polskich.

7 czerwca Federacja skierowała pismo do przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego z uwagami do projektu Rekomendacji „S” KNF, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

W Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju odbyło się w dniu **18 czerwca** spotkanie, w którym uczestniczyli minister Artur Soboń, kierownictwo Departamentu Rynku Nieruchomości, oraz Prezydent PFSRM, Przewodniczący: KOZ, Komisji Kwalifikacyjnej oraz Rady Standardów Zawodowych. Dyskutowano głównie nad pracami nad standardami zawodowymi, automatycznymi metodami wyceny (AVM) i ewentualnymi zmianami przepisów prawa w zakresie wyceny.

Federacja otrzymała **19 czerwca** pismo Ministra Inwestycji i Rozwoju wraz ze stanowiskiem Prezesa UODO w sprawie dostępu rzeczoznawców majątkowych do aktów notarialnych w spółdzielniach mieszkaniowych. Potwierdza ono ustawowe prawo rzeczoznawców majątkowych do takiego dostępu.

W dniach **20–21 czerwca** we Wrocławiu odbyły się XXV Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziarnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw było Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Relację z mistrzostw drukujemy w bieżącym numerze kwartalnika.

6 sierpnia do Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju przekazano stanowisko PFSRM do projektu rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a **12 sierpnia** – stanowisko PFSRM do projektu rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W dniu **19 września** w Kielcach odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Dyskutowano m.in. o działalności Komisji Arbitrażowej PFSRM, problematyce związanej ze standardami zawodowymi i opiniowaniu przez Federację operatorów szacunkowych na zlecenie jednej z prokuratur. Wybory nowych przewodniczących i składów komisji federacyjnych przełożono na kolejne posiedzenie w grudniu.

W dniach **20–21 września** odbyła się w Kielcach XXVIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych poświę-

cona wycenie nieruchomości specjalnych. Szerszą relację z tego wydarzenia drukujemy w bieżącym numerze kwartalnika. W trakcie konferencji świętowano także 25-lecie istnienia Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców w Kielcach.

10 października 2019 r. w Kołobrzegu odbyły się uroczystości z okazji 25-lecia istnienia Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Federację reprezentował prezydent Tomasz Ciodyk i wiceprezydent Wiesław Majcher, a także przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Zbigniew Brodaczewski oraz Henryk Jędrzejewski, członek honorowy ŚSRM. Na uroczystość przybyli również przedstawiciele sąsiednich stowarzyszeń: prezes PTRM w Gdańsku Halina Jaskulska, prezes Słupskiego SRM Stefan Tomczyk, przedstawicielka Zachodniopomorskiego SRM Ewa Krudos oraz Józef Januszko, geodeta powiatowy, przedstawiciel Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu. Henryk Jędrzejewski wygłosił krótki referat na temat powstania i historii zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a prezes ŚSRM Krzysztof Smarul opowiedział historię Środkowopomorskiego Stowarzyszenia. Na ręce prezesa zaproszeni goście złożyli upominki, a władze stowarzyszenia wręczyły tabliczki pamiątkowe członkom założycielom ŚSRM: Mirosławie Koczara, Grażynie Florków, Elżbiecie Stencel, Bolesławowi Balejko, Jerzemu Grzegorzóce, Bogdanowi Kłapińskiemu i Krzysztofowi Smarulowi. Zebrani dyskutowali na tematy bliskie rzeczoznawcom majątkowym. Uroczystość osłodzono tortem oraz kieliszkiem szampana, a goście wpisali się do księgi pamiątkowej. Uroczystość zakończyła się kolacją przy muzyce.

* Fotoreportaż z uroczystości na III okładce

W dniach **17–18 października** w Kaliszu odbyła się Międzynarodowa Konferencja Naukowa „Nieruchomość w przetrzeźnieniu 5”, organizowana przez Wydział Nauk Społecznych i Humanistycznych Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu, Ośrodek Badań Regionalnych, Kaliskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk oraz Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu. W konferencji uczestniczył prezydent PFSRM oraz wiceprezydenci Krzysztof Gabrel i Wiesław Majcher. Federacja była jednym z patronów konferencji.

W dniach **6–8 listopada** Federacja przeprowadziła po raz pierwszy trzydniowe szkolenie „Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC)”. Wśród wykładowców znaleźli się komornik, sędzia oraz rzeczoznawcy majątkowi. Szkolenie to wejdzie do stałej oferty edukacyjnej Federacji.

XXV Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta PFSRM

Waldemar Ochocki

W dniach 20–21 czerwca 2019 r. we Wrocławiu odbyły się XXV Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw było Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Tegoroczny turniej po raz trzeci w swojej historii gościł w stolicy Dolnego Śląska. Impreza odbyła się na kortach Olimpijskiego Clubu Tennis and Sports przy ulicy Paderewskiego 35. Uroczystego otwarcia Mistrzostw dokonali prezes Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu Tomasz Pajorski oraz członek honorowy Stowarzyszenia Stanisław Cegielski. W zawodach rywalizowali zawodnicy z różnych zakątków Polski, z Bochni, Dzierżoniowa, Gdyni, Inowrocławia, Leszczyny, Markłowic Górnych, Olsztyna, Piły, Poznania, Suwałk, Szczecina, Wałbrzycha i Warszawy. W Mistrzostwach zabrakło kilku stałych uczestników, których wyeliminowały kontuzje lub sprawy losowe (życzymy im szybkiego powrotu do pełnej dyspozycji sportowej). Wreszcie, ku ogromnej radości organizatorów, w turnieju wystąpiły dwie Panie, koleżanki Asia Chmielewska i Miłka Pietrzak. Zawody rozegrano w następujących konkurencjach i kategoriach: gra pojedyncza (kategoria open i powyżej 55 lat) oraz gra podwójna.

W czwartek rozegrano eliminacje w grze pojedynczej w poszczególnych grupach systemem „każdy z każdym” oraz w grze podwójnej. Wieczorem, po zakończeniu wyczerpującej rywalizacji, uczestnicy zasłużyli na odpoczynek i relaks przy tradycyjnym grillu. Piątek przywitał zawodników deszczem, w związku z czym mecze półfinałowe i finałowe w grze pojedynczej i podwójnej odbyły się w hali. Większość pojedynków była bardzo zacięta i wyrównana, a wszystkie mecze były toczone w duchu sportowej i przyjacielskiej rywalizacji. Prawdziwą wisienką na torcie był finałowy pojedynek pomiędzy Krzysztofem Kacprzykiem i Piotrem Szczepańskim. Ozdobą turnieju były pojedynki z udziałem naszych przemitych koleżanek, które swoim ogromnym zaangażowaniem i umiejętnościami wprawiały w niemały kłopot swoich kolegów. Oficjalne zakończenie Mistrzostw odbyło się w piątek wieczorem i wówczas finaliści poszczególnych konkurencji i kategorii otrzymali puchary i nagrody z rąk prezydenta PFSRM Tomasza Ciodyka i prezesa SRM we Wrocławiu Tomasza Pajorskiego. Wszyscy uczestnicy zawodów otrzymali pamiątkowe medale oraz koszulki. Nagrodę honorową za 25. udział w Mistrzostwach Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie otrzy-

mał Wojciech Frankowski, a nagrodę dla seniora Mistrzostw odebrał Stanisław Swora. Specjalne puchary zostały wręczone naszym przeuroczym Paniom, Asi Chmielewskiej i Miłce Pietrzak.

Komitet organizacyjny w składzie: Ryszard Borek, Wojciech Wiczowski i Waldemar Ochocki składa serdeczne podziękowania prezydentowi PFSRM Tomaszowi Ciodykowi i prezesowi SRM we Wrocławiu Tomaszowi Pajorskiemu za objęcie patronatem XXV Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym. Szczególne podziękowania za wsparcie finansowe i okazaną pomoc składamy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Osobne słowa podziękowania kierujemy do dr. inż. Jerzego Wiczowskiego za przeprowadzone szkolenie zawodowe dla uczestników turnieju w dzień poprzedzający Mistrzostwa.

Organizatorzy dziękują wszystkim zawodnikom i osobom towarzyszącym za stworzenie wspaniałej i rodzinnej atmosfery podczas turnieju. Do zobaczenia za rok na kortach w Szczecinie.

* Fotoreportaż z Mistrzostw na III okładce

WYNIKI MISTRZOSTW POLSKI W TENISIE

GRA POJEDYNCZA – KATEGORIA OPEN

1. Krzysztof Kacprzyk (Poznań)
2. Piotr Szczepański (Inowrocław)
3. Krzysztof Grzesiowski (Szczecin)
3. Janusz Truskowski (Olsztyn)

GRA POJEDYNCZA – KATEGORIA +55 LAT

1. Ryszard Borek (Dzierżoniów)
2. Jan Siudziński (Markłowice Górne)
3. Ryszard Dyrda (Leszczyny)
3. Bogdan Mituniewicz (Warszawa)

GRA PODWÓJNA – KATEGORIA OPEN

1. Krzysztof Kacprzyk (Poznań) i Krzysztof Grzesiowski (Szczecin)
2. Piotr Szczepański (Inowrocław) i Ryszard Dyrda (Leszczyny)
3. Ryszard Borek (Dzierżoniów) i Waldemar Ochocki (Wałbrzych)
3. Bogdan Mituniewicz (Warszawa) i Tadeusz Kościuk (Suwałki)

KLASYFIKACJA DRUŻYNOWA

1. Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach
2. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu
3. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

- ♦ artykuł powinien być zapisany w programie MS Word (czcionka Times New Roman 12 p., interlinia 1,5),
- ♦ ilustracje (rysunki) – należy kolejno ponumerować oraz podpisać, a do redakcji przesłać w oddzielnych plikach o rozdzielczości min. 300 dpi,
- ♦ tytuł, słowa kluczowe oraz streszczenie – w języku polskim i angielskim,
- ♦ tabele – w wersji edytowalnej, należy ponumerować oraz podpisać,
- ♦ literatura – należy ułożyć alfabetycznie,
- ♦ stopka autorska – należy podać imiona i nazwiska wszystkich współautorów wraz ze stopniami i tytułami naukowymi, afiliacją i adresami e-mail,
- ♦ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres: sekretarz.redakcji@pfsrm.pl, każdy artykuł naukowy podlega procedurze recenzji.

Przesyłając artykuł do redakcji autor (autorzy) oświadczają, że artykuł nie był publikowany w żadnym innym czasopiśmie oraz nie był przedmiotem umowy obejmującej prawa autorskie. Po zatwierdzeniu artykułu do druku następuje przeniesienie praw autorskich na Wydawcę, który ma odtąd prawo do korzystania z utworu, rozporządzania nim i zwielokrotnienia dowolną techniką, w tym elektroniczną oraz rozpowszechniania dowolnymi kanałami dystrybucyjnymi, co autor (autorzy) potwierdzają przez podpisanie oświadczenia.

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

- ♦ e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
- ♦ on-line: <https://sklep.pfsrm.pl/taxonomy/term/8>
- ♦ listownie: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa.

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – **144 zł** (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Cena 1 egz. Rzeczoznawcy Majątkowego – **40 zł** brutto.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji.

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- ♦ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 73/12, 75/12, 76/12, 77/13, 78/13, 79/13, 80/13, 81/14, 84/14, 86/15, 87/15) 25 zł
- ♦ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 99/18, 100/18, 101/19, 102/19) 35 zł
- ♦ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 60 zł
- ♦ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016 60 zł
- ♦ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007 52,50 zł
- ♦ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplńska 194 zł
- ♦ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki 45 zł
- ♦ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki 95 zł
- ♦ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski 99 zł
- ♦ Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos 52,50 zł
- ♦ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 15 zł
- ♦ Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną – J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, PFSRM 2013 80 zł
- ♦ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki 99 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 12,00 zł.**

25-LECIE ŚRODKOWOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

9 września 2019 r.



XXV MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM IM. BOLESŁAWA RUSAKA O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM

Wrocław
20–21 czerwca 2019 r.



Fot. Waldemar Ochocki

EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW

KLUCZOWA SPECJALIZACJA W UNII EUROPEJSKIEJ DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH,
KSIĘGOWYCH, BIEGŁYCH REWIDENTÓW I ANALITYKÓW FINANSOWYCH

Hotel Sofitel Warsaw Victoria
Wtorek, 24 marca 2020 r.
godz. 10.00 – 17.00

Konferencja będzie poświęcona obecnym zagadnieniom w dziedzinie wyceny przedsiębiorstw przy okazji wydania pierwszej edycji Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA). Prelegenci ze świata wyceny przedsiębiorstw przedstawią istotne zapisy w standardach oraz obecne zagadnienia metodyczne.

TEMATY:

- Prawo europejskie oraz polskie dotyczące wyceny przedsiębiorstw
- Europejskie Standardy Wyceny Przedsiębiorstw
- Edukacja Ekspertów Wyceny Przedsiębiorstw
- Dzisiejsze zagadnienia metodyczne

PRELEGENCI:

- Prof. João Carvalho das Neves - ISEG University of Lisbon
- Tomasz Ciodyk – Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- Paweł Cygański - Przewodniczący Komisji Standardów Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw
- Krzysztof Grzesik - Przewodniczący TEGoVA
- Prof. Magdalena Habdas - Uniwersytet Śląski
- Danijela Ilić - Przewodnicząca Komitetu ds. Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw
- Dr Jan Konowalczuk - Członek Komitetu ds. Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw
- Anton Lezhja - Przewodniczący Międzynarodowego Instytutu Wyceny Przedsiębiorstw (iiBV)
- Michael MacBrien – Doradca TEGoVA, Dyrektor Generalny, European Property Federation
- Peter Ott – Wice Przewodniczący Międzynarodowego Instytutu Wyceny Przedsiębiorstw (iiBV)
- Vesna Stefanovic Członek Komitetu ds. Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw TEGoVA
- Andrew Strickland - Partner Scrutton Bland
- Prof. Dariusz Zarzecki - Prezydent Zarządu Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce

Opłata za uczestnictwo 470 zł netto + VAT

Rzecznawcom majątkowym przysługują 4 punkty uznane jako doskonalenie kwalifikacji zawodowych tytułem udziału w konferencji.

Organizator zapewnia tłumaczenie symultaniczne z języka angielskiego na polski, materiały, przerwy kawowe, lunch. Każdy uczestnik otrzyma bezpłatny egzemplarz I. edycji European Business Valuation Standards.

Hotel Sofitel Warsaw Victoria, pl. Piłsudskiego, Warszawa

ORGANIZATOR

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

ul. Nowogrodzka 50; Warszawa
Tel.: +48 22 627 07 17

Zgłoszenia proszę kierować na adres:
sekretariat@pfsrm.pl
www.pfsrm.pl