



Rzecznawstwo majątkowe na zakręcie

**Kredytowanie rynku nieruchomości
w Polsce**

**Księga wieczysta jako źródło informacji
o nieruchomości**





10 złotych/1929



20 złotych/1931

BANKNOTY POLSKIE 1919–1936



50 złotych/1925



50 złotych/1936



100 złotych/1919



500 marek polskich/1919



100 złotych/1932



100 złotych/1932

REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:
Renata Chróstna, Poland

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:
Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca
mgr Henryk Jankowski
dr inż. Tomasz Klusek
dr Sławomir Kłosowski
dr Izabela Rącka
mgr Grzegorz Szczurek

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:
prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca
(Uniwersytet MK w Toruniu)
prof. Maurizio d'Amato
(Technical University Bari, Italy)
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)
prof. dr hab. Krystyna Dziworska
(Uniwersytet Gdański)
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Główska, prof. SGH
(Szkoła Główna Handlowa)
PhD Richard Grover
(Oxford Brookes University)
prof. Plamen Iliev
(University of Economics – Varna)
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
(Uniwersytet Łódzki)
prof. Natalija Lepkova
(Vilnius Gediminas Technical University)
dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH
(Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)
prof. Michael Reinberg
(Fachhochschule, Wien)
prof. Nikolai Siniak
(Belarusian State Technological University)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubljana, Slovenia)
prof. Taras Ievsiukov
(National University of Life and Environmental
Sciences of Ukraine)
prof. dr hab. Maria Trojanek
(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu)
prof. Ion Anghel
(School of Economics in Bucharest)
prof. dr-ing. Winrich Voss
(Leibniz University Hannover)

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,
tel. 22 627 07 17
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

PRENUMERATA I REKLAMA:
Dorota Jaskólska
tel. 22 627 11 37
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

WYDAWCA:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

SKŁAD I ŁAMANIE:
Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT

DRUK:
Drukarnia Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o.
ul. ks. J. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa
www.sigma-not.pl

wersja pierwotna czasopisma – papierowa

Nakład 220 egz.
Cena 40 zł (w tym 8% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA

3
(107)



MAJĄTKOWY

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

Rocznik XXV ◆ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników
Majątkowych ◆ Czasopismo ogólnopolskie ◆ Ukazuje się od 1994 r.

Od Redaktor naczelnej 2

WYWIAD

„Naszym nadrzędnym celem jest wypracowanie takich reguł, które będą pomagać, a nie utrudniać pracę rzeczoznawcom majątkowym”.

Wywiad z Panem Robertem Nowickim,
podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rozwoju 3

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Mieczysław Prystupa

Rzecznictwo majątkowe na zakręcie 6

Nowe elementy ochrony rzeczoznawców w programie PZU dla PFSRM 10

NAUKA

Katarzyna Piestrzeniewicz

Księga wieczysta jako źródło informacji o nieruchomości

*Land registers as a source of information about real estate in the process
of real estate valuation* 11

Monika Łaszkiwicz-Gruszka

Wpływ obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego w związku
z działalnością lotniska wojskowego na lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych
w powiecie łaskim

*The impact of the limited use area (introduced in connection with the operations
of the military airport) on the local housing market in the Łask povi* 23

Jean Roquain

Kredytowanie rynku nieruchomości w Polsce

Crediting the real estate market in Poland 30

PRAWO

Kalendarz prawny lipiec–październik 2020 r. 41

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 44

WYDARZENIA

III Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych 2020 45



Drodzy Czytelnicy,

wydarzenia ostatnich kilku miesięcy wyraźnie pozwalają nam odczuć, że dynamicznie rosnące możliwości gromadzenia coraz to większej ilości informacji nie powodują, że prognozowanie przyszłości staje się coraz dokładniejsze. Wręcz przeciwnie, z galopująco rosnącą ilością zbieranych danych powiększa się równocześnie obszar naszej niewiedzy, a co za tym idzie, ograniczone stają się możliwości predykcji. Ograniczenia te dotyczą nie tylko poziomu jednostkowego – nanoekonomicznego, na którym z łatwością można zaobserwować, jak niepewność zdarzeń w krótkim i długim okresie wpływa na decyzyjność pojedynczych graczy rynkowych. Również na poziomach mikroekonomicznym, makroekonomicznym, a nawet globalnym obserwujemy niejednokrotnie zachowania „po omacku”. Tym bardziej staramy się zdefiniować to, co wiemy na pewno, co jest prawdopodobne i co może nastąpić. Określenie i poznanie głównych obszarów niepewności wydaje się być zatem kluczowe. Próbujemy nieustannie przewidzieć przyszłość, jej początki i wczesne fazy (predeterminanty), a także wyobrazić sobie jej wielorakie konsekwencje. Jest to nasza próba odpowiedzi na stale pogłębiający się stan permanentnej nierównowagi pomiędzy brakiem pewności tego, co może się wydarzyć a mniejszym lub większym ryzykiem, jakie trzeba w związku z tym podejmować w codziennym działaniu.

Czynnikiem, który niezaprzeczalnie pomaga redukować poziom niepewności jest wiedza. Tym mocniej zachęcam Państwa do zapoznania się z najnowszym numerem kwartalnika, gdzie prezentujemy kilka bardzo ciekawych artykułów o różnorodnym zakresie tematycznym, aby każdy z naszych Czytelników mógł znaleźć coś interesującego dla siebie. Jak w poprzednim numerze, tak i tym razem, zachęcam Państwa do włączania się w aktywności podejmowane przez PFSRM.



Na ten szczególny czas zmagania się z konsekwencjami epidemii, ale też oczekiwania na Święta Bożego Narodzenia, pragnę złożyć wszystkim naszym Czytelnikom życzenia zdrowia, wytrwałości w realizacji zamierzonych planów oraz satysfakcji z podejmowanych działań. W nadchodzącym nowym roku życzę również wielu sukcesów w życiu prywatnym i zawodowym

Z najlepszymi życzeniami

Renata Chróstna,
Redaktor Naczelna

Stanisław Ostoya-Chrostowski
(Źródło: www.polona.pl)

„Naszym nadrzędnym celem jest wypracowanie takich reguł, które będą pomagać, a nie utrudniać pracę rzeczoznawcom majątkowym”.

Wywiad z Panem Robertem Nowickim, podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rozwoju

Redakcja: Panie Ministrze, Pana resort przez ostatnie miesiące zajmował się i zapewne nadal zajmuje tworzeniem systemu pomocy dla przedsiębiorców dotkniętych ekonomicznymi skutkami epidemii COVID-19. Czy w Ministerstwie toczą się jednocześnie prace związane z rynkiem nieruchomości? Czy są opracowywane jakieś projekty rozwiązań legislacyjnych? Czy może niektóre z nich dotyczą wyceny nieruchomości?

Robert Nowicki: Obecnie koncentrujemy się na działaniach, które dotyczą głównie wsparcia budownictwa mieszkaniowego, a także na łagodzeniu wpływu pandemii COVID-19 na sytuację najemców, inwestorów i przedsiębiorstw budowlanych. Do Sejmu trafił już projekt przepisów wprowadzających m.in. dopłaty do czynszu dla osób, które w wyniku pandemii straciły część dochodów. Zaproponowaliśmy także nowe preferencyjne instrumenty wsparcia budownictwa społecznego i komunalnego. Pracujemy też nad przepisami sprzyjającymi inwestowaniu w budownictwo mieszkaniowe. Mają się one przyczynić do zwiększenia podaży gruntów pod zabudowę, ułatwienia realizacji inwestycji mieszkaniowych przez osoby fizyczne oraz wsparcia rynku najmu mieszkaniowego. Ograniczeniu barier w pozyskiwaniu nieruchomości mają służyć zmiany w Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz nowy program „Lokal za grunt”. Planujemy również wprowadzenie do obrotu prawnego modelu kooperatyw mieszkaniowych oraz społecznych agencji najmu. Proponowane rozwiązania mają wesprzeć zarówno działalność inwestycyjną o charakterze budowlanym, jak i realizację lokalnych polityk mieszkaniowych przez samorządy gminne. Ważną cechą proponowanych rozwiązań będzie w związku z tym



foto. www.radio.bialystok.pl

wykorzystanie potencjału płynącego ze współpracy sektora prywatnego i publicznego. Obok działań ukierunkowanych na rozwój nowego budownictwa prowadzimy działania na rzecz poprawy stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych. Wprowadzona na początku roku nowelizacja ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów zwiększyła zakres wsparcia m.in. o preferencyjne traktowanie instalacji OZE, poprawę stanu technicznego budynków z wielkiej płyty oraz budynków komunalnych. Jednocześnie realizujemy działania, które mają na celu poprawę efektywności energetycznej i walkę z ubóstwem energetycznym w budynkach jednorodzinnych. W 2020 r. podatnicy po raz pierwszy mogli odliczyć od dochodu wydatki poniesione na zamianę źródła ciepła oraz prace termomodernizacyjne w postaci tzw. ulgi termomodernizacyjnej. Dużą wagę przykładamy również do możliwości wykorzystania

na cele budowlane środków z nowej perspektywy unijnej, w tym środków udostępnionych na odbudowę gospodarki po epidemii COVID-19. Kolejnym z istotnych zagadnień, którym aktualnie się zajmujemy, jest poprawa ochrony i nadzoru nad mieniem Skarbu Państwa. Pracujemy nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zrationalizuje procesy gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wobec zmian, jakie zaszły w ostatnich latach w strukturze zasobu Skarbu Państwa. W kwestiach związanych z wyceną nieruchomości warto natomiast wspomnieć, że obecnie przeprowadzamy w resorcie analizy prawnoporównawcze, które mają ocenić systemy szacowania nieruchomości obowiązujące w innych krajach, w szczególności krajach Unii Europejskiej. Istotne są dla nas informacje dotyczące poziomu szczegółowości sposobu uregulowania zasad wyceny, metodyki wyceny, charakteru standardów zawodowych, a także mechanizmów rozwiązywania sporów powstałych na tle wartości nieruchomości. Już wstępne wyniki analiz pokazują, że możemy spodziewać się interesujących wniosków.

Red: Jednym z zagadnień, którymi zajmuje się Ministerstwo są standardy zawodowe dotyczące wyceny nieruchomości. Od 1 września 2017 r. ustawa o gospodarce nieruchomościami dała Ministrowi prawo ustalania i ogłaszania takich standardów. Wcześniej robiły to organizacje zawodowe. Jak Pan Minister ocenia zasadność wprowadzonej wówczas regulacji? Czy nie sądzi Pan, że warto byłoby ponownie zastanowić się nad rolą, zakresem i umiejscowieniem standardów zawodowych w systemie wyceny nieruchomości?

RN: Podejmując się oceny funkcjonującego obecnie mechanizmu, trzeba spojrzeć na sprawę z kilku perspektyw. Z jednej strony trzeba pamiętać, że standardy mają stanowić dopełnienie obowiązujących regulacji w zakresie wyceny nieruchomości. Z drugiej strony nie może umknąć uwadze, że materia regulowana standardami zawodowymi ma stricte techniczny charakter, bowiem dotyczy warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego. Dochodzi do tego jeszcze aspekt związany z wysoce zindywidualizowanym charakterem rzeczy, jakimi są nieruchomości. Naszym nadrzędnym celem jest wypracowanie takich reguł, które będą pomagać, a nie utrudniać pracę rzeczoznawcom majątkowym. Między innymi dlatego przyglądamy się również międzynarodowym regulacjom dotyczącym systemów wycen nieruchomości.

Red: Jednym z problemów związanych z podejściem porównawczym jest metoda analizy statystycznej rynku wskazana w rozporządzeniu jako jedna z metod podejścia porównawczego, jednak nigdy nie zdefiniowana co do szczegółowych zasad i procedur jej stosowania. W środowisku rzeczoznawców majątkowych przeważa pogląd, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami metoda ta nie powinna być wykorzystywana do określania wartości rynkowej nieruchomości. Jednocześnie jednak uwzględnienie tej metody w ustawie dało podstawę do stosowania przez niektórych rzeczoznawców tzw. automatycznych modeli wyceny (AVM), bazujących na metodach statystycznych. Metody te są powszechnie krytykowane m.in. ze względu na przeprowadzanie wyceny na zbiorach nieruchomości niespełniających kryterium podobieństwa do przedmiotu wyceny, a także brak wystarczających i wiarygod-

nych informacji na temat nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Czy zdaniem Pana Ministra metoda analizy statystycznej rynku nadal powinna istnieć w ramach podejścia porównawczego, czy też należałoby ją stamtąd wyłączyć i jasno wskazać w ustawie, że może być wykorzystywana jedynie do tzw. wycen masowych, których wynikiem nie jest wartość rynkowa, a jedynie ogólna informacja o przybliżonym poziomie cen rynkowych danego rodzaju nieruchomości?

RN: Metoda analizy statystycznej rynku ma swoich zwolenników, jak również zagorzałych przeciwników. Wsłuchujemy się w opinie specjalistów reprezentujących każdą ze stron. Ewentualne rozstrzygnięcia co do zakresu wykorzystania tej metody będą mogły zostać podjęte po opracowaniu wyników analiz prawnoporównawczych i przełożeniu ich uwarunkowania na polski system prawny. Liczę na dobrą współpracę ze środowiskiem zawodowym.

Red: Kilka lat temu w ramach tzw. procesu deregulacji istotnie zmieniono zasady ubiegania się o uzyskanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W procedurach egzaminacyjnych największy nacisk kładzie się obecnie na teorię, głównie prawo (pytania w formie testów), w zasadzie niewielkie znaczenie mają projekty operatów szacunkowych sporządzane przez kandydatów, a zadań praktycznych na egzaminie nie ma. Jak Pan Minister ocenia celowość wprowadzonych wówczas regulacji? Czy rozważa Pan zasadność wprowadzenia zmian w tym zakresie i położenia większego nacisku na sprawdzenie umiejętności praktycznych, a nie tylko wiedzy teoretycznej?

RN: Uprawnienia na zasadach określonych w toku tzw. procesu deregulacji nadawane są od kilku lat. Czas ten pozwolił na ocenę nie tylko procesu egzaminowania kandydatów, ale również procesów kształcenia. W tym zakresie na bieżąco wymieniamy wnioski i spostrzeżenia z Przewodniczącym Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Nie mogę się w pełni zgodzić ze stwierdzeniem, że „niewielkie znaczenie mają projekty operatów”. Podczas egzaminów ustnych zespoły kwalifikacyjne dokładnie weryfikują praktyczną wiedzę kandydatów o procedurach wyceny zastosowanych w operatach przedłożonych przy wniosku o nadanie uprawnień. Statystyki zdawalności egzaminów ustnych potwierdzają, że bez rzetelnego przygotowania operatów nie jest możliwe „przejście” przez egzamin ustny. Wielu kandydatów, którzy złożyli z wynikiem pozytywnym egzamin pisemny, czyli opanowali teorię, wielokrotnie podchodzi do egzaminu ustnego, który weryfikuje wiedzę praktyczną. Zarówno komisja, jak i my podczas analizy protokołów z postępowań obserwujemy potrzebę wzmocnienia określonych obszarów weryfikacji wiedzy praktycznej kandydatów na rzeczoznawców. Być może ma to swoje podłoże w sposobie kształcenia kandydatów. By to ustalić, konieczne jednak będzie przeanalizowanie minimum programowych studiów podyplomowych.

Red: Epidemia COVID-19, zamknięcie i przejście na pracę zdalną urzędów spowodowały olbrzymie problemy w dostępie rzeczoznawców majątkowych do dokumentów i danych niezbędnych w procesie wyceny. Zaistniała sytuacja uwypukliła problem powszechnego dostępu online, a raczej jego braku, do zasobów różnych urzędów, zwłaszcza starostw powiatowych. Tylko część powiatowych ośrodków geodezji, kartografii umożliwia zdalny do-

stęp do danych z rejestru cen i wartości nieruchomości, a tylko w przypadku nielicznych możliwy jest dostęp tą drogą do skanów aktów notarialnych umów sprzedaży. Dyskusja w tym zakresie trwa od wielu lat, powoływano zespoły składające się m.in. z ekspertów z różnych ministerstw i instytucji (przy udziale rzeczoznawców majątkowych). Wszystko to, póki co, bez efektu. Być może pod patronatem Pana Ministra udałoby się poważnie podejść do tematu i zainicjować konkretne działania w tym zakresie?

RN: Stan epidemii panujący w kraju jest trudny z wielu powodów. Z pewnością utrudnił pracę w różnych zawodach, w tym rzeczoznawcom majątkowym. Kwestie związane z gromadzeniem i udostępnianiem przez starostwa informacji oraz dokumentów ewidencjonowanych w prowadzonych rejestrach są podnoszone od dłuższego czasu, m.in. właśnie z powodu ograniczonego wykorzystywania do tych celów systemów informatycznych oraz środków komunikacji elektronicznej. Stan epidemii faktycznie uwypuklił ograniczenia w sposobie funkcjonowania tych systemów, ale z drugiej strony w pewien sposób stał się również stymulantem zmian w tym obszarze. Aktualnie już ponad 130 powiatów udostępnia dane z rejestru cen nieruchomości w swoich portalach internetowych, co stanowi ponad 1/3 wszystkich powiatów. Liczba powiatów udostępniających dane z rejestru przez internet znacznie zwiększyła się właśnie w czasie epidemii. Pamiętajmy też, że 30 października 2019 r. Główny Urząd Geodezji i Kartografii uruchomił Krajową Integrację Cen Nieruchomości (KICN). Usługa w sposób jednolity dla całego kraju udostępnia dane rejestru cen nieruchomości. Na tę chwilę obejmuje ona dane z kilkunastu powiatów i jest do wykorzystania samodzielnie lub przez serwis www.geoportal.gov.pl. Typowe transakcje zarejestrowane i udostępniane w usłudze dotyczą nieruchomości gruntowych, nieruchomości zabudowanych, budynków i lokali. W ostatnim czasie opracowano specyfikację standardu dla usług powiatowych. Liczba powiatów włączonych do usługi integrującej KICN powinna w najbliższym czasie znacznie się zwiększyć. Dokładamy wszelkich starań, żeby z informatyzować jak największy zakres usług związanych z dostępem do

danych o nieruchomościach. Być może jest potrzebna szersza dyskusja w tym obszarze.

Red: Kolejne pytanie dotyczy kwestii oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych. We wrześniu 2017 r. uchylony został przepis eliminujący z obrotu prawnego operaty szacunkowe ocenione negatywnie? Co dalej? Czy resort ma dalsze plany w tym obszarze?

RN: Zmiana mechanizmu oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych jest od dawna rozważana i dyskutowana. Przeprowadziliśmy pogłębioną analizę funkcjonowania przepisów w tym obszarze oraz zainicjowaliśmy szerszą dyskusję nad propozycjami efektywnych rozwiązań systemowych. Pierwszym krokiem w kierunku naprawy systemu było właśnie zniesienie w 2017 r. eliminacji z obrotu prawnego operatu szacunkowego, który został oceniony negatywnie. Służyło to ograniczeniu komplikacji, jakie powodowało wydanie w stosunku do tego samego operatu szacunkowego przez różne organizacje zawodowe odmiennych ocen prawidłowości jego sporządzenia. Zdecydowaliśmy wówczas, że lepszym rozwiązaniem będzie pozostawienie organom prowadzącym postępowania swobodnej decyzji co do możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w danej sprawie. Nie chcemy jednak na tym poprzestawać. Kontynuujemy prace w obszarze weryfikacji wycen. Między innymi wyniki analiz prawnoporównawczych, o których mówiłem na początku, posłużą do wypracowania konstruktywnych wniosków, także w tym obszarze. Chcemy wypracować kompleksową reformę tego systemu i rozważyć różne warianty modyfikacji przepisów. Nieoceniony w tych pracach będzie głos środowiska zawodowego.

Red: Dziękujemy za rozmowę.

Pan Robert Nowicki pełnił funkcję podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju od 5 grudnia 2019 r. do 1 października 2020 r.



ANNA KORNECKA

26 października 2020 r. została mianowana podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii. W resorcie odpowiada za budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo. Ma 36 lat. Ukończyła prawo na Uniwersytecie Jagiellońskim i aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Krakowie, studia doktoranckie w Katedrze Prawa Własności Intelektualnej na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz Podyplomowe Studium Prawa Autorskiego, Prasowego i Wydawniczego na Wydziale Zarządzania i Komunikacji Społecznej UJ. Jest absolwentką Europejskiej Akademii Dyplomacji w Warszawie. W ostatnim czasie pełniła funkcję wiceprezesa Zarządu Krakowskiego Parku Technologicznego Sp. z o.o. w Krakowie. Wcześniej była prezesem spółki Nowe Centrum Administracyjne Sp. z o.o. Przez wiele lat prowadziła kancelarię radcy prawnego zajmującą się prawną obsługą przedsiębiorstw. Pracowała w zespole doradzającym przy budowie największych infrastrukturalnych inwestycji w kraju związanych z organizacją Euro2012. W latach 2012–2013 była wykładowcą w Wyższej Szkole Biznesu w Dąbrowie Górniczej. Jest autorką książek i publikacji z dziedziny prawa budowlanego, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz postępowania administracyjnego.

Rzeczoznawstwo majątkowe na zakręcie

Rzeczoznawstwo majątkowe w zakresie wyceny nieruchomości, reaktywowane w Polsce na początku lat 90., doszło do pewnego stanu, który wymaga pogłębionej refleksji. W artykule poruszono tylko problemy, które zdaniem autora są najbardziej aktualne, skupiając się na diagnozie stanu obecnego. Propozycje naprawy wymagają niewątpliwie oddzielnego artykułu.

Historia zawodu i wyceny po transformacji ustrojowej w Polsce

Rozwój rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce został niejako wymuszony przez przemiany ustrojowe i własnościowe zapoczątkowane w 1989 r. Sprzedaż mieszkań zakładowych, mieszkań komunalnych czy uwłaszczenie przedsiębiorstw państwowych na nieruchomościach wymagało profesjonalnych wycen. Wyceny dokonane przez niezależnych rzeczoznawców zapobiegły, jak sądzę, wielu potencjalnym aferom korupcyjnym. Szybko stworzono jednolite zasady wyceny nieruchomości.

Pierwszym ważnym dokumentem świadczącym o wprowadzeniu jednolitych zasad wyceny w Polsce było opracowanie pt. Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości wydane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w październiku 1994 r. Mimo że zasady te sygnowane zostały przez dyrektora departamentu MGPIB Henryka Jędrzejewskiego, to w ich opracowaniu uczestniczyło wiele osób, w tym także i ja. Rok później ukazało się zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości, nadające zasadom wyceny charakter formalny. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa we wrześniu 1996 r. wydało opracowanie pt. „Państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości”. Opracowanie, którego edycję przygotował zespół Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych w Zakresie Szacowania Nieruchomości pod kierownictwem Zygmunta Bojara, zawierało wykaz niezbędnych aktów prawnych, standardów zawodowych oraz innych wymagań, które obowiązywały kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. W 1998 r. sposoby wyceny zostały opublikowane w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu

sporządzania operatu szacunkowego. Jak wiadomo, obecnie obowiązuje wydane w 2004 r. rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Równoległe do przepisów wydanych przez Ministerstwo i Radę Ministrów trwały w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych prace nad opracowaniem Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych. Rada Krajowa PFSRM (na posiedzeniu 4 maja 1995 r. w Międzyzdrojach) przyjęła opracowane standardy, po uprzednim przetłumaczeniu ich na język angielski i po uzyskaniu opinii wielu specjalistów z USA i Wielkiej Brytanii (standardy te były zgodne z wytycznymi TEGoVA). Standardy Zawodowe w latach następnych były wielokrotnie uzupełniane i zmieniane w zależności od potrzeb i stanu rynku.

Przy tworzeniu standardów pracowało wiele osób, zarówno przedstawiciele środowiska naukowego, jak i rzeczoznawcy z największym doświadczeniem w praktyce wyceny. Wpływ na rozwój polskiej szkoły wyceny miała niewątpliwie zgodna i efektywna współpraca Ministerstwa zajmującego się problematyką nieruchomości oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Było to w dużym stopniu zasługą ówczesnego prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa oraz dyrektora z MGPIB Henryka Jędrzejewskiego. Mimo że zasady wyceny opisane zostały w odpowiednich zarządzeniach Ministra czy rozporządzeniach Rady Ministrów, to te akty prawne były opracowane przy współpracy z przedstawicielami PFSRM. Opracowywane standardy zawodowe, które przyjmowała Rada Krajowa PFSRM były więc zgodne z ówczesnym stanem prawnym.

Wiele standardów i procedur wyceny opracowanych i wdrożonych w Polsce ma oryginalny charakter. Do takich rozwiązań zaliczyć należy w szczególności: niektóre procedury podejścia porównawczego, wycenę ograniczonych praw rzeczowych, wycenę nieruchomości rolnych i leśnych w sytuacji braku transakcji rynkowych, wycenę nakładów, sposoby wyceny tzw. mienia zabużańskiego czy wycenę nieruchomości specjalnych. Lista ta nie obejmuje wszystkich oryginalnych rozwiązań, których tworzenie wynikało ze stanu naszego rynku nieruchomości, uwarunkowań prawnych i specyficznych celów wyceny.

Po dziewięciu latach, w 2004 r., Federacja wydała ósmą edycję, która liczyła 24 standardy. Zdecydowana większość

dotychczasowych wycen (przekraczających kilka milionów) została wykonana według jednolitych zasad obowiązujących w Polsce. Brak obowiązujących zasad w zakresie wyceny przedsiębiorstw był natomiast jednym z powodów gigantycznych strat Skarbu Państwa w procesie prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

W 1994 r. zostaliśmy w Dublinie przyjęci do TEGoVA (Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych). Peter Champnes, sekretarz generalny tej organizacji, rekomendując nasz wniosek o przyjęcie, powiedział wówczas, że Polska może być wzorem dla innych krajów europejskich, również tych z Zachodu. Podkreślano bardzo wymagający wtedy system zdobywania uprawnień zawodowych, stopień zorganizowania środowiska, system kontroli wycen oraz rozwój wydawnictw specjalistycznych. Wspólnie z Krzysztofem Grzesikiem, obecnym przewodniczącym TEGoVA, reprezentowaliśmy wtedy PFSRM i słyszeliśmy to na własne uszy. Myślę, że ten przykład dobitnie świadczy o naszych nieuzasadnionych kompleksach i przekonaniu, że musimy bezkrytycznie korzystać z obcych wzorów.

Pod patronatem Federacji odbyło się wiele konferencji międzynarodowych, łącznie z Międzynarodowym Kongresem Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie w 1996 r. W latach 2000–2003 przedstawiciele PFSRM, na wyraźną prośbę rzeczoznawców ukraińskich, zorganizowali kursy wyceny dla tych rzeczoznawców w Kijowie. Koszty kursów poniosła Międzynarodowa Fundacja Rynku Nieruchomości z Chicago. Na podstawie tych doświadczeń zorganizowaliśmy podobne kursy dla Gruzynów w Tbilisi i Ormian w Erywaniu. Miałem przyjemność być autorem programu tych kursów oraz wykładowcą w Kijowie.

Przyczyny i przejawy kryzysu

Przygotowanie kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Na początku lat 90. uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości mogli uzyskać wyłącznie przedstawiciele trzech grup zawodowych: inżynierowie, prawnicy i ekonomiści. Dzisiaj każdy, kto ma wyższe wykształcenie, niezależnie od kierunku ukończonych studiów, może się ubiegać o zdanie egzaminu państwowego i otrzymać uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny. Zdecydowana większość tych osób jest słabo przygotowana do pracy w zawodzie, mimo że zdały egzamin testowy i nauczyły się procedur wyceny. Teoretycznie każdy z takich rzeczoznawców (np. nauczyciel biologii) mógłby wyceniać w podejściu kosztowym, a przecież żeby taką wycenę poprawnie wykonać, trzeba mieć choćby niewielką wiedzę z zakresu budownictwa. Podobnie w podejściu dochodowym: ktoś, kto nie zna się zupełnie na ekonomii, a tylko wykuł formułki do egzaminu, nie może wykonać prawidłowej wyceny w tym podejściu. Wskutek akcji tzw. deregulacji zawodów (w 2017 r.) skrócono czas praktyki zawodowej do pół roku, zmniejszono także liczbę operatów szacunkowych wykonanych w okresie praktyki (z 15 do 6). Ułatwiono egzamin na uprawnienia zawodowe, gdyż zrezygnowano z konieczności rozwiązania zadania,

pozostawiając wyłącznie testy. Do zawodu przychodzą wciąż słabo przygotowane osoby, a ponadto popyt na wyceny jest o wiele mniejszy niż na początku lat 90.

Uwikłania niektórych rzeczoznawców majątkowych w działania przestępcze

Jest sprawą oczywistą, że wyludzenie kredytów z banków nie jest w zasadzie możliwe bez pomocy rzeczoznawców majątkowych. Przykładem działań przestępczych jest sprawa SKOK-u Wołomin. Z tej instytucji wyprowadzono kilka miliardów złotych, korzystając z zawyżonych wycen nieruchomości, które miały stanowić zabezpieczenie kredytów. Jak wynika z oceny tych wycen, które prowadzi aktualnie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na zlecenie prokuratury, w niektórych przypadkach wyceny były zawyżane nawet 100 razy! Ci nieuczciwi rzeczoznawcy zostali pozbawieni uprawnień zawodowych i toczą się wobec nich postępowania karne. Mimo że w procedurze tym uczestniczyło niewiele osób, to przecież odium spada na całe środowisko. Sprawa wycen dla SKOK-u Wołomin nie jest niestety odosobniona.

Zamieszanie wokół standardów zawodowych

Jeżeli rzeczoznawstwo majątkowe ma być zawodem zaufania publicznego, trudno sobie wyobrazić, żeby standardy wypracowane przez środowisko nie były powszechnie obowiązujące. Te standardy, uchwalane przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązywały wszystkich rzeczoznawców majątkowych, gdyż w art. 175 ust. 1 obowiązującej od 1 stycznia 1998 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami znalazł się zapis, że: *rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości*. Wydawało się oczywistym, że standardy zawodowe, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, to standardy opracowane przez PFSRM. Innych po prostu nie było. W 2004 r. nastąpiła na skutek wyroku NSA zmiana ustawy. W październiku 2002 r. znany rzeczoznawca majątkowy wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w związku z udzieleniem surowej kary dyscyplinarnej na podstawie przeprowadzonego postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. W uzasadnieniu ten rzeczoznawca argumentował m.in., że kara jest niezasadna, ponieważ wynika również z niestosowania standardów zawodowych, które nie są obowiązującą normą prawną i zostały wydane bez umocowania ustawowego. Postępowanie zakończyło się ostatecznie wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (OSK 1435/04), gdzie w uzasadnieniu sąd stwierdził m.in., że: *Zalecenie stosowania standardów dotyczących szacowania nieruchomości ma służyć sporządzaniu operatu szacunkowego na zbiektywizowanych i jednolitych podstawach zapewniających wysoki poziom wiedzy zawodowej przy uwzględnieniu innych dziedzin wiedzy odnoszącej się do istoty*

i celu wyceny. Jest jednak prawdą, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania w tej sprawie przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast poza zaleceniem stosowania się przez rzeczoznawcę majątkowego do standardów zawodowych nie zawierała przepisu wskazującego, kto i w jakim trybie ma prawo te standardy ustalać i wprowadzać. W sytuacji, kiedy nie można wskazać konkretnego standardu jako powszechnie obowiązującego i praktycznie mogą występować w zakresie szacowania nieruchomości standardy zawodowe opracowane przez różne podmioty czy jednostki organizacyjne, nie zastosowanie się przez rzeczoznawcę majątkowego do określonego standardu zawodowego nawet stwierdzone przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej nie mogłoby samo przez się stanowić podstawy do wydania decyzji administracyjnej w postępowaniu dotyczącym odpowiedzialności zawodowej. Po tym wyroku ustawodawca zmuszony był więc do zmiany przepisów. W ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 175 dodano ust. 6, wprowadzając obowiązek uzgadniania opracowywanych standardów z ministerstwem (nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 28 listopada 2003 r., Dz.U. 2004 nr 141 poz. 1492): *standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.* Przepis ten wszedł w życie z dniem 22 września 2004 r. Znaczna część środowiska rzeczoznawców majątkowych nie chciała jednak przyjąć tego do wiadomości, czego wyrazem było stanowisko Rady Krajowej PFSRM. Logicznym skutkiem opisanych wyżej zdarzeń wydawało się przedstawienie ministrowi do uzgodnienia standardów zawodowych PFSRM, oczywiście po niewielkich korektach redakcyjnych, dostosowujących je do aktualnego stanu prawnego. Wysokiego poziomu standardów nikt nie kwestionował. 4 stycznia 2010 r. Minister Infrastruktury uzgodnił standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Komunikat o uzgodnieniu tego standardu został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. (nr 1 poz. 1) i od tej daty istnieje obowiązek jego stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Niestety innych standardów nie uzgodniono, mimo wielu nalegań Ministerstwa. W związku z powyższym nastąpiła dalsza zmiana art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która jest obecnie obowiązująca: *Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia.* Realizując postanowienia ustawy z 8 czerwca 2018 r., Minister powołał Radę Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości, która ma za zadanie przygotować projekty standardów. Mam zaszczyt być przewodniczącym tej Rady.

Stan prac nad standardami zawodowymi wyceny nieruchomości

W okresie działalności Rady Standardów opracowano następujące projekty standardów:

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – został ukończony i przesłany 25 kwietnia 2019 r. do Ministra w celu jego ogłoszenia,
- „Wycena nieruchomości drogowych” – został opracowany i przyjęty przez komisję opracowującą,
- „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi” – został opracowany i przyjęty przez komisję opracowującą,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego” – został opracowany i podlega wstępnemu opinowaniu,
- „Metoda Analizy Statystycznej Rynku (MASR)” – został opracowany i podlega wstępnemu opiniowaniu.

Standard „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” został nieprzypadkowo opracowany jako pierwszy, gdyż ocenia się, że ok. 90% wycen wykonywanych jest przy zastosowaniu właśnie podejścia porównawczego. Mimo że pod względem merytorycznym nie odbiegał od uregulowań wcześniejszych, spotkał się z krytyką w szczególności w zakresie treści pkt. 2.8.: *Cechy nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości ustala się, wykorzystując niezbędne i dostępne informacje zawarte w szczególności: w aktach notarialnych, w rejestrach cen prowadzonych przez starostów, w dokumentach planistycznych, w ewidencji gruntów i budynków, w ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości w możliwym do wykonania zakresie ze względu na dostępność nieruchomości. Informacje zawarte w aktach notarialnych mogą być wykorzystane w szczególności do ustalenia warunków zawarcia transakcji. Na tej zasadzie tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.* Niektórym rzeczoznawcom nie podobał się zapis o konieczności znajomości aktów notarialnych oraz oględzin nieruchomości podobnych. Trudno uchylać się od takich wymagań, jeśli wyceny mają być wiarygodne. Należy zauważyć ponadto, że wiele starostw umożliwia już rzeczoznawcom dostęp do aktów notarialnych przez Internet.

Krytyka rzeczoznawców była niestety wykorzystana przez inne osoby i instytucje w celu zatrzymania pracy nad standardami. Do akcji wkroczyli także zwolennicy wycen metodami statystycznymi. Wykorzystali fakt, że podejście porównawcze zawiera metodę analizy statystycznej rynku i doprowadzili do decyzji, by także tę metodę opracować w formie standardu. Powołany zespół opracował bardzo ogólny standard, który jednak nie był oceniony przez komisje Rady Standardów i, moim zdaniem, nie spełnia wymogów stawianych standardom. Ten projekt standardu, jak również miejsce statystyki jako narzędzia pomocniczego w wycenach wymagają oddzielnej dyskusji.

Przygotowaniu projektów standardów powinno towarzyszyć większe zainteresowanie Ministerstwa Rozwoju, któremu podlega departament nieruchomości. Na Ministerstwie ciąży ustawowy obowiązek ogłaszania standardów. Gdyby takie zainteresowanie było większe, to myślę, że co najmniej 10 standardów byłoby gotowych. W końcu 2019 r. nadzór nad Departamentem Nieruchomości objął wiceminister Robert Nowicki. Na początku 2020 r. zarządził badanie funkcjonowania wyceny w innych krajach pod kątem stosowania statystyki w wycenach. 2 października, w ostatnim dniu jego urzędowania, otrzymałem jako

przewodniczący Rady Standardów Wyceny Nieruchomości pismo w sprawie standardów. Z tego pisma wynika, że Ministerstwo nie ma zamiaru ogłaszać standardów, lecz prowadzić dalsze analizy zmierzające do odstąpienia od obowiązku ogłaszania standardów, tłumacząc to tym, że standardy jako szczegółowe regulacje nie powinny być ogłaszane przez organ państwowy. **Mam wobec takiego stanowiska zasadnicze obiekcje.** Wydaje mi się, że Ministerstwo nie powinno uchylać się od realizacji obowiązku wynikającego z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeśli zaś chodzi o szczegółowość regulacji prawnych, to w pewnych obszarach takie regulacje są praktykowane, by zapewnić jednolitość działań danych podmiotów. Ministerstwo Rozwoju wydało np. szczegółowe rozporządzenie z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. W Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Finansów publikowane są krajowe standardy rachunkowości, opracowywane przez Komitet Standardów Rachunkowości. Takich standardów jest obecnie 13. Oficjalny charakter mają także normy budowlane. Komisja Nadzoru Finansowego jako organ państwowy ogłasza stosowne rekomendacje dotyczące działalności bankowej. Z uzasadnienia cytowanego

wcześniej wyroku NSA także wynika konieczność ogłaszania powszechnie obowiązujących standardów. Wyceny nieruchomości służą przecież bezpieczeństwu obrotu gospodarczego i dotyczą często majątku wielkich rozmiarów. W szczególności wyceny majątku skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego powinny być wykonywane według jednolitych zasad.

Rzecznictwo majątkowe jest zawodem ściśle uregulowanym prawnie i nie może być pozostawione „samemu sobie”. Nie może każdy wyceniać według własnego „widzimi się”. Dla potrzeb wycen nieruchomości pozostających w zasobach Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego tworzone są obecnie w województwach listy biegłych. Czy można dopuścić, by wyceny takich nieruchomości były wykonywane według różnych zasad?



Dr hab inż. Mieczysław Prystupa – profesor nadzwyczajny na Wydziale Zarządzania Politechniki Warszawskiej, przewodniczący Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy z ponad 25-letnim doświadczeniem w dziedzinie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości

SKŁAD RADY STANDARDÓW ZAWODOWYCH WYCENY NIERUCHOMOŚCI (29.06.2018 r.)

prof. nadzw. dr hab. inż. Mieczysław Prystupa – *Przewodniczący Rady*

KOMISJA DS. OPRACOWANIA STANDARDÓW ZAWODOWYCH

mgr inż. Joanna Monika Szapiro-Nowakowska
– *Przewodnicząca Komisji*

dr Anna Beer-Zwolińska
mgr inż. Krzysztof Bratkowski
mgr inż. Jerzy Dąbek
mgr Tomasz Ciodyk
dr inż. Aldona Gózdź
mgr inż. Romuald Gromulski
dr hab. Magdalena Habdas
dr inż. Elwira Laskowska
mgr Barbara Majewska
mgr inż. Małgorzata Skąpska

KOMISJA DS. OPINIOWANIA STANDARDÓW ZAWODOWYCH

dr inż. Jan Konowalczuk – *Przewodniczący Komisji*
mgr inż. Zbigniew Brodaczewski
prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek



Nowe elementy ochrony rzeczoznawców w programie PZU dla PFSRM

Każdy rzeczoznawca majątkowy prowadzący działalność ma obowiązek zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Zakres ochrony oraz minimalną sumę ubezpieczenia określa rozporządzenie Ministerstwa Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. Podstawowy zakres ubezpieczenia dla części rzeczoznawców jest niewystarczający, dlatego decydują się na rozszerzenie ochrony o ubezpieczenie dobrowolne. Teraz w ramach programu PZU dla PFSRM jego zakres obejmuje dodatkowo czynności wyceny majątku ruchomego, z zachowaniem tej samej składki. Przypominamy, że podmiotem odpowiedzialnym za obsługę programu ubezpieczeniowego PFSRM jest firma iExpert.pl.

Co jest objęte ochroną ubezpieczenia dobrowolnego?

Obowiązkowe ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego obejmuje szkody, które mogą powstać w związku z szacowaniem wartości nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem. Dobrowolne ubezpieczenie OC nie tylko zwiększa sumę gwarancyjną z polisy obowiązkowej, nawet o 10 mln zł, ale także obejmuje ochroną OC szkody powstałe wskutek wykonywania działalności w zakresie niewskazanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, czyli:

- czynności wyceny środków trwałych niezwiązanych trwale z nieruchomością,
- czynności wyceny środków niskiej wartości niezwiązanych trwale z nieruchomością,
- czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego nieruchomości budynków i budowli.

Teraz zakres został rozszerzony o szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności obejmującej czynności wyceny majątku ruchomego, w skład którego wchodzi m.in. linie produkcyjne, maszyny, urządzenia jako pojedyncze urządzenia, niezwiązane z nieruchomością, mogące stanowić odrębny przedmiot własności od nieruchomości, na terenie której są zlokalizowane.

Rozszerzenie zakresu ochrony nie wpływa na dotychczasową wysokość składki i nie wymaga aneksowania wcześniej zawartej polisy.

Inspekcja Handlowa sprawdza polisy rzeczoznawców

Znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje rzeczoznawców do dołączenia do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości kopii dokumentu ubezpieczenia obowiązkowego OC. W iExpert.pl

wraz z polisą rzeczoznawca otrzymuje certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia, który jako dokument potwierdzający również może zostać dołączony do operatu. Niewywiązanie się z ustawowego obowiązku grozi karą w wysokości 10 000 zł nałożoną przez Inspekcję Handlową. Jak wynika z raportu UOKiK, opublikowanego po ostatnich kontrolach Inspekcji Handlowej, część przedsiębiorców nadal nie posiada obowiązkowego ubezpieczenia lub nie dołącza kopii polisy do umowy. W wyniku kontroli łącznie nałożono kary w wysokości 49 509,92 zł. UOKiK informuje, że takie kontrole będą kontynuowane. Przypominamy, że w iExpert ubezpieczenie można zawrzeć przez internet w kilka minut, bez wychodzenia z domu. Koszt rocznej ochrony zaczyna się już od 133 zł, a polisa wraz z certyfikatem wysyłana jest na adres e-mail.

Rzeczoznawca może ubezpieczyć swój dochód

Niezależnie od posiadanego ubezpieczenia OC oraz formy zatrudnienia, tylko w iExpert.pl rzeczoznawca majątkowy może również ubezpieczyć się od utraty dochodu. Dzięki temu, w razie niezdolności do pracy spowodowanej wypadkiem lub chorobą, rzeczoznawca otrzyma świadczenie w wysokości nawet 537 zł dziennie. Świadczenie w zależności od wybranego wariantu wypłacane jest od 1 lub 31 dnia zwolnienia, także w razie zachorowania na COVID-19.

Niezależnie od poziomu dochodów można wybrać jedną z trzech sum gwarancyjnych:

- 60 tys. zł,
- 120 tys. zł,
- 180 tys. zł.

Ubezpieczenie działa także w razie ciężkich zachorowań oraz trwałej niezdolności do pracy. Warunki otrzymania świadczenia są bardzo proste, wystarczy niezdolność do pracy trwająca min. 30 dni i potwierdzona zwolnieniem lekarskim lub decyzją o izolacji z powodu potwierdzenia dodatniego testu na koronawirusa, wydaną przez jednostkę Państwowej Inspekcji Sanitarnej. Wniosek jest dostępny online, a jego złożenie nie wymaga wypełniania ankiety medycznej. Ochrona działa od następnego dnia od zawarcia ubezpieczenia, bez okresu karencji. W czasie panującej pandemii jest to dodatkowa forma zabezpieczenia na wypadek utraty dochodu.

Oferta dostępna na stronie:
iexpert.pl/rzeczoznawca-majatkowy

Lidia Machalska
e-mail: lidia.machalska@iexpert.pl
tel.: +48 502-913-541
iExpert.pl SA

Katarzyna Piestrzeniewicz

Księga wieczysta jako źródło informacji o nieruchomości

Land registers as a source of information about real estate in the proces of real estate valuation

Institucja ksiąg wieczystych spełnia istotną rolę w stosunkach obrotu cywilnoprawnego. Nie ulega wątpliwości, że księgi wieczyste, przez szereg uregulowań prawnych, spełniają wiele istotnych funkcji. W artykule wykazano, w jaki sposób funkcje te są realizowane na podstawie przytoczonych przykładów z życia codziennego.

Słowa kluczowe: księga wieczysta, sąd rejonowy, uczestnik obrotu, nieruchomość

The institution of land and mortgage registers plays an important role in civil law transactions. There is no doubt that land and mortgage registers fulfil many important functions through a number of legal regulations. The article shows how these functions are performed on the basis of the examples from everyday life.

Keywords: land and mortgage register, district court, trading participant, property

Jednym z głównych czynników stymulujących rozwój gospodarczy państw jest obrót nieruchomościami, które jako towar stają się jednym z elementów kształtujących i stymulujących stosunki własnościowe. Dlatego istotne jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Aby było one zagwarantowane, ważne znaczenie mają regulacje prawne, które powinny chronić interesy stron, osób mających określone uprawnienia, a także państwa i społeczeństwa. W zapewnieniu takiej ochrony podstawowe znaczenie mają właściwie ukształtowane rejestry oraz postępowania rejestrujące zmiany stanu prawnego nieruchomości. W Polsce rejestrem, w którym zamieszczane są informacje o stanie prawnym nieruchomości jest księga wieczysta.

Celem artykułu jest zbadanie, w jaki sposób księgi wieczyste zapewniają bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Księgom wieczystym przypisywane są funkcje: ewidencyjno-rejestracyjna, ochronna, ostrzegawcza oraz kontrolna, ze względu na ich sposób prowadzenia oraz zasady, którymi się cechują. Aby zbadać, czy księgi wieczyste spełniają swoje funkcje, przeanalizowany zostanie ich sposób prowadzenia, zasady materialnoprawne oraz najważniejsze kwestie procesowe.

Na początku przedstawiono wybrane zagadnienia dotyczące ksiąg wieczystych, m.in. rys historyczny, oraz omówiono funkcje ksiąg wieczystych. Następnie opisano, w jaki sposób księgi wieczyste spełniają swoje funkcje. Dla lepszego zobrazowania mechanizmu działania instytucji ksiąg wieczystych,

przedstawiono przykłady z życia, które ukazują, w jakich sytuacjach spełniane są poszczególne funkcje ksiąg wieczystych. Następnie opisano strukturę księgi wieczystej, która obecnie prowadzona jest w formie Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, została także opisana zawartość poszczególnych działów. Dalej przedstawiono główne zasady materialnoprawne ksiąg wieczystych: zasadę wpisu, zasadę jawności ksiąg wieczystych, rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zasadę pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, zasadę rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księdze wieczystej. Opisano także zasady postępowania wieczystoksięgowego (dokonywanie wpisów, katalog podmiotów, które mogą złożyć wniosek o wpis oraz brać udział w omawianym postępowaniu, wykaz dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej oraz zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego). Na końcu zaprezentowano statystyki spraw dotyczących ksiąg wieczystych w wybranym Sądzie (Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia).

Ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych

Księgi wieczyste stanowią publiczny rejestr praw na nieruchomości. Instytucja ksiąg wieczystych została unormowana w następujących aktach prawnych:

- ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2019 poz. 2204) [1],
- rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. 2016 poz. 312) [2],
- ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2019 poz. 1460) [3] oraz
- ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2019 poz. 1145) [4].

Prowadzenie ksiąg wieczystych zostało powierzone sądom rejonowym wskazanym wraz z określeniem obszaru ich właściwości miejscowej poprzez Ministra Sprawiedliwości w trybie rozporządzenia [5]. Czynności w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać także referendarze sądowi (art. 23 u.k.w.h). Księgi wieczyste służą ujawnianiu praw rzeczowych, a także praw obligatoryjnych na nieruchomości. Są prowadzone w tzw. systemie realnym dla nieruchomości bez względu na zmiany dotyczące właściciela [6].

Pojęcie nieruchomości zostało zdefiniowane w art. 46 k.c. i zgodnie z nim: *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*. Na podstawie tego przepisu wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe oraz lokalowe i dla tych rodzajów nieruchomości prowadzi się księgę wieczystą. Od powyższej zasady występują pewne wyjątki. Pierwszy z nich dotyczy nieruchomości budynkowych. Oddzielnych ksiąg wieczystych nie prowadzi się dla budynków stanowiących odrębne przedmioty własności, gdy są one związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu. Księgę wieczystą prowadzi się wówczas jedynie dla gruntu, który został obciążony użytkowaniem wieczystym. Kolejny wyjątek został określony w art. 1 ust. 3 u.k.w.h, zgodnie z którym księgę wieczystą można również prowadzić w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [7].

Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej, w których składa się dokumenty stanowiące podstawę wpisów oraz inne dokumenty dotyczące nieruchomości. Akta księgi wieczystej (dokumenty stanowiące podstawę wpisu) może przeglądać jedynie notariusz oraz osoba mająca interes prawny. Będzie nią na pewno osoba wpisana do księgi (np. właściciel, dożywotnik, wierzyciel hipoteczny). Akta te mogą być również udostępnione innej osobie, która przedstawi i uwiarygodni swój interes prawny [8]. Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo które zaginęły lub uległy zniszczeniu, właściwe sądy prowadzą zbiór dokumentów. Jest to rejestr zastępczy, o charakterze tymczasowym do momentu założenia księgi wieczystej [5].

Rys historyczny

Geneza ksiąg wieczystych sięga starożytności. Wówczas powstawały różne formy rejestracji gruntów, głównie dla celów dowodowych. Na przestrzeni czasu formy te ulegały przeobrażeniom stosownie do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych. Rejestry nieruchomości przypominające współczesne księgi wieczyste pojawiły się w średniowieczu. W tamtym

czasie czynności dotyczące nieruchomości wykonywało się publicznie, najpierw w formie ustnej, później zostało to połączono z wydawaniem dokumentu lub koniecznością zapisu w odpowiedniej księdze faktu wyzbycia się nieruchomości. W miastach niemieckich praktykowano następnie zapisywanie aktów przeniesienia własności nieruchomości do specjalnych ksiąg prowadzonych przez sądy lub rady miejskie. Idea takich wpisów w księgach sądowych rozprzestrzeniła się na inne państwa europejskie i rozwijała się przez cały okres średniowiecza. W Polsce również powstały księgi sądowe, a pierwsze wzmianki o nich pochodzą z początku XIV w. Zamieszczano w nich krótkie notatki o aktach wyzbycia się własności nieruchomości, a także o innych czynnościach dokonywanych przed sądem, np. ustanowieniu na nieruchomości praw rzeczowych. Konstytucja sejmowa wprowadzona w 1588 r. przewidywała, że w określonych przypadkach nabycie własności i innych praw rzeczowych uzależnione było od wpisów w księdze sądowej. Z kolei konstytucja z 1775 r. zakładała, że umowy przenoszące własność nieruchomości lub innych praw są nieważne, jeśli nie dokonano wpisu w odpowiedniej księdze. Zasadnicze zmiany w zakresie rejestracji nieruchomości nastąpiły na przełomie XVIII i XIX w. Na początku w niektórych państwach powstały księgi hipoteczne, co wiązało się z koniecznością zapewnienia prawnego bezpieczeństwa hipotek. W drugiej połowie XIX w. pojawiły się księgi gruntowe (Kodeks Niemiecki). Były one prowadzone oddzielnie dla każdej nieruchomości przez sądy w ramach ich funkcji orzeczniczej. Również na ziemiach polskich zorganizowane zostały księgi gruntowe. W zaborze pruskim i austriackim wprowadzono przepisy państw zaborczych. W Księstwie Warszawskim, które powstało w 1807 r., wprowadzono francuski kodeks cywilny (Kodeks Napoleona). Następnie w 1818 r. sejm uchwalił „Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach”. Ustawa ta wprowadziła system ksiąg hipotecznych i przewidywała obowiązkowe prowadzenie ksiąg dla większej własności ziemskiej i nieruchomości położonych w miastach, a od 1825 r. także dla mniejszych nieruchomości, ale zapis ten był fakultatywny. Ten stan prawny utrzymał się do końca 1946 r., kiedy Rada Ministrów przyjęła trzy dekrety: „Prawo rzeczowe”, „Prawo o księgach wieczystych” oraz „Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych”. Weszły one w życie 1 stycznia 1947 r. Wprowadzono wówczas przymus zakładania ksiąg dla wszystkich nieruchomości. Dekrety obowiązywały do 1 stycznia 1983 r., kiedy to weszła w życie obowiązująca do dziś ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [7]. Okazuje się, że pozostałości dawnych systemów możemy jeszcze obecnie zaobserwować. Poniżej przykład wpisu w księdze wieczystej, który został dokonany na podstawie ustaw dawnych.

Przykład

W 2013 r. w Łodzi porządkowano stan prawny nieruchomości miejskich. Istniała działka, która nie miała właściciela, nie miała założonej księgi wieczystej, w żadnym rejestrze nie było informacji o tej nieruchomości. Urzędnicy powołali się na przepis Kodeksu Napoleona, który ustanawiał domniemanie własności Skarbu Państwa, gdy nieruchomość nie ma właściciela. Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli przed 1947 r. nie było księgi wieczystej, to jak najbardziej podstawą do jej założenia

i wpisania Skarbu Państwa jako właściciela jest wskazany konkretny przepis Kodeksu Napoleona [9]. Przytoczony przykład pokazuje, że znajomość ustaw dawnych, które obowiązywały na ziemiach polskich, może mieć znacznie przy analizowaniu zapisów umieszczonych w księgach wieczystych.

Cel i funkcje ksiąg wieczystych

Zgodnie z art. 1 u.k.w.h., księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Pełnią one przede wszystkim funkcję **ewidencyjno-rejestracyjną**, gdyż zawierają informacje o prawach na nieruchomości. Każda zainteresowana osoba może uzyskać dostęp do księgi wieczystej i sprawdzić stan prawny danej nieruchomości. Jednak ze względu na brak powszechności ksiąg wieczystych funkcja ta nie jest w pełni realizowana, gdyż istnieją nieruchomości, dla których nie ma założonych ksiąg wieczystych. Drugą funkcją ksiąg wieczystych jest **funkcja ochronna**. Z jednej strony, dzięki domniemaniom związanym z wpisami, zwalniają z obowiązku wykazania, że osobie wskazanej we wpisie jako uprawniona przysługuje określone prawo do nieruchomości. Z drugiej strony, dzięki przepisom o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chronią osoby dokonujące z osobą uprawnioną, według treści księgi wieczystej, czynności prawnych [7]. Służą zapewnieniu bezpieczeństwa w obrocie prawnym. Wierzycielom zapewnia się ochronę w postaci możliwości uzyskania w księdze wieczystej wpisu hipoteki na nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowych lub wierzytelności z innych tytułów prawnych. Z funkcją ochronną związana jest **funkcja ostrzegawcza**. Księgi wieczyste mają uczestnikom obrotu dostarczyć informacji, które zasygnalizują czynniki ryzyka natury prawnej dotyczące danej nieruchomości. W szczególności dotyczy to informacji o ostrzeżeniach, obciążeniach i ograniczeniach co do tej nieruchomości. Funkcję ostrzegawczą pełnią również wzmianki zamieszczone w księgach wieczystych [6]. Księgi wieczyste zapewniają **kontrolę** czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, gdyż sąd wieczystoksięgowy bada w postępowaniu o wpis także ważność (skuteczność) czynności prawnej, z której wnioskodawca wywodzi swoje prawo [7, 10].

Podział księgi wieczystej na działy

Aby pierwsza funkcja przypisywana księgom wieczystym, czyli **ewidencyjno-rejestracyjna**, była skutecznie zrealizowana, konieczne jest właściwe narzędzie do zbierania wszystkich niezbędnych informacji o nieruchomości. Obecnie bardzo ułatwia to system teleinformatyczny, w którym prowadzone są księgi wieczyste. Szczegółowo strukturę wewnętrzną ksiąg określono w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym [2]. Każda księga wieczysta posiada numer, który składa się z czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, numeru według repertorium ksiąg wieczystych oraz cyfry kontrolnej. Księga wieczysta zbudowana jest z czterech działów. Działy dzielą się na rubryki i pola, które mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola.

Dział I

Dział I księgi wieczystej obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością. Składa się on z dwóch działów: I-O „Oznaczenie nieruchomości” oraz I-Sp „Spis praw związanych z własnością”. W dziale I-O wpisuje się:

- numer bieżący nieruchomości – wpisuje się tutaj kolejny numer nieruchomości ujawnianej w księdze wieczystej, zmiana tego numeru następuje jedynie w przypadku odłączenia lub przyłączenia części nieruchomości,
- dane o położeniu nieruchomości – przez wpisanie nazwy województwa, powiatu, gminy, miejscowości, dzielnicy, ulicy,
- dane dotyczące oznaczenia nieruchomości – numer działki ewidencyjnej, nazwa obrębu ewidencyjnego, budynek, urządzenie lub lokal,
- dane o powierzchni gruntu wyrażone w miarach metrycznych, powierzchni użytkowej lokalu lub budynku,
- wyniki badania zgodności danych zapisanych w księdze wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków.

Powyższe informacje o nieruchomościach uzyskuje się z następujących dokumentów:

- dla nieruchomości gruntowych i budynkowych – wrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków,
- dla nieruchomości lokalowych – aktu notarialnego, orzeczenia sądu, wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali, wypisu z kartoteki lokali,
- dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – zaświadczenia o położeniu i powierzchni lokalu wydanego przez spółdzielnię mieszkaniową z oznaczeniem nieruchomości, z którą lokal jest związany [7].

W dziale I-Sp wpisuje się prawa przysługujące każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości, które obciążają inną nieruchomość. W dziale tym znajdują się podrubryki:

- spis praw związanych z własnością – wpisuje się tutaj np. służebność gruntową przysługującą właścicielowi nieruchomości władnącej, udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
- prawo użytkowania wieczystego – wpisuje się tutaj termin, do którego zostało ustalone użytkowanie oraz sposób korzystania z nieruchomości,
- opis spółdzielni mieszkaniowej – wpisuje się tutaj nazwę, siedzibę oraz regon spółdzielni [11].

Dział II

Dział II obejmuje wpisy dotyczące własności oraz użytkownika wieczystego. Ujawnia się tu właściciela, współwłaściciela, użytkownika wieczystego, współużytkownika wieczystego, wysokość ich udziałów, a w przypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone – rodzaj wspólności. W księdze prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wpisuje się uprawnionego z tytułu tego prawa. Gdy właścicielem nieruchomości jest osoba fizyczna, to jej wskazanie odbywa się poprzez wpisanie imion, nazwiska, imienia ojca i matki oraz numeru pesel. W przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie-

będących osobami prawnymi wpisuje się ich nazwę, siedzibę, numer regon, numer KRS. W rubryce 2.2.2 wpisywana jest własność Skarbu Państwa, a w rubryce 2.2.3 nazwa jednostki samorządu terytorialnego lub związku międzygminnego.

Dział III

Dział III obejmuje wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem hipotek), wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy praw osobistych i zobowiązaniowych (najem, dzierżawa, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia) i roszczeń.

Dział IV

Dział IV księgi wieczystej przeznaczony jest do dokonywania wpisów oraz roszczeń dotyczących hipotek. W tym dziale ujawnia się szczegółowe informacje na temat hipoteki, w tym sumę i walutę hipoteki, oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i stosunku prawnego, z którego wierzytelność ta wynika, informacje o pierwszeństwie hipoteki i o uprawnieniu do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym [12].

Takie uporządkowanie strukturalne księgi wieczystej poprzez odpowiednie rozplanowanie graficzne ułatwia czytanie danych, gdyż uzyskuje się czytelność wpisów. Dawniej, gdy księgi były prowadzone w formie papierowej ich dostępność była mniejsza i były mniej czytelne. Dzięki z informatyzowaniu nie ma ryzyka zniszczenia ksiąg wieczystych.

Zasady ksiąg wieczystych

Zasada wpisu

Niewątpliwie ze strukturą ksiąg wieczystych powiązana jest ich treść. Jak już było wcześniej napisane, celem ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Ujawnianie praw rzeczowych na nieruchomości oraz praw osobistych i roszczeń następuje przez dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Wpisy do ksiąg wieczystych mogą być klasyfikowane według różnych kryteriów. Najważniejsze znaczenie ma podział na wpisy konstytutywne i deklaratywne. Wpis konstytutywny to taki, który jest jednym z warunków powstania, zmiany lub utraty prawa. Wpis deklaracyjny ujawnia jedynie dokonany już fakt zmiany stanu prawnego nieruchomości [7]. Ustawodawca określił przypadki, w których niezbędny jest konstytutywny wpis do księgi wieczystej. Jest on wymagany dla:

- ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze umowy lub jednostronnej czynności prawej właściciela nieruchomości (art. 7 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. 2019 poz. 737, WŁLokU) [13],
- ustanowienia i przeniesienia użytkownika wieczystego (art. 27 u.g.n.),
- ustanowienia hipoteki (art. 67 u.k.w.h.),
- przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 245 k.c.),
- zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 246 k.c.),

- zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 248 k.c.),
- zmiany pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych ujawnianych w księdze wieczystej (art. 250 k.c.),
- zastrzeżenia pierwszeństwa dla ograniczonego prawa rzeczowego (art. 13 u.k.w.h.),
- przelewu wierzytelności hipotecznej (art. 79 u.k.w.h.),
- powstania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa na podstawie umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (art. 9 ust. WŁLokU) [13],
- połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą (art. 21 u.k.w.h.) [5].

Większość wpisów ma charakter deklaracyjny, zatem obrót prawami rzeczowymi może odbywać się bez konieczności wpisu w księdze wieczystej. Mogłoby to doprowadzić do tego, że stan prawny nieruchomości wpisany w księdze nie pokrywałby się ze stanem faktycznym. Aby zapobiec zaistnieniu takiej sytuacji ustawodawca w art. 35 u.k.w.h. nałożył na właściciela obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie swojego prawa w księdze wieczystej. Drugim czynnikiem, który zapobiega takiej sytuacji jest przepis art. 36 u.k.w.h., który nakłada na sądy, organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego oraz notariuszy sporządzających akty poświadczające dziedziczenie obowiązków zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości. Przepisy te dotyczą wyłącznie prawa własności, nie odnoszą się zaś do pozostałych praw rzeczowych oraz praw osobistych i roszczeń. Oprócz wskazanych przepisów istotne znaczenie ma również art. 92 § 4 pr. not. Zgodnie z tym przepisem, jeśli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa podlegającego ujawnianiu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Wpis ten ma charakter bardziej uniwersalny niż dwa wymienione wyżej, gdyż zmierza do ujawniania również innych praw na nieruchomości. Na mocy powyższych rozważań można zatem wyodrębnić kolejny podział wpisów na obowiązkowe – gdy przepis prawa wymaga jego dokonania i fakultatywne – gdy jego dokonanie zależy od woli uprawnionego. Kolejny rodzaj to wpisy pozytywne – ujawnienie nowych danych i wpisy negatywne – wykreślenie. Możemy wyróżnić również wpisy ostateczne – kończące postępowanie przez ujawnienie lub wykreślenie określonego prawa oraz wpisy tymczasowe – dokonywane na czas trwania postępowania. W księgach wieczystych można dokonywać również wzmianek, jednak nie mają one takiego samego charakteru jak wpisy, są jedynie dodatkowymi informacjami, które wskazują, że może zmienić się stan prawny nieruchomości. Z zasadą wpisu do księgi wieczystej wiąże się również pojęcie mocy wstecznej wpisu. Zostało one określone w art. 29 u.k.w.h., zgodnie z którym: *Wpis w księdze wieczystej ma moc wstecz-*

ną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania. Zgodnie z przytoczonym przepisem wszystkie skutki prawne związane z wpisem powstają wcześniej niż w chwili dokonania fizycznego wpisu w księdze wieczystej. Z wpisem związane jest również pojęcie wzmianki. Jest to informacja, że do sądu został złożony wniosek o wpis do księgi wieczystej i oczekuje na rozpatrzenie przez sąd lub referendarza sądowego. To z kolei oznacza, że w najbliższym czasie treść księgi wieczystej ulegnie zmianie. Wzmianki znajdują się w każdym z działów księgi wieczystej w odpowiednich rubrykach [7].

Przykład 1 (moc wsteczna wpisu)

Wniosek o wpis służebności gruntowej złożono 29 kwietnia o 15.10. Wpis służebności dokonano 18 maja. Domniemywa się, że służebność istnieje od 29 kwietnia od godziny 15.10 [6].

Przykład 2 (wniosek o wpis)

Klientka kupowała nieruchomość od osoby, która była zadłużona. Komornik złożył wzmiankę do działu III, ale zrobił to po tym, jak już nieruchomość była sprzedana. W środę o godzinie 17 był podpisany akt przeniesienia własności. Kiedyś notariusze nie mogli wprowadzać wniosków online, tylko asystent notariusza wraz z kompletem dokumentów szedł do sądu i składał wniosek. Zatem w czwartek o 10.40 notariusz złożył wniosek o tym, że jest zmiana własności, o 10.50 natomiast miał miejsce wpis do działu III dotyczący roszczeń komornika. Wniosek notariusza – sprzedaż była pierwsza, zatem wniosek komornika został odrzucony [14]. Przykład ten pokazuje, jak istotne znaczenie miała informatyzacja ksiąg wieczystych. Dawniej interesanci musieli długo oczekiwać na wpis, obecnie osoby uprawnione (np. notariusz, komornik) mają możliwość automatycznego wprowadzania wniosku o wpis.

Przykład 3 (wzmianka)

Komornik sądowy złożył wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Przykład ten pokazuje, w jaki sposób może być realizowana kolejna funkcja ksiąg wieczystych – **ostrzegawcza**. Wzmianka przestrzega ewentualnego nabywcę przed dokonaniem transakcji z uwagi na toczące się postępowanie egzekucyjne.

Zasada jawności ksiąg wieczystych (materialna i formalna)

Kolejna zasada materialnoprawna ksiąg wieczystych – zasada jawności – umożliwiła spełnienie dwóch funkcji: **rejestracyjno-ewidencyjnej** (jawność formalna) i **ochronnej** (jawność materialna). Zasada jawności ksiąg wieczystych została wyrażona w art. 2 u.k.w.h.: *Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę*. Wyróżniamy dwa aspekty jawności ksiąg wieczystych: jawność formalną i materialną. Jawność formalna oznacza powszechną dostępność ksiąg wieczystych do zbadania stanu prawnego nieruchomości. Konsekwencją tej zasady jest nieskuteczność powoływania się

na nieznaną istniejących w księdze wpisów i wniosków. Związana jest ona z informacyjną i ostrzegawczą rolą jawnych wpisów i zapewnia ochronę interesów osób, które dokonując czynności prawnych dotyczących nieruchomości, wykazują się należytą starannością w ustaleniu ich stanu prawnego. Zatem każda osoba zainteresowana ma obowiązek zapoznania się z treścią księgi wieczystej przed dokonaniem czynności prawnych, gdyż jeśli tego nie uczyni, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i obciążeń (np. hipotekę), jeżeli są one wpisane w księdze wieczystej. Możliwość zapoznania się z treścią księgi wieczystej została skonkretyzowana w art. 36 u.k.w.h., zgodnie z którym każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może zapoznać się z jej treścią bezpłatnie za pomocą systemu teleinformatycznego. Konsekwencją przyjęcia jawności formalnej jest możliwość otrzymywania odpisów ksiąg wieczystych. Odpisy elektronicznych ksiąg wieczystych wydawane są przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych wydawane są cztery rodzaje dokumentów, które mają moc dokumentów wydawanych przez sąd: odpis zwykły (obejmuje ostatni stan wpisów i wzmianek), odpis zupełny (obejmuje wszystkie wpisy i wzmianki od momentu założenia księgi), wyciąg oraz zaświadczenie o zamknięciu księgi.

Zasada jawności materialnej jest konsekwencją jawności formalnej i zakłada ona, że księga wieczysta ujawnia rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Zostało to uregulowane w przepisie art. 3 u.k.w.h., zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje [11].

Przykład 1 (jawność formalna)

Małżeństwo Z zawarło ze Spółką ABC umowę notarialną ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Spółkę ABC na rzecz małżeństwa Z lokalu mieszkalnego. Spółka oświadczyła, że dział III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której lokal został wyodrębniony nie zawierają wpisów, a nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich. Małżeństwo Z przed przystąpieniem do transakcji nie sprawdziło wpisów w księdze wieczystej nieruchomości. Okazało się, że nieruchomość, z której został wyodrębniony lokal obciążona jest hipoteką i jest ona wpisana w księdze wieczystej. Małżeństwo Z wniosło pozew o stwierdzenie nieważności umowy, powołując się na to, że w chwili jej podpisywania pozostawali w błędzie – byli przekonani, że nabywana nieruchomość lokalowa jest wolna od obciążeń na rzecz osób trzecich. Sąd Najwyższy stwierdził, że zasada jawności ksiąg wieczystych jest jedną z fundamentalnych zasad i ma decydujące znaczenie dla pewności obrotu prawnego. Nie można powoływać się na nieznaną stan prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Zatem małżonkowie Z nie mogą powoływać się na błąd, a obciążenie hipoteką jest zasadne [11].

Przykład 2 (jawność materialna)

- W rozdziale II księgi wieczystej prowadzonej dla określonej nieruchomości wpisano X jako właściciela. W postępowaniu

sądowym Sąd powinien uznać za wykazane, że prawo własności tej nieruchomości przysługuje X, a nie innej osobie.

- W księdze wieczystej wpisano hipotekę do kwoty 50 000 euro. Dopóki nie zostanie ona wykreślona, dopóty należy przyjąć, że hipoteka istnieje.
- W umowie, w której ustanowiono użytkowanie, ograniczono zakres jego wykonywania do działki nr 1 w ramach obciążonej nieruchomości. Użytkowanie wpisano do księgi wieczystej, ale we wpisie pominięto informację na temat ograniczenia zakresu wykonywania. W związku z tym na podstawie wpisu domniemywa się, że użytkowanie może być wykonywane w odniesieniu do całej nieruchomości.
- Z księgi wieczystej wykreślono hipotekę. W rezultacie powstało domniemanie, że hipoteka nie istnieje.
- Na podstawie art. 19 u.k.w.h. sąd wykreślił roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Domniemywa się, że roszczenie to nie istnieje [6].

Przykład 1 pokazuje, jak istotne znaczenie ma jawność formalna ksiąg wieczystych. Jest ona ułatwiona przez łatwy dostęp (za pomocą Internetu) do treści księgi wieczystej. Dokładne zapoznanie się z jej treścią jest bardzo ważne, aby uniknąć kłopotów, takich jak Państwo Z, którzy nie wykazali się należytą starannością i zaufali jedynie oświadczeniu poprzedniego właściciela. Ponieważ nie zapoznali się z treścią księgi wieczystej, nie mogli powoływać się na błąd. Dodatkowo, w celu zapewnienia jawności, sąd wydaje odpisy ksiąg wieczystych, które mogą być wykorzystane – mają charakter dokumentów wydanych przez sąd. W przykładzie 2 opisane zostały różne przypadki działania zasady jawności materialnej. Pozwala ona na ochronę praw ujawnionych w księdze wieczystej i jeśli prawo zostało wykreślone, pozwala stwierdzić, że ono nie istnieje.

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Kolejną zasadą, oprócz jawności materialnej, która pozwala księgom wieczystym spełniać **funkcję ochronną**, jest zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zasada ta została określona w art. 5 u.k.w.h.: *W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)*. Chroni się uzasadnione zaufanie do informacji ujawnianych w księdze wieczystej, które przejawia osoba dokonująca czynności prawnej odnośnie do prawa wpisanego w tej księdze. Zasada ta chroni stan prawny nieruchomości, nie dotyczy natomiast danych faktycznych o nieruchomości ujawnianych w dziale I-O księgi wieczystej. Przestankami działania rękojmi są:

- niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,
- nabycie prawa własności lub innego prawa rzeczowego,
- nabycie na podstawie czynności prawnej [6].

Pierwszym warunkiem, aby instytucja rękojmi miała zastosowanie jest istnienie księgi wieczystej. Gdy księga wieczysta

została zniszczona, zagubiona, zamknięta lub utraciła moc na podstawie przepisów szczególnych, zasada ta nie ma zastosowania. Działanie rękojmi wykluczone jest również, gdy dla nieruchomości prowadzony jest samodzielny zbiór dokumentów (art. 123 ust. 3 u.k.w.h.) [7]. Niezgodności, o których mowa w ustawie mogą polegać na:

- błędzie w treści wpisu, wskutek którego nieprawidłowo odzwierciedla on stan prawny,
- wpisie prawa nieistniejącego lub dokonanego bez podstawy prawnej,
- braku wpisu dotyczącego istniejącego prawa.

Na tej podstawie można wskazać dwa rodzaje skutków działania rękojmi: może działać w kierunku pozytywnym lub w kierunku negatywnym. Działanie rękojmi w kierunku pozytywnym oznacza skuteczne nabycie prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego, które objęto czynnością prawną zawartą z osobą nieuprawnioną do dokonania takiego rozporządzenia. Działanie rękojmi w kierunku negatywnym dotyczy nabycia nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń lub ograniczeń, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Dla działania rękojmi konieczne jest nabycie przez czynność prawną, jest ona wyłączona w przypadku nabycia z mocy ustawy bądź przez czynność egzekucyjną, więc nie jest chronione np. dziedziczenie ustawowe ani nabycie hipoteki przymusowej [6, 15].

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojmia nie znajduje zastosowania w odniesieniu do rozporządzeń nieodpłatnych, np. gdy nabywca otrzymuje własność nieruchomości na podstawie darowizny lub zapisów testamentowych, z rękojmi również nie może skorzystać osoba, która działa w złej wierze, czyli wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo z łatwością się mogła o tym dowiedzieć. Ustawodawca w art. 7 u.k.w.h. określa przypadki, w których rękojmia nie obejmuje. Są to:

- prawa obciążające nieruchomość z mocy ustawy niezależnie od wpisu,
- prawo dożywocia,
- służebności ustanowione na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- służebności drogi koniecznej albo ustanowione w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia,
- służebności przesyłu.

Nabywca nieruchomości, pomimo niewiedzy o istnieniu powyższych praw, nabywa jej własność wraz w tymi obciążeniami [11]. Ostatnim przypadkiem, który wyłącza rękojmi wiary publicznej jest wzmianka o wniosku, o złożonym środku zaskarżenia oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Poniżej znajdują się przykłady sytuacji, w których ma zastosowanie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przykład 1

Rzeczywistym właścicielem nieruchomości jest A. W księdze wieczystej jako właściciela wpisano B. Na podstawie odpłatnej czynności prawnej B przenosi własność nieruchomości na rzecz C. Rękojmia powoduje, że C staje się właścicielem tej nieruchomości, podczas gdy A traci prawo własności [6].

Przykład 2

Kobieta kupiła mieszkanie. Właścicielka, która zbywała nieruchomości miała ją na kredyt. W księdze papierowej była wpisana hipoteka. Poprzednia właścicielka zaprzestała spłacać kredyt, a bank zaczął szukać zabezpieczenia. Okazało się, że w księdze wieczystej nie ma wpisanej hipoteki, gdyż podczas migracji nie została ona przepisana. Bank próbował na nowo wpisać hipotekę, ale Sąd Najwyższy powołując się na zasadę rękoi, nie pozwolił tego dokonać [9].

Powyższe przykłady pokazują, że rękoi skutecznie spełnia funkcję ochronną w stosunku do podmiotów, które wykonywały czynności prawne w zaufaniu do księgi wieczystej. Zasada ta rozstrzyga kwestię nabycia własności nieruchomości na korzyść starannego nabywcy, który sprawdził księgę wieczystą i jak pokazane zostało to w przykładzie 1, nabył nieruchomości od osoby ujawnionej w niej jako właściciel (B) przeciwko niestannemu właścicielowi (A), który nie zadbał o to, by jego prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej. W przykładzie 2 rękoi chroni kobietę, która nie wiedziała o hipotece obciążającej nieruchomości. Oczywiście jak to było opisane w niniejszym rozdziale ustawodawca określił słuszne przesłanki do wyłączenia działania rękoi. Jest to m.in. ochrona zastrzeżona z przyczyn społecznych (prawo dożywocia), istotne potrzeby gospodarcze (służebności), naniesione wzmianki lub ostrzeżenia, które zmuszają do dokładnego zapoznania się z dokumentami przed dokonaniem transakcji.

Zasada pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych wpisanych w księdze wieczystej (zasada pierwszeństwa praw)

Nieruchomość może być obciążona kilkoma ograniczonymi prawami rzeczowymi, aby zapobiec kolizji między tymi prawami, a więc również **zabezpieczyć** obrót nimi. Ustawodawca określił zasady pierwszeństwa praw ujawnianych w księdze wieczystej, a akty prawne, w których znajdują się przepisy regulujące tę kwestię to:

- ogólne zasady pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych ujęte w k.c.,
- art. 11–15 u.k.w.h.,
- pierwszeństwo w toku egzekucji ujęte w art. 1000, 1025 i 1026 k.p.c.

Ze względu na to, że przepisy powyższych aktów prawnych mogą ze sobą kolidować, wprowadzono zasadę, że prawa bardziej szczegółowe wyłączają działania praw mniej szczegółowych, w takim zakresie, w jakim występują sprzeczności. Rozkład pierwszeństwa wygląda następująco:

ustawa szczególna ⇒ **ustawa o księgach wieczystych i hipotece** ⇒ **kodeks cywilny**.

Pierwszeństwo według kodeksu cywilnego:

- Podstawowa reguła pierwszeństwa praw została określona w art. 249 k.c., który mówi, że gdy kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tą samą nieruchomości, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej [11].
- Porządek praw wpisanych do księgi wieczystej może zostać zmieniony (art. 250 k.c.). Aby to mogło nastąpić potrzebna

jest umowa pomiędzy tym, czyje prawo ma ustąpić pierwszeństwa a tym, czyje prawo ma uzyskać pierwszeństwo. Jeśli chociaż jedno z tych praw jest ujawnione w księdze wieczystej, konieczny jest również wpis do księgi wieczystej. Zmiana pierwszeństwa staje się bezskuteczna z chwilą wygaśnięcia prawa, które ustąpiło pierwszeństwa.

Pierwszeństwo według ustawy o księgach wieczystych i hipotece:

- Ustawodawca w art. 11 określił, że ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze. Na mocy przytoczonego artykułu wpis do księgi wieczystej może powodować zmianę ustalonego wcześniej pierwszeństwa np. gdy nieruchomości obciążona jest dwoma ograniczonymi prawami rzeczowymi, które nie są ujawnione w księdze wieczystej i prawo powstałe później zostanie wpisane do księgi wieczystej, wtedy będzie miało ono pierwszeństwo przed prawem, które powstało wcześniej, ale nie jest wpisane w księdze wieczystej.
- Zgodnie z art. 12 w przypadku konkurencji praw ujawnianych w księdze wieczystej o pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonania wpisu. Oznacza to, że dla określenia pierwszeństwa prawa ujawnionego w księdze wieczystej decydująca jest chwila złożenia wniosku o wpis, czyli godzina i minuta, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwa.
- Porządek pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych może zostać zmodyfikowany w drodze zastrzeżenia pierwszeństwa, co zostało unormowane w art. 13 i 14 u.k.w.h. Art. 13 mówi, że ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być wpisane w księdze wieczystej, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem dla innego prawa. Zastrzeżenie można dokonać także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo przysługuje. Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Jeżeli przed wpisaniem prawa, dla którego było zastrzeżone pierwszeństwo zostało wpisane inne prawo, do wpisu prawa z zastrzeżeniem pierwszeństwa nie jest potrzebna zgoda osoby, której to inne prawo przysługuje, chyba że prawo, dla którego zastrzeżono pierwszeństwo, miałyby być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa [7, 16].
- Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym. Nowelizacja ustawy z 2009 r. zmieniła dotychczas obowiązującą zasadę „posuwania się hipotek naprzód” polegającą na tym, że w przypadku wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem, hipoteka o pierwszeństwie niższym przesuwana się, zajmując miejsce wyższe w kolejności zaspokajania. W razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Zasady rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym opisane są w art. 1011–10111. Omawiane uprawnienie powstaje niezależnie od przyczyny, z jakiej wygasła hipoteka, należą do nich m.in.:
 - zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela,

- konsolidacja hipoteki i własności obciążonej nieruchomości w majątku jednej osoby,
- spłata wszystkich zabezpieczonych wierzytelności przez dłużnika.

Jednak ustawa zastrzega okoliczności, w których nie można skorzystać z omawianego prawa, są to sytuacje, gdy:

- hipoteka wygasa na skutek utraty przedmiotu zabezpieczenia (np. zamieszczenie obciążonego lokalu, wygaśnięcie użytkowania wieczystego),
- hipoteka wygasa w rezultacie egzekucji z obciążonej nieruchomości.

Właściciel może na opróżnionym miejscu hipotecznym ustanowić nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość, w tym hipotekę umowną, hipotekę ustanowioną na podstawie jednostronnej czynności prawnej lub hipotekę przymusową. Uprawnienie to ma charakter bezterminowy, zatem wpis uprawnienia do księgi wieczystej w miejsce wygasłej hipoteki umożliwia właścicielowi rezerwację miejsca hipotecznego na czas nieoznaczony. Hipotece przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne lub ustanowionej na tym miejscu będzie przysługiwać pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece [17]. Pierwszeństwo według przepisów szczególnych:

- Przepisy kodeksu postępowania cywilnego normujące podział sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w sądowym i administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym. Zgodnie z art. 1000 k.p.c.: *w razie sprzedaży nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi w toku sądowego postępowania egzekucyjnego, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o przysądzeniu własności wszelkie ciążące na nieruchomości prawa oraz skutki ujawniania praw i roszczeń osobistych, co do zasady, wygasają, a w ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.* I zgodnie z zapisami art. 1025 i 1026 należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem wpisu o wszczęcie egzekucji zaspokajane są w kolejności piątej, a jeśli są w tej samej kategorii według pierwszeństwa określonego zgodnie z przepisami materialnoprawnymi [7].

Przykład

Hipotekę A wpisano na podstawie wniosku złożonego 18 marca. Hipotekę B ujawniono po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął 20 marca. Informacje dotyczące chwili złożenia wniosku wpisano do księgi wieczystej. Zgodnie z art. 12 oraz art. 29 u.k.w.h. domniemywa się, że hipotece A przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką B [6]. Przykład ten pokazuje, że data wpisu ma ogromne znaczenie i przy ubieganiu się o zaspokojenie wierzytelności pierwszeństwo będzie miała hipoteka A.

Zasada rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księdze wieczystej

W pewnym sensie funkcję **ochronną** pełni również zasada rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnia-

nych w księdze wieczystej. Pojęcie to wprowadza art. 16 ust. 1 u.k.w.h., stanowiąc, że *W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.* Pojęcia te nie zostały nigdzie w ustawie zdefiniowane. Pewną pomoc stanowi ust. 2 tego przepisu, wskazując, że *W szczególności mogą być ujawniane:*

- *prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,*
- *roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych,*
- *roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,*
- *roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,*
- *wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych,*
- *prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16 września 2011 r. o timeshare.*

Prawa osobiste i roszczenia mają wspólną cechę: są skuteczne tylko między uczestnikami tych stosunków prawnych. Ujawnienie ich w księdze wieczystej zgodnie z art. 17 u.k.w.h. powoduje rozszerzenie tej skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Zakres skutków rozszerzenia można podzielić na dwie grupy, w zależności od celu ujawniania uprawnień w księdze wieczystej. Do pierwszej grupy zaliczamy wpisy, które mają na celu umocnienie istniejących uprawnień, tj. prawo najmu, dzierżawy, dożywocia oraz roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, a także wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności. Rozszerzony skutek przejawia się tym, że nowy właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nabywa prawo z ograniczeniem wynikającym z treści ujawnionego w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia. Drugą grupę stanowią prawa osobiste i roszczenia zmierzające do zmiany istniejących stosunków prawnorzeczowych, tj. prawa odkupu i pierwokupu oraz roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Celem ujawniania tych praw i roszczeń jest zabezpieczenie realizacji przyszłej zmiany stanu prawnego nieruchomości. Wpis w księdze wieczystej nie ogranicza właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego w możliwości rozporządzania swoim prawem, lecz zapewnia uprawnionemu szczególną ochronę w przypadku zbycia lub obciążenia nieruchomości. Czynność prawna rozporządzająca dokonana przez właściciela lub użytkownika wieczystego będzie bezskuteczna w takim zakresie, w jakim uniemożliwia realizację ujawnionego w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia. Rozszerzony skutek w tym przypadku polega zatem na ograniczeniu skuteczności rozporzą-

dzeń kolidujących z wpisanym uprawnieniem. Zgodnie z art. 18 u.k.w.h. równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeśli w inny sposób naruszają to prawo [7, 18].

Przykład

Umową przedwstępną Państwo S zobowiązali się sprzedać Panu P nieruchomość gruntową w stanie wolnym od obciążeń. Złożony został wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży do księgi wieczystej. Sąd prowadzący księgę wieczystą dokonał wpisu roszczenia do działu III. Następnie Państwo S zawarli umowę sprzedaży ze Spółką ABC. Pan P zażądał przeniesienia na jego rzecz własności, ale spółka ABC nie chciała tego uczynić. Sąd najwyższy stwierdził, że roszczenie o przeniesienie własności jest zasadne. Roszczenie to na podstawie art. 17 u.k.w.h. przez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskuje rozszerzoną skuteczność, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości [11]. Przykład ten pokazuje, że wpis roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży zapewnił Państwu S ochronę przed utratą możliwości jej realizacji po zmianie właściciela nieruchomości.

Postępowanie wieczystoksięgowe

Ostania funkcja, **kontrolna**, jest spełniana przez sąd, który w postępowaniu wieczystoksięgowym sprawdza w zakresie swojej kognicji właściwe zrealizowanie czynności prawnych w tym postępowaniu. Postępowanie wieczystoksięgowe uregulowane jest w przepisach art. 6261–62613 k.p.c. Jest to postępowanie prowadzone w trybie nieprocesowym. Obowiązuje zasada, że wpis dokonywany jest na wniosek jedynie w szczególnych przypadkach, określonych w ustawie z urzędu. Przepisy regulujące postępowanie o wpis w księdze wieczystej przewidują dokonanie wpisu z urzędu w następujących przypadkach:

- wpis o wszczęciu egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomość (art. 1064 k.p.c.),
- wpis hipoteki ustanowionej po ogłoszeniu upadłości, w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed jej ogłoszeniem podlega wykreśleniu z urzędu (art. 82 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, Dz.U. 2019 poz. 498, PrUpad) [19],
- wykreślenie wpisów praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeśli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło albo jeśli w inny sposób naruszają to prawo (art. 18 u.k.w.h.),
- sprostowanie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (art. 27 ust. 2 u.k.w.h.),

- wykreślenie ograniczenia możliwości rozporządzania nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące a jest nadal wpisane w księdze wieczystej (art. 122 u.k.w.h.),
- § 93 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym [2] regulujący operacje na księgach wieczystych związane z wpisem dotyczącym więcej niż jednej księgi wieczystej, zgodnie z którym:
 - jeżeli prawo, roszczenie, inny ciężar lub ograniczenie obciąża dwie albo więcej nieruchomości, przy każdym wpisie zaznacza się to z urzędu, wymieniając wszystkie nieruchomości obciążone (ust. 1),
 - w przypadku założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości (ust. 2),
 - w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, sąd z urzędu ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości (ust. 3),
 - prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, które wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej (ust. 4),

- wzmianka o apelacji i skardze kasacyjnej (art. 62611 k.p.c.),
- wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 62613 §1 k.p.c.),
- sprostowanie usterki wpisu, która nie może wywołać niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 62613 §2 k.p.c.) [20].

Wniosek o wpis w księdze wieczystej może złożyć:

- właściciel nieruchomości,
- użytkownik wieczysty,
- osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić wpis,
- wierzyciel, jeśli przysługuje mu prawo, które ma zostać wpisane do księgi wieczystej,
- przepisy szczególne dają również prawo złożenia wniosku komornikowi sądowemu o dokonaniu wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Oprócz podmiotów uprawnionych do składania wniosków ustawodawca określił również, komu przysługuje prawo udziału w postępowaniu wieczystoksięgowym. Oprócz wnioskodawcy mogą być to jedynie osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, albo na rzecz których wpis ma nastąpić.

Postępowanie wieczystoksięgowe jest sformalizowane, gdyż wymaga złożenia wniosku na ściśle określonym formularzu (z wyjątkiem wniosku zawartego w akcie notarialnym), a do wniosku należy dołączyć dokumenty, które są podstawą wpisu. Do tych dokumentów należą:

- dokumenty z podpisem notarialnie poświadczonym,

- akty notarialne,
- decyzje administracyjne,
- orzeczenia sądowe,
- zaświadczenia wystawiane przez organy i urzędy w zakresie ich właściwości, dokumenty wystawiane przez banki,
- ugody sądowe i zrównane z nimi pod względem skutków prawnych ugody w postępowaniu administracyjnym,
- akty stanu cywilnego,
- dokumenty geodezyjne.

Istotną kwestią jest zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Bada on jedynie treść i formę wniosku, w szczególności:

- dołączone do wniosku dokumenty,
- treść istniejącej księgi wieczystej,
- zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencję powszechnych numerów identyfikacyjnych (NIP, REGON),
- w przypadku wniosku o zmianę oznaczania nieruchomości zgodność danych ujętych w katastrze nieruchomości z danymi ujętymi we wniosku i ujawnionymi w księdze wieczystej.

Sąd nie rozstrzyga natomiast o istnieniu praw. Postępowanie kończy się wydaniem orzeczenia w postaci wpisu, bez jego uzasadniania, natomiast gdy nie ma podstaw do dokonania wpisu lub istnieją przeszkody jego dokonania, sąd wydaje postanowienie o oddaleniu wniosku wraz z uzasadnieniem. Od wpisu jak i oddalenia wniosku o wpis przysługuje apelacja, którą wnosi się w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia zawiadomienia [7].

Przykład 1

Następca prawny osoby, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej, nie należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis obciążenia tego prawa, także wtedy, gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej i został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przykład 2

W księdze wieczystej ujawnione jest prawo własności na rzecz P. S. Złożył wniosek o wpis własności na swoją rzecz, na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze spadkobiercami P. Do wniosku zawartego w notarialnej umowie sprzedaży dołączone zostało postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym P. Sąd dokonawszy wpisu prawa własności zawiadomił tylko S, bowiem spadkobiercy osoby wpisanej w dziale II księgi wieczystej nie byli uczestnikami postępowania w sprawie o wpis własności na rzecz S.

Przykład 3

Pan P. złożył wniosek o wpis na niewłaściwym formularzu. Został poproszony o uzupełnienie braków. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wniosek został odrzucony.

Przykład 4

Bank wniósł o wpisanie w dziale II księgi wieczystej C i D w udziałach ułamkowych, w miejscu wpisu na prawach wspólności ustawowej na podstawie prawomocnego wyroku sądu okręgowego orzekającego separację małżonków C i D. W uza-

sadnieniu podniósł, że jest wierzycielem uczestnika C, co wykazał przez przedstawienie tytułu wykonawczego wydanego na jego rzecz przeciwko C. Dłużnik, mimo orzeczonej separacji i ustania bezudziałowej wspólności majątkowej, celowo nie ujawniał swojego udziału w prawie własności. Stan taki uniemożliwiał wierzycielowi skierowanie egzekucji do przysługującego dłużnikowi udziału w prawie własności. Referendarz sądowy uwzględnił wniosek i zmienił wpis w dziale II księgi wieczystej, wykreślając wpis „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska”, a w to miejsce wpisał udziały dotychczasowych współwłaścicieli w odpowiednich ułamkach. Skargę na ten wpis złożyli C i D, zarzucając brak podstaw do złożenia wniosku przez Bank. Została ona odrzucona, gdyż ustawodawca ograniczając zakres podmiotowy osób uprawnionych do złożenia wniosku wieczystoksięgowego, nie ograniczył przedmiotowo tego zakresu. Jedynie musi mu przysługiwać prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Zatem wniosek może dotyczyć także wpisu w dziale II, jeśli wpis ma wpływ na określenie zakresu przedmiotowego i podmiotowego prawa wierzyciela i umożliwiać realizację uprawnień jemu przysługujących. Zatem złożony wniosek stanowi podstawę do wpisu [11].

Przykłady te obrazują, w jakim zakresie sąd może orzekać w sprawach wieczystoksięgowych.

Statystyka spraw dotyczących ksiąg wieczystych w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia

W rozdziale tym zostaną przedstawione dane statystyczne z lat 2016–2019 spraw dotyczących ksiąg wieczystych. Statystyki te zostały opracowane na podstawie sprawozdań udostępnianych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia [21].

Prezentowane statystyki pokazują, że liczba spraw dotyczących ksiąg, które wpłynęły do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w latach 2016–2018 utrzymywała się na podobnym poziomie ponad 50 tys., a znaczny wzrost nastąpił w 2019 r. do ok. 130 tys. Związanie było to z wejściem w życie ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów [22]. Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli I, liczba spraw dotyczących właśnie tego przekształcenia wyniosła w 2019 r. ok. 70 tys. Przyglądając się dalej tym statystkom, możemy zauważyć mniejszą efektywność sądu w latach 2018 i 2019. Jak przedstawiono na rysunku, odsetek spraw załatwionych w latach 2018–2019 był niższy niż w latach poprzednich. Dzięki wprowadzeniu elektronicznej księgi wieczystej okres oczekiwania na wpis znacznie się skrócił, jednak ustawodawca wprowadzając nowe przepisy, zmusił sądy do zwiększonej intensyfikacji prac. I tak w 2018 r. sądy zostały zalane wnioskami dotyczącymi zmiany nazw dekomunizowanych ulic, a w 2019 r. wnioskami związanymi z przekształceniem użytkowania wieczystego we własność. Spowodowało to, jak pokazuje tabela II, opóźnienia i dużo spraw pozostało niezakończonych w danym roku.

Tabela I. Liczba spraw, które wpłynęły do Sądu (Źródło: opracowanie własne na podstawie [21])

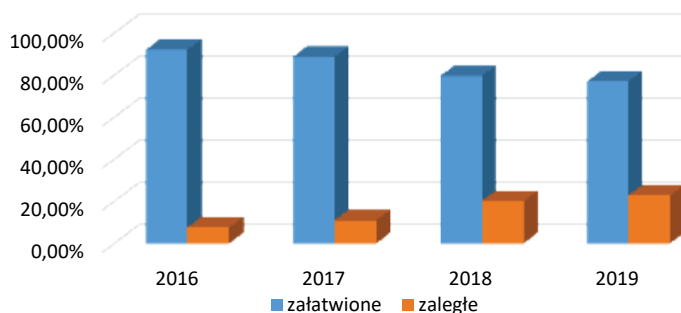
Rok	Razem		Dziennik ksiąg wieczystych ogółem		w tym:				Dziennik zbioru dokumentów		Dziennik odpisów	
					sprawy z ustawy o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów		zawiadomienia z ewidencji gruntów i budynków złożone tradycyjnie					
	1 (2+5+6)		2		3		4		5		6	
	Pozostało z ub. roku	Wpłynęło	Pozostało z ub. roku	Wpłynęło	Pozostało z ub. roku	Wpłynęło	Pozostało z ub. roku	Wpłynęło	Pozostało z ub. roku	Wpłynęło	Pozostało z ub. roku	Wpłynęło
2016	3 358	54 233	3 344	52 336	-	-	-	-	-	-	14	1 897
2017	4 445	57 698	4 440	55 734	-	-	-	-	-	-	5	1 964
2018	6 923	58 159	6 909	56 371	-	-	44	489	-	-	14	1 788
2019	13 171	129 729	13 140	127 686	-	66 932	78	474	-	-	31	2 043

Tabela II. Liczba spraw załatwionych (Źródło: opracowanie własne na podstawie [21])

Rok	Razem		Dziennik ksiąg wieczystych ogółem		w tym:				Dziennik zbioru dokumentów		Dziennik odpisów	
					sprawy z ustawy o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów		zawiadomienia z ewidencji gruntów i budynków złożone tradycyjnie					
	1 (2+5+6)		2		3		4		5		6	
	Załatwiono	Pozostało na następny okres	Załatwiono	Pozostało na następny okres	Załatwiono	Pozostało na następny okres	Załatwiono	Pozostało na następny okres	Załatwiono	Pozostało na następny okres	Załatwiono	Pozostało na następny okres
2016	53 146	4 445	51 240	4 440	-	-	-	-	-	-	1 906	5
2017	55 220	6 923	53 265	6 909	-	-	-	-	-	-	1 955	14
2018	51 911	13 171	50 140	13 140	-	-	455	78	-	-	1 771	31
2019	110 179	32 721	108 130	32 696	46 352	20 590	517	35	-	-	2 049	25

Tabela III. Liczba założonych ksiąg wieczystych (Źródło: opracowanie własne na podstawie [21])

Rok	Stan ksiąg wieczystych w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego	w tym:		Liczba ksiąg założonych w okresie sprawozdawczym
		wg repertorium ksiąg wieczystych	wg repertorium archiwum	
	1 (2+3)	2	3	4
2016	291 959	279 145	12 814	6 868
2017	298 770	286 184	12 586	7 039
2018	305 520	292 645	12 875	6 461
2019	313 421	300 421	13 143	7 633



Rys. Procentowa struktura spraw załatwionych i zaległych (Źródło: opracowanie własne na podstawie [21])

Wpis w księdze wieczystej ma istotne znaczenie dla osób, które chcą wpisać w dziele IV hipotekę, gdyż banki mają prawo do stosowania wyższej marży do momentu, aż informacja o ustanowieniu hipoteki pojawi się w księdze wieczystej. Im więcej miesięcy upływa od złożenia wniosku o dokonanie wpisu, tym dłużej kredytobiorca płaci wyższe raty. Ostatnim przygotowanym zestawieniem jest wykaz liczby założonych ksiąg wieczystych w latach 2016–2019 (tabela III). Widać, że liczba ta w kolejnych latach utrzymywała się na podobnym poziomie, ok. 6–7 tys. rocznie.

Podsumowanie

Ukształtowana historycznie instytucja ksiąg wieczystych spełnia istotną rolę w stosunkach obrotu cywilnoprawnego. Nie ulega wątpliwości, że księgi wieczyste przez szereg uregulowań prawnych spełniają wiele istotnych funkcji. W artykule wykazano, w jaki sposób funkcje te są realizowane na podstawie przytoczonych przykładów z życia codziennego. Bardzo istotne znaczenie miała informatyzacja ksiąg wieczystych. Ułatwiła ona zrealizowanie wielu funkcji: **rejestracyjno-ewidencyjnej**, dzięki przejrzystości ksiąg wieczystych i ułatwieniu wypełniania zasady jawności formalnej poprzez ogólną dostępność ksiąg wieczystych, **ostrzegawczej**, dzięki możliwości szybkiego dokonywania wpisów (m.in. ostrzeżeń) w księdze wieczystej. Niezwykle ważne znaczenie mają dwie naczelnne zasady ksiąg wieczystych: zasada jawności materialnej i rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwalają one na jak najdalej idącą **ochronę** interesów osób trzecich, szczególnie wtedy, gdy stan jawny z księgi wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Rozbieżność ta może nieraz utrzymywać się przez długi czas. Wynika to z opieszałości uprawnionego w ujawnianiu swego prawa albo wadliwości zdarzeń poprzedzających postępowanie wieczystoksięgowe.

Kontrolę czynności prawnych w postępowaniach wieczystoksięgowych sprawuje sąd. Przepisy nie są wolne od uchybień, luk i kontrowersji. Główny zarzut wobec ksiąg wieczystych to brak ich powszechności, przepisy nie wymagają wpisu wszystkich praw do księgi wieczystej, a poza tym fakt, że wiele zmian w stosunkach prawnorzeczowych zachodzi na skutek zdarzeń niezależnych od działań ludzkich (np. przejście prawa własności w wyniku śmierci). Kolejny problem to ograniczona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zakres postępowania sprowadza się właściwie do badania treści i formy złożonego wniosku.

Zwrócić należy jeszcze uwagę na przeszkody, które zostały opisane na przykładzie Sądu Rejonowego w Łodzi. Przy wprowadzaniu nowych przepisów pojawiają się problemy z efektywnością pracy sądu i wydłuża się okres oczekiwania na wpis w księdze wieczystej. Pomimo wskazanych niedoskonałości księgi wieczyste mają ogromne znaczenie i należycie spełniają swoje funkcje, prowadząc do zachowania bezpieczeństwa obrotu nieruchomości.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. 2019 poz. 2204.
- [2] Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Dz.U. 2016 poz. 312.
- [3] Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Dz.U. 2019 poz. 1460.
- [4] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2019 poz. 1145.
- [5] Gniewek E. (2018). *Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck.
- [6] Czech T. (2014). *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*. Warszawa: LexisNexis.
- [7] Deneka M. (2012). *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [8] Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2004). *Ile jest warta nieruchomości*. Warszawa: Poltext.
- [9] Dobrowolski P. (2019). *Ruszamy Nieruchomości nr 91. Co warto wiedzieć o księgach wieczystych*. Podcast. <https://podcast.ruszamy-nieruchomosci.pl>.
- [10] Pisuliński J. (2014). *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*. Warszawa: LexisNexis.
- [11] Kosobudzka A. (2018). *Zbiór orzeczeń z zakresu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego wraz z komentarzami*. Kraków: Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury.
- [12] Zaremba A. (2009). Podstawowe źródła informacji o nieruchomości. *Świat Nieruchomości*, 3, (69), 32.
- [13] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz.U. 2019 poz. 737.
- [14] Grabowski J. (2020). *Księgi wieczyste – na co zwracać uwagę*. Podcast. <http://januszgrabowski.pl>.
- [15] Graczyk K. (2014). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w prawie polskim i niemieckim. *Przegląd Prawniczy Europejskiego Stowarzyszenia Studentów Prawa ELSA Poland. Zeszyt II*. Warszawa: ELSA Poland.
- [16] Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych (2013). <http://nieruchomosci.praktyczneprawo.pl/pierwszenstwo-ograniczonych-praw-rzeczowych>.
- [17] Januszewska-Rawecka H., Szczurek G. (2011). O nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1, (27), 23.
- [18] Mysiak P. (2013). *Prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej*. Wrocław: Pracownicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa.
- [19] Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. Dz.U. 2019 poz. 498.
- [20] Biernacki P., Mikołajczuk G. (2019). *Wniosek o wpis w księdze wieczystej. Komentarz praktyczny*. Warszawa: C.H. Beck.
- [21] Sprawozdania Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w sprawach dotyczących ksiąg wieczystych w latach 2016–2019. <https://lodz.sr.gov.pl/index.php?p=m&idg=mg,3,270>.
- [22] Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownictwa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Dz.U. 2018 poz. 1716.

Monika Łaszkiewicz-Gruszka

Wpływ obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego w związku z działalnością lotniska wojskowego na lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych w powiecie łaskim

The impact of the limited use area (introduced in connection with the operations of the military airport) on the local housing market in the Łask powiat

Celem artykułu jest przybliżenie wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości. Zakres badania został ograniczony do lokalnego rynku nieruchomości w powiecie łaskim, na którym uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania w związku z działalnością lotniska wojskowego w Łasku.

Słowa kluczowe: ceny nieruchomości, obszar użytkowania, rynek nieruchomości

The aim of the text is to present the impact of introducing a restricted use area on the value of the property. The scope of the study was limited to the local real estate market in Łask powiat, where a limited use area was introduced by a resolution of the Lodzkie Voivodship Parliament, in connection with the operation of the military airport in Łask.

Keywords: real estate proces, area of use, real estate market

Wpływ hałasu na funkcjonowanie żywych organizmów jest przedmiotem zainteresowania człowieka od wielu lat. Zagadnienie to stało się podstawą licznych publikacji naukowych, które legły u podstaw wprowadzenia regulacji prawnych mających na celu niwelowanie negatywnych skutków nadmiernego hałasu. Rozwiązaniem prawnym obowiązującym w tym zakresie na świecie, a także w Unii Europejskiej i w Polsce jest wprowadzanie obszarów ograniczonego użytkowania na terenach, na których dochodzi do przekroczenia obowiązujących norm poziomów hałasu. Obszary ograniczonego użytkowania, w zależności od szczegółowych rozwiązań prawnych, mogą w różnym stopniu wpływać na poszczególne segmenty życia ludzi. Mają istotne znaczenie dla procesów inwestycyjnych zarówno przedsiębiorstw, jak i osób fizycznych. Z tego względu zagadnienie to jest warte pogłębionej analizy.

W artykule przedstawiono ogólne zagadnienia związane z istotą czynników wpływających na poziom cen nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto omówiono regulacje dotyczące podstaw wprowadzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym obszaru związanego z działalnością lotniska wojskowego

w Łasku, a także problemy dotyczące skutków, jakie wiążą się z tym obszarem dla lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Przedstawiono również zagadnienia dotyczące rekompensat skutków oddziaływania badanego obszaru. Autorka wykorzystała swoje spostrzeżenia związane z reprezentowaniem w procesach sądowych osób poszkodowanych na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Determinanty poziomu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Mieszkanie i jego formy

Zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej jest jedną z podstawowych potrzeb człowieka. Jej spełnienie może przybierać różne formy i zależy od wielu czynników, m.in. od statusu danej osoby, państwa, w którym żyje, czy też uwarunkowań społecznych. W polskim kręgu kulturowym odbywa się ono z reguły w nieruchomości. Przez nieruchomość, zgodnie z de-

finicją zawartą w Kodeksie cywilnym, rozumieć należy *części powierzchni ziemskiej stanowiącej 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* [1]. W świetle tej definicji, która ujmuje nieruchomości w kategoriach prawa własności, możemy wyróżnić nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. Podział ten nie jest jednak jedyną stosowaną klasyfikacją. Ze względu na przeznaczenie gruntu i sposób jego wykorzystania ogół nieruchomości możemy podzielić na: rolne, komercyjne, przemysłowe, mieszkaniowe i pozostałe.

Nieruchomości o charakterze mieszkaniowym obejmują wszystkie nieruchomości, których podstawową funkcją jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, bez względu na to, czyją własność one stanowią i czyje potrzeby mieszkaniowe zaspokajają [2]. Nieruchomość mieszkaniowa będzie przybierała rozmaite formy: domu jednorodzinnego wolnostojącego, w zabudowie bliźniaczej czy też szeregowej albo lokalu mieszkalnego (szczegółowe definicje podanych pojęć znajdują się w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [3]). Do nieruchomości mieszkaniowych można ponadto zaliczyć sam grunt, na którym może być zrealizowana inwestycja mieszkaniowa [4]. Zatem każda jednostka mieszkaniowa, która może służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez względu na jej formę architektoniczną, nazywana będzie mieszkaniem. Należy jednak pamiętać, że termin ten nie jest równoznaczny z pojęciem nieruchomości mieszkaniowej. Tak będzie w przypadku kamiennicy, w której znajduje się wiele lokali mieszkalnych, które nie zostały wyodrębnione prawnie w formie odrębnej własności lokali. W tym przypadku będziemy mieć do czynienia z jedną nieruchomością mieszkaniową składającą się z kilku mieszkań. Natomiast w sytuacji, gdy lokale zostaną prawnie wyodrębnione, powstanie tyle nieruchomości mieszkaniowych, ile zostało wyodrębnionych samodzielnych lokali, z uwzględnieniem nieruchomości wspólnej [2].

Cena a wartość nieruchomości

W świadomości przeciętnego człowieka cena nieruchomości utożsamiana jest z jej wartością. Nie można jednak postawić znaku równości pomiędzy tymi pojęciami. Cena oznacza kwotę żadaną, oferowaną lub płaconą w zamian za towar lub usługę. Cena sprzedaży jest faktem historycznym, chociaż nie musi odzwierciedlać wartości. Stanowi ona zewnętrzne wyrażenie wartości nieruchomości oraz relatywny wyznacznik jej wartości. Wartość jest natomiast pojęciem abstrakcyjnym, jest tworzona w umysłach uczestników rynku, przy czym miarą wartości jest cena [5].

Można wyróżnić wiele typów wartości nieruchomości, które służą różnym celom (np. wartość odtworzeniowa, czynszowa, użytkowa, ubezpieczeniowa, wymienna lub indywidualna [5], wartość bankowo-hipoteczna [6], wartość godziwa [7, 8]). Jednym z rodzajów wartości nieruchomości mieszkaniowej jest wartość rynkowa. Wartość rynkową nieruchomości stanowi 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej [9]. Zatem jest to najbardziej prawdopodobna cena, którą można uzyskać na rynku w dniu dokonywania wyceny, przy czym kupujący chce kupić, a sprzedający sprzedać w warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na rynku. Strony nie może ponadto łączyć żaden konkretny stosunek prawny, posiadają rozeznanie w sytuacji rynku nieruchomości i motywację do zawarcia transakcji, ale nie są do transakcji przymuszane. Należy wskazać, że pojęcie wartości rynkowej odwzorowuje wartość jako kategorię ekonomiczną, obiektywizując rynek [5]. Cena odwzorowana jest w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości, wartość zaś jest efektem szacowania wartości nieruchomości uzewnętrznionej w formie operatu szacunkowego [9].

Podstawowe czynniki określające poziom cen nieruchomości mieszkaniowych

Cena, którą sprzedający uzyskuje w warunkach wolnorynkowych jest wypadkową wielu elementów. Czynniki te mogą przybrać postać cechy nieruchomości, do których należą m.in. lokalizacja (ogólna i szczegółowa), odległość od centrum miasta, dostępność komunikacji, wiek lub materiały, z których budynek był zbudowany. Na poziom ceny transakcyjnej, poza cechami rynkowymi nieruchomości, wpływają także zdolności negocjacyjne uczestników rynku, motywacje i emocje. Atrybutem, który ma ponadto wpływ na cenę nieruchomości mieszkaniowych jest także hałas [10]. Hałas to dźwięki o dowolnym charakterze akustycznym niepożądane w danych warunkach i dla danej osoby, wszelkie niepożądane, nieprzyjemne, dokuczliwe lub szkodliwe drgania ośrodka sprężystego, działające za pośrednictwem powietrza na organ słuchu i pozostałe zmysły człowieka [11]. Ze względu na miejsce jego powstania, hałas możemy podzielić na drogowy, szynowy, przemysłowy lub lotniczy. Hałas środowiskowy zaś, do którego zaliczamy hałas lotniczy, to niepożądane lub szkodliwe dźwięki powodowane przez działalność człowieka na wolnym powietrzu [12]. Hałas w środowisku ma szczególne znaczenie dla nieruchomości mieszkaniowych, które są zaliczane do obiektów wrażliwości akustycznej [4]. Ma on bowiem negatywne oddziaływanie na organizm człowieka, ale także na budynki [13]. W prawie polskim dopuszczalne, czyli maksymalne, poziomy hałasu w środowisku zostały określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku [14]. W akcie tym zawarto dopuszczalne poziomy dźwięku m.in. dla pory dnia i nocy, dla określonych kategorii nieruchomości, z podziałem na źródła dźwięku. Przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu niesie konsekwencje nie tylko natury prawnej, ale także wpływa na ceny nieruchomości uzyskiwane w obrębie jego oddziaływania. W dalszej części pracy zostaną omówione skutki przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla lokalnego rynku nieruchomości w odniesieniu do hałasu lotniczego związanego z działalnością lotniska wojskowego w Łasku.

Skutki wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do rynku nieruchomości w powiecie łaskim

Położenie lotniska w Łasku

Lotnisko w Łasku powstało w 1957 r. jako lotnisko wojskowe. Płyta lotniska wraz z niezbędną infrastrukturą położona jest w centralno-zachodniej części województwa łódzkiego, na terenie powiatu łaskiego, w północnej części gminy Buczek (rys. 1), a budynki administracyjne znajdują się w Łasku [16]. Na przestrzeni lat lotnisko było wykorzystywane przez różne formacje wojskowe, ulegało także wielu modernizacjom technicznym. Od 2010 r. stacjonuje na nim 32. Baza Lotnictwa Taktycznego, która jest jednostką o nowoczesnym strukturach spełniających kryteria NATO. Od 2008 r. stacjonują na terenie lotniska samoloty F-16 [17].

Obszar ograniczonego użytkowania nieruchomości

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego oraz Rady Europejskiej z dnia 25 czerwca 2002 r. [12] odnosząca się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku nałożyła na państwa członkowskie obowiązek sporządzania strategicznych map akustycznych (jest to opracowanie kartograficzne prezentujące w sposób przestrzenny strefy zasięgu szkodliwych dźwięków w środowisku [4]). Dyrektywa ta została implementowana do polskiego porządku prawnego wprowadzeniem odpowiednich zapisów w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [18], które przewidują konieczność tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania dla terenów, w których mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza zakładem. W odniesieniu do jakości środowiska związanego z hałasem

standardy te aktualnie określone we wspomnianym rozporządzeniu Ministra Środowiska [14].

Obszary ograniczonego użytkowania dla lotnisk tworzone są z uwagi na występowanie w ich obrębie ponadnormatywnego hałasu powodowanego przez starty, lądowania oraz inne manewry samolotów. Obszary z reguły są dzielone na podobszary, których granice wyznaczane są przez izolinie równoważnego poziomu dźwięku. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania ma na celu m.in. umożliwienie dalszej działalności podmiotu, dla którego został utworzony oraz wykluczenie szkodliwych skutków dla zdrowia ludzi oraz środowiska. Jednocześnie jego wprowadzenie wiąże się z wyłączeniem obowiązywania na jego terenie standardów jakości środowiska oraz wprowadzeniem stosownych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości położonych na danym obszarze, w zależności od poziomu dźwięku obowiązującego na jego terenie [19]. Zagadnienie to zostanie szeroko omówione w dalszej części artykułu.

W związku z działalnością lotniska wojskowego w Łasku, w efekcie wprowadzenia nowych regulacji prawnych, sporządzono przegląd ekologiczny, którego wyniki ukazały zasadność utworzenia strefy ochronnej przed hałasem z uwagi na brak możliwości dotrzymania dopuszczalnych poziomów dźwięków w środowisku. Uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego¹ z dnia 9 lutego 2010 r. nr LI/1469/10 [20] utworzono pierwszą strefę ograniczonego użytkowania związaną z działalnością lotniska w Łasku. Następnie w efekcie pogłębienia polsko-amerykańskiej współpracy wojskowej [21] i wynikają-

¹ Sejmik Województwa Łódzkiego jest zgodnie z art. 135 ust. 2 ustawy z 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska organem właściwym do utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 z późn. zm.). Zgodnie z § 2 ust.1 pkt 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010 poz. 71) lotnisko o długości pasa startowego nie mniejsze niż 2100 m jest zaliczane do przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.



Rys. 1. Położenie lotniska w Łasku a) na mapie Polski, b) w powiecie łaskim, c) w gminie Buczek (Źródło: opracowanie własne na podstawie Open Street Map)

cych z niej planów modernizacji lotniska, która zakładała rozbudowę pasa startowego i infrastruktury technicznej (rozbudowa pasa startowego i urządzeń infrastruktury technicznej trwała w latach 2017–2019; pas startowy został wydłużony i jego długość wynosi obecnie 3 tys. metrów, a obecnie trwają dalsze prace modernizacyjne [17]), został sporządzony ponownie przegląd ekologiczny (przegląd poprzedzający podjęcie aktualnie obowiązującej uchwały z 2016 r. został przygotowany przez Lemitor Ochrona Środowiska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na zlecenie Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Bydgoszczy, podmiotu zarządzającego lotniskiem w Łasku, w wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 17 listopada 2014 r. znak WSI-I 4705.1.2014.DJ.5 [22]). Jego wyniki wykazały nieaktualność dotychczasowych założeń, które legły u podstaw wprowadzenia pierwotnego obszaru. Z tego względu uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. nr XXIX/379/16 [23] wprowadzono nowy obszar ograniczonego użytkowania. Obecnie obowiązujący obszar jest znacznie większy niż ten wprowadzony w 2010 r. Obejmuje nie tylko części powiatu łaskiego, ale także rozpościera się na obszarach powiatu zduńskowolskiego i bełchatowskiego (rys. 2).

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z 2016 r. [23] obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary: A (którego wewnętrzną granicę wyznacza granica terenu lotniska, a granicę zewnętrzną izolinie równoważnego poziomu dźwięku $LA_{eqD}=60$ dB oraz $LA_{eqN}=50$ dB) oraz B (którego wewnętrzną granicę wyznacza zewnętrzna granica podobszaru A, a granicę zewnętrzną izolinie równoważnego poziomu dźwięku $LA_{eqD}=55$ dB oraz $LA_{eqN}=45$ dB), na których wprowadzono liczne obostrzenia w korzystaniu z nieruchomości. Zakres tych ograniczeń został zawarty w §§ 8–10 uchwały [23]:

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

1) w podobszarze A:

- zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego, a także mieszkaniowo-usługową,
- zakaz tworzenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

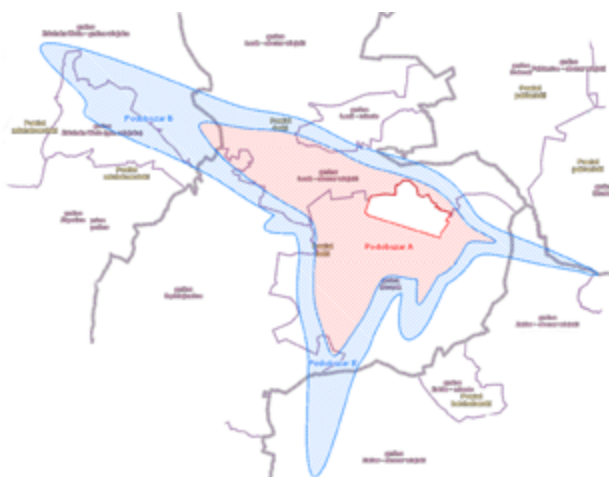
2) w podobszarze B:

- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie korzystania z terenu:

1) w podobszarze A:

- zakaz budowy budynków jedno- i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo-usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne



Rys. 2. Teren zajmowany przez obszar ograniczonego użytkowania wprowadzony uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. Kolorem czerwonym zaznaczono podobszar A, kolorem niebieskim zaznaczono podobszar B. (Źródło: opracowanie własne na podstawie [24])

oraz zamieszkania zbiorowego, zabudowę zagrodową, mieszkaniowo-usługową, szpitale, domy opieki społecznej, a także obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy;

2) w podobszarze B:

- zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1) w podobszarze A:

- w budynkach istniejących oraz nowoprojektowanych należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami, poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;

2) w podobszarze B:

- w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i budynkach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami, poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością w zakresie przeznaczania i korzystania z terenu nałożone uchwałą z 2016 r. pokrywają się z ograniczeniami przewidzianymi w poprzedniej uchwale z 2010 r. Różnica dotyczy wymagań technicznych, które określone kategorie budynków muszą spełnić, aby sprostać wymaganiom prawnym.

Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych

Obszar ograniczonego użytkowania związany z działalnością lotniska wojskowego w Łasku obejmuje obszar zróżnicowany. Rozpościera się na terenach obejmujących gminy wiejskie i miejskie. W odniesieniu do powiatu łaskiego obszar zlokalizowany jest w rejonach, w których w zakresie budownictwa mieszkaniowego dominuje budownictwo zagrodowe lub jednorodzinne. Nieznaczny teren objęty przez obszar zagospodarowany jest pod budownictwo wielorodzinne położone w miejscowości Łask. Na terenie powiatu łaskiego znajdują się ponadto grunty niezabudowane. Ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania wywiera liczne skutki dla nieruchomości położonych w jego zasięgu. Wyrażone są one wprost w treści uchwały lub wynikają z interpretacji przepisów. Po pierwsze obszar ograniczonego użytkowania wprowadza obostrzenia w dysponowaniu nieruchomością. Przytoczona wcześniej treść uchwały Sejmiku Województwa Łódzkiego wskazuje, że ograniczenia te zależą przede wszystkim od rodzaju nieruchomości oraz od podobszaru, w którym nieruchomość jest położona. Najsilniejsze ograniczenia dotyczą obiektów położonych w strefie A, w tym nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, które wiążą się z zakazem przeznaczania terenów pod takie budownictwo, zakazem budowy nowych obiektów o przeznaczeniu mieszkaniowym, zmiany sposobu użytkowania budynków na cele mieszkaniowe, rozbudowy, odbudowy czy też nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych. Co więcej wprowadzono wymóg zapewnienia w istniejących budynkach oraz nowoprojektowanych właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Uchwała nie wprowadza natomiast literalnie żadnych ograniczeń w dysponowaniu nieruchomościami o charakterze mieszkaniowym, które są położone w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. Skutkiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest ponadto fakt obciążenia w sposób formalny nieruchomości oddziaływaniem negatywnego i szkodliwego czynnika środowiskowego, jakim jest hałas [25]. Skutek ten implikuje konieczność wprowadzenia ograniczenia prawa własności nieruchomości. Ograniczenie to wynika z istoty wprowadzenia obszaru i wiąże się z koniecznością znoszenia nadmiernego hałasu, z jednoczesnym pozbawieniem uprawnionego roszczenia do domagania się zaniechania emisji przekraczających dozwolony prawem poziom².

Ograniczenie to jest aktualnie dla wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w całym obszarze ograniczonego użytkowania. W przypadku obszaru utworzonego dla lotniska w Łasku dotyczy zatem nieruchomości zlokalizowanych w podobszarze A oraz B.

Omówione powyżej skutki prowadzą do dalszych następstw dotyczących wpływu obszaru na wartość nieruchomości. W przypadku obszaru ograniczonego użytkowania w Łasku wpływ ten badany jest przez rzeczoznawców majątkowych, na potrzeby toczących się spraw sądowych, w formie opinii, które mają kształt operatów szacunkowych. Z analizy operatów szacunkowych (wykaz spraw, w których sporządzono operaty szacunkowe, stanowiących podstawę analizy został zawarty w załączniku nr 1) sporządzanych od 2017 r. do chwili obecnej, których wyniki oparto na ocenie transakcji rynkowych wynika, że obszar ograniczonego użytkowania wywiera negatywny wpływ na wartość nieruchomości położonych na jego terytorium i wyraża się w spadku tej wartości. Spadek wartości został określony w formie współczynnika spadku wartości, a jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od położenia nieruchomości w danym podobszarze, możliwości inwestycyjnych nieruchomości i sposobu jej aktualnego zagospodarowania. Wysokość procentowa spadku wartości konkretnych nieruchomości położonych w danym podobszarze jest zróżnicowana ponadto ze względu na położenie w określonej gminie lub korygowana jest o współczynnik odległości od lotniska.

Obecnie dla nieruchomości o charakterze mieszkaniowym położonych w strefie A w powiecie łaskim w zakresie gruntów i budownictwa jednorodzinne średni spadek wartości nieruchomości wynosi: 36% dla nieruchomości niezabudowanych bez możliwości zabudowy mieszkaniowej, 9,1–13,13% dla nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości niezabudowanych z istnieniem możliwości zabudowy mieszkaniowej (możliwość zabudowy nieruchomości w strefie A istnieje np. w sytuacji uzyskania przed wprowadzeniem obszaru decyzji o warunkach zabudowy). Dla nieruchomości położonych w strefie B o charakterze mieszkaniowym zabudowanych budynkami o charakterze jednorodzinny oraz niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym średni spadek wartości nieruchomości wynosi 6,5%. W przypadku nieruchomości lokalowych, które są w całości położone w podobszarze B spadek wartości nieruchomości obecnie kształtuje się na poziomie 1–1,5%.

W analizowanych operatach szacunkowych nie wykazano, aby wprowadzenie obszaru miało istotny wpływ na podaż i popyt gruntów oraz nieruchomości o charakterze jednorodzinny w podobszarze B. Zaobserwowano zwiększony popyt dla nieruchomości lokalowych. W podobszarze A zanotowano zaś zmniejszenie liczby transakcji. Analizy dokonane w operatach nie uwzględniają ewentualnego wpływu na wartość nieruchomości zanieczyszczenia środowiska na skutek emisji spalin lotniczych.

cej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/2009 [26]). Tak samo orzekł Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 kwietnia 2010 r. III CZP 17/2010 [27] oraz w orzeczeniu z dnia 6 maja 2010 r. II CSK 602/2009 [28], a także Sąd Apelacyjny w Warszawie w orzeczeniu z dnia 8 lipca 2011 r. VI ACa 140/2011 [29]).

² *Wskutek wejścia w życie rozporządzenia wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczają-*

Przyczyny, przesłanki i zasady rekompensowania skutków oddziaływania hałasu lotniczego

Prawo własności w Polsce podlega ochronie na poziomie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej [30]. Konstytucja w art. 31 ust. 3 oraz w art. 64 ust. 3 dopuszcza jednak możliwość ustanowienia ograniczeń prawa własności, motywowanych m.in. względami ochrony środowiska [25], co znalazło odzwierciedlenie w utworzonym obszarze ograniczonego użytkowania.

W ustawie Prawo ochrony środowiska [18] wprowadzono regulacje, które mają na celu złagodzenie niekorzystnych skutków wprowadzonych rozwiązań prawnych. W art. 129 ust. 1 oraz ust. 2 przewidziano dwa rodzaje roszczeń: roszczenie o wykup nieruchomości oraz roszczenie o odszkodowanie. Z żądaniem wykupu może wystąpić właściciel (ale także użytkownik wieczysty), gdy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z całej nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Przesłanką do wystąpienia o odszkodowanie są zaś prowadzące do wyrządzenia szkody ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, przy czym inaczej niż w ust. 1 art. 129 ograniczenia te nie muszą mieć charakteru istotnego, mogą mieć charakter potencjalny [19]. Poniesiona szkoda obejmuje także zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem o odszkodowanie może wystąpić właściciel, użytkownik wieczysty oraz osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Zgodnie z art. 136 ust. 1 wspomnianej ustawy właścicielom przysługuje ponadto roszczenie pieniężne o zwrot kosztów „wygłuszenia” istniejących budynków, czyli kosztów poniesionych w celu wypełnienia wymagań technicznych określonych dla budynków w stosownej uchwale wprowadzającej obszar³.

W procedurze odszkodowawczej istotnym elementem jest określenie szkody [25]. Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z wykładnią Sądu Najwyższego: *Przez szkodę w ujęciu doktrynalnym rozumie się każdy uszczerbek powstały w dobrach lub interesach prawnie chronionych, którego poszkodowany doznał wbrew swojej woli. (...) szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc, według tego przepisu przez straty rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów, pogorszenie zaś nieruchomości prowadzi do zmniejszenia jednego z aktywów, jakim jest nieruchomość* [33, 34]. Należy przy tym pamiętać, że przesłanką dochodzenia odszkodowania nie jest zbycie nieruchomości, ponadto odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty i może obejmować utracone korzyści, bowiem obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za

³ Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku nie jest uzależnione od poprzedniego poniesienia tych wydatków. *Odszkodowanie na bowiem wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę istniejący w chwili wyrządzenia szkody, do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie. Nie ma bowiem podstaw do przyjęcia, że wolą ustawodawcy było ograniczenie praw właścicieli nieruchomości i wprowadzenie wyjątku od ogólnej zasady (orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. Sygn. akt: I ACa 2/2008 [31], orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r. Sygn. akt: III CSK 546/2008 [32]).*

wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości [19]. Obecnie możliwość wystąpienia z powyższymi roszczeniami jest ograniczona czasowo do 3 lat [18] od wejścia w życie aktu wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania. Termin ten ma charakter zawity, co oznacza, że po upływie powyższego terminu roszczenie wygasa [35, 36]. Roszczenia należy kierować wobec podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania [18]. W zakresie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego w związku z działalnością lotniska w Łasku podmiotem tym jest Skarb Państwa reprezentowany przez Szefa Rejonowego Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy. Należy także pamiętać, że procedura starania się o wykupienie nieruchomości lub odszkodowanie nie ma charakteru postępowania administracyjnego, a roszczenia należy kierować do sądu powszechnego. Dla powiatu łaskiego sprawy te są rozpoznawane przede wszystkim przez Sąd Rejonowy w Łasku lub Sąd Okręgowy w Sieradzu. Łącznie do sądów tych wpłynęło na chwilę obecną ok. 2000 spraw (informacje uzyskane od pełnomocnika procesowego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Bydgoszczy).

Podsumowanie

Obszar ograniczonego użytkowania utworzony w związku z działalnością lotniska wojskowego w Łasku ma istotny wpływ na rynek nieruchomości w powiecie łaskim. W szczególności jest to widoczne w podobszarze A, w którym obowiązują zakazy związane z budownictwem mieszkaniowym. Zmniejszyła się bowiem dostępność gruntów możliwych pod zabudowę jednorodziną. Co więcej właściciele tych nieruchomości wprawdzie mogą liczyć na odszkodowanie, jednakże w mojej ocenie przynajmniej w części przypadków, w szczególności w odniesieniu do małych działek np. 1000 mkw, jego średnia wysokość na poziomie 36% pierwotnej wartości nie rekompensuje rzeczywiście poniesionej szkody. W odniesieniu do rynku nieruchomości zabudowanych w podobszarze A wprowadzenie obszaru istotnie utrudniło korzystanie z nieruchomości z punktu widzenia zakresu prawa własności. Podaż takich nieruchomości nie zwiększyła się jednak w stosunku do podaży sprzed utworzenia obszarów. Nie były prowadzone badania na temat przyczyn tego zjawiska. Można przypuszczać, że jest to spowodowane mniejszą chęcią zmiany sposobu życia wśród mieszkańców tego terenu niż w dużych aglomeracjach i przywiązaniem do „rodzinnych terenów”, mimo istniejących niedogodności. Być może wynika to z „przyzwyczajenia do hałasu” wynikającego z życia w pobliżu lotniska także przed wprowadzeniem obszaru. Z rozmów z mieszkańcami wynika jednak, że obecny poziom hałasu jest dla nich dotkliwy i utrudnia codzienne funkcjonowanie, inaczej niż było przed ulokowaniem samolotów F-16 na lotnisku w Łasku.

Szczegółne uwarunkowania lokalne mają swoje przełożenie na ceny transakcyjne nieruchomości, bowiem mimo istnienia istotnych ograniczeń w sprawie własności, uwzględniając poziom hałasu w podobszarze A, wynikający z rynku spadek wartości nieruchomości nie jest w mojej ocenie znaczny. Wpływ obszaru ograniczonego użytkowania na segment nierucho-

mości mieszkaniowych w podobszarze B ujawnia się w spadku wartości nieruchomości. Nie wpływa on jednak w żaden sposób na podaż i popyt, które mają charakter stały.

Obszar ograniczonego użytkowania wpłynął ponadto w sposób znaczny na rynek nieruchomości lokalowych. Zmniejszona ilość gruntów pod zabudowę mieszkaniową skutkuje zwiększonym popytem na lokale mieszkalne, także te położone w obszarze. Przekłada się to na uzyskiwane wysokie ceny tych lokali, jedynie nieznacznie niższe od lokali położonych poza obszarem oddziaływania hałasu. W moim przekonaniu utworzony system roszczeń odszkodowawczych jest zasadny, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości objętych zakazem zabudowy mieszkaniowej. Wydaje się, że w przypadku nieruchomości bez takiego zakazu położonych w podobszarze B odszkodowania mogą być zbędne, zwłaszcza dla tych, którzy kupili nieruchomości ze świadomością bliskiego położenia nieruchomości względem lotniska. Badania rynkowe wskazują jednak, że nieruchomości takie są mniej atrakcyjne niż te położone poza obszarem oddziaływania hałasu, w szczególności w segmencie gruntów i domów jednorodzinnych. Z tego względu i w tym przypadku opowiadam się za słusznością przyjętych rozwiązań legislacyjnych.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2019 poz. 1145.
- [2] Główna G. (red.) (2008). *Nieruchomość. Kredyt. Hipoteka*. Warszawa: Wydawnictwo Poltext.
- [3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. 2019 poz. 1065.
- [4] Szopińska K., Krajewska M. (2014). Hałas środowiskowy jako element oceny lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 3, (41), 23.
- [5] Kucharska-Stasiak E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [6] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012. Dz.Uz. UE L 176/1.
- [7] Rozporządzenie Komisji UE nr 1255/2012 r. z dnia 11 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do Międzynarodowego Standardu Rachunkowości (MSR) 12, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 1 i 13 oraz Interpretacji Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) 20. Dz.Uz. UE L 360/78.
- [8] Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 13. MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*.
- [9] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2020 poz. 62.
- [10] Rączka I., Szopińska K. (2017). Decyzje inwestycyjne na rynku lokali mieszkaniowych a hałas drogowy. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 483, 100.
- [11] Engel Z. (2001). *Ochrona środowiska przed drganiem i hałasem*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [12] Dyrektywa 2002/49/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Europejskiej z dnia 25 czerwca 2002 r. odnosząca się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku. Dz.Uz. UE L 189.
- [13] Kill J., Podciborski T. (2008). Wpływ hałasu lotniczego na sposób zagospodarowania przestrzeni. W *Dźwięk w krajobrazie jako przedmiot badań interdyscyplinarnych. Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG*, 11, 225.
- [14] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dz.U. 2012 poz. 1109.
- [15] Lotnisko Łask. https://pl.wikipedia.org/wiki/Lotnisko_%C5%81ask.
- [16] Oficjalna strona 32 Bazy Lotnictwa Taktycznego. <https://32blt.wp.mil.pl/pl/pages/tradycje-2017-01-16-6>.
- [17] Łask. *Pas startowy na wojskowym lotnisku wydłużony*. <https://www.rynek-lotniczy.pl/wiadomosci/lask-pas-startowy-na-wojskowym-lotnisku-wydłużony-5932.html>.
- [18] Ustawa z dnia 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Dz.U. 2019 poz. 1396.
- [19] Górski M. (2011). *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- [20] Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego nr LI/1469/10 z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie: utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask. Dz.Uz. Woj. Łódz. 2010 nr 88.
- [21] Memorandum o porozumieniu między Ministrem Obrony Narodowej Rzeczypospolitej Polskiej z Departamentem Obrody Stanów Zjednoczonych Ameryki o współpracy Sił Powietrznych Rzeczypospolitej Polskiej i Stanów Zjednoczonych Ameryki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podpisane w Warszawie w dniu 13 czerwca 2011 r. <https://www.bbn.gov.pl/pl/wydarzenia/3088,Podpisanie-porozumienia-miedzy-Polska-a-Stanami-Zjednoczonymi.html>.
- [22] *Przegląd ekologiczny lotniska wojskowego w Łasku*. http://lask.pl/sites/all/files/wiadomosci/files/Tekst_opracowania.pdf.
- [23] Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego nr XXIX/379/16 z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask. Dz.Uz. Woj. Łódz. 2016 nr 4929.
- [24] Geoportal Województwa Łódzkiego. <https://geoportal.lodzkie.pl/imap>.
- [25] Hermann B. (2014). Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 3 (41), 34.
- [26] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. Sygn. akt III CZP 128/2009. <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia2/III%20CZP%20128-09.pdf>.
- [27] Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r. Sygn. akt III CZP 17/2010.
- [28] Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r. Sygn. akt II CSK 602/2009. <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia2/II%20CSK%20602-09-1.pdf>.
- [29] Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 lipca 2011 Sygn. akt VI ACA 140/2011.
- [30] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Dz. U 1997 nr 78 poz. 483.
- [31] Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. Sygn. akt I ACA 2/2008.
- [32] Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r. Sygn. akt III CSK 546/2008.
- [33] Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r. Sygn. akt III CZP 6/03. <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/orzeczenia1/iii%20czp%206-03.pdf>.
- [34] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r. Sygn. akt II CSK 457/06, niepublikowany.
- [35] Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r. Sygn. akt I CSK 216/08. <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia2/II%20CSK%20216-08-1.pdf>.
- [36] Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r. Sygn. akt I ACA 1028/10.

Kredytowanie rynku nieruchomości w Polsce

Crediting the real estate market in Poland

Jednym z filarów rozwoju sektora nieruchomości jest rozwój wyspecjalizowanego w ich finansowaniu sektora finansowego. Dostępność instrumentów kredytowych zapewnia z kolei płynność i sprawne działanie rynku nieruchomości wraz z wynikłymi stąd makroekonomicznymi korzyściami dla budownictwa, rynku pracy i koniunktury gospodarczej. Nieruchomość należy do grupy specyficznych produktów, bowiem przedmiotem obrotu nie jest grunt czy budynek, tylko prawo do nieruchomości. Kredyt hipoteczny jest powszechnym oraz elastycznym produktem finansowym, wykorzystywanym przez osoby fizyczne i prawne, jak również podmioty działające w sektorze budowlanym gospodarki, stosowanym dla finansowania zakupu nieruchomości.

Słowa kluczowe: nieruchomości, kredyt hipoteczny, finansowanie

One of the pillars of the development of the real estate sector is the development of the financial sector specialized in their financing. The availability of credit instruments, in turn, ensures liquidity and efficient operation of the real estate market, together with the resulting macroeconomic benefits for the construction industry, the labor market and the economic situation. Real estate belongs to the group of specific products, because the subject of trade is not land or building, but the right to real estate. A mortgage is a common and flexible financial product, used by natural and legal persons as well as entities operating in the construction sector of the economy, used to finance the purchase of real estate.

Keywords: real estate, mortgage, financing

Na przestrzeni ostatnich trzech dekad można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w Polsce, co związane jest z widoczną poprawą sytuacji gospodarczej kraju. Zamożność polskiego społeczeństwa wzrosła znacznie po zmianie ustroju, PKB per capita w porównaniu do średniej Unii Europejskiej zwiększyło się z 39% w 1990 r. do 74% w 2018 r. To z kolei wpłynęło na rozwój rynku nieruchomości i systemu finansowania kupna nieruchomości. Warto podkreślić rosnącą korelację pomiędzy rynkiem nieruchomości a rynkiem finansowym ze względu na kapitałochłonność zakupu nieruchomości. Większość nabywców potrzebuje zewnętrznej pomocy finansowej, aby pozwolić sobie na posiadanie nieruchomości. W konsekwencji rynek kredytów mieszkaniowych zaczął rozwijać się na początku lat 2000 wraz ze spadkiem stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego (NBP). Z powodu rosnącego zainteresowania kredytami w walutach obcych oraz związanego z nimi ryzyka co do stabilności gospodarki, w 2006 r. została powołana Komisja Nadzoru Finansowego (KNF). Do jej głównych zadań miało należeć monitorowanie rynków finansowych oraz wydawanie regulacji prawa bankowego. Po kryzysie z 2009 r. wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych w Polsce ustabilizował się na poziomie kilku procent rocznie. Porównując jednak rynek nieruchomości i kredytów mieszkaniowych w Polsce do europejskich sąsiadów, wzrost ten jest umiarkowany. Odsetek sumy kredytów hipotecznych do war-

tości PKB jest stabilny od 2010 r. i oscyluje na poziomie 20%. Średnia w Unii Europejskiej wynosi prawie 50%. To daje Polsce możliwość na dalszy rozwój, m.in. dzięki listom zastawnym oraz specjalnemu rodzajowi funduszy inwestycyjnych zwanych Spółkami Rynku Wynajmu Nieruchomości (*Real Estate Investment Trust*, REIT).

W pracy przedstawiono podstawowe pojęcia związane z rynkiem nieruchomości oraz możliwości kredytowania lokalu mieszkalnego. Przeanalizowano rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce wraz z ewentualnymi perspektywami rozwoju na przyszłość. Analiza ta została przeprowadzona w oparciu o literaturę z zakresu wyceny nieruchomości, bankowości, wybrane akty prawne oraz dane statystyczne dotyczące działalności kredytowej banków w zakresie kredytów hipotecznych.

Podstawowe pojęcia związane z nieruchomością i kredytowaniem

Definicja nieruchomości i jej rodzaje

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest istotną częścią gospodarki z różnych powodów. Po pierwsze poczucie bezpieczeństwa i zapewnienia dachu nad głową jest potrzebą fizjolo-

giczną i brak jej realizacji może mieć poważne konsekwencje dla zdrowia ludzi. Sprawne funkcjonowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych ma znaczący wpływ na prawidłowe funkcjonowanie całej gospodarki. Łatwość, z jaką można zostać właścicielem mieszkania jest np. jednym z najważniejszych czynników wpływających na poziom nierówności w społeczeństwie [1]. Koszt utrzymania mieszkania w Polsce w 2016 r. (czynsz, media) stanowił jeden z największych wydatków budżetów domowych i wynosił 16,2% [2]. Więcej niż na mieszkanie Polacy wydają tylko na żywność oraz napoje bezalkoholowe. Wydatki te były wyższe, jeśli gospodarstwo domowe było obciążone kredytem hipotecznym. Aby zrozumieć, co wyróżnia rynek nieruchomości od reszty gospodarki, należy przyjrzeć się następującym cechom tegoż rynku:

- nieprzenoszalność nieruchomości – przedmiotem obrotu rynku nieruchomości są prawa do tych nieruchomości, a nie same budynki czy lokale,
- złożoność fizyczna – nieruchomość to nie tylko grunt, lecz również elementy składowe, takie jak budynki i drzewa,
- trwałość – nieruchomości są trwałe w czasie i cecha ta ma duże znaczenie w przypadku zabezpieczenia kredytów mieszkaniowych hipoteką,
- różnorodność – każda nieruchomość jest inna; różnią się one m.in. co do kształtu działki, wielkości, lokalizacji lub co do stanu technicznego; jest to istotne w przypadku określenia wartości poszczególnej nieruchomości, ponieważ na rynek ten składają się podmioty, które różnią się od siebie.

Kontynuując analizę rynku nieruchomości, należy pamiętać o jego cechach ekonomicznych:

- rzadkości,
- dużej kapitałochłonności,
- małej płynności,
- małej elastyczności.

Cechy te sprawiają, że nieruchomości różnią się między sobą pod względem ekonomicznym lub fizycznym. Reasumując, rynki nieruchomości są obrotem prawa do nieruchomości, a zatem trzeba wyróżnić nieruchomości pod względem praw, które można nabyć względem tych nieruchomości.

Głównymi źródłami definicji nieruchomości w polskim prawie są Kodeks cywilny i ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta określa nieruchomość gruntową w art. 4 ust. 1 jako: *grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności*. Zgodnie z art. 46 ust. 1 Kodeksu cywilnego *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*. Jak wynika z tych dwóch definicji, podstawową formą nieruchomości jest nieruchomość gruntowa, a budynkowa czy lokalowa pojawiają się tylko, jeśli są celowo wyodrębnione. Warto podkreślić, że grunt zabudowany domem jednorodzinny nie stanowi nieruchomości budynkowej, lecz nieruchomości gruntową, ponieważ budynek jest tutaj częścią składową nieruchomości w taki sam sposób jak rośliny, drzewa albo krzewy.

Nieruchomość budynkowa powstaje, kiedy budynek nie stanowi części składowej nieruchomości gruntowej, ale jest

odrębnym przedmiotem własności. To prawo najczęściej związane jest z prawem użytkowania wieczystego. Kodeks cywilny w art. 235 ustala, że *budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność (...)*. Prawo własności budynku wygaśnie wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego, wtedy to grunt, jak i prawo własności budynku wróci do Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego, która udzieliła pierwotnego prawa użytkowania wieczystego.

Nieruchomością lokalową jest wg art. 46 Kodeksu cywilnego część budynku trwale związana z gruntem, który stanowi odrębny przedmiot własności. Nieruchomości lokalowe są również określone w ustawie o własności lokalu z dnia 24 czerwca 1994 r.: *samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (...)*. Do powstania nieruchomości lokalowej niezbędne jest założenie księgi wieczystej. Powstanie nieruchomości lokalowej następuje z dniem potwierdzenia wniosku o założenie dla niej księgi wieczystej [3].

Trzy powyższe rodzaje nieruchomości są wynikami klasyfikacji dokonanej według ich stanu prawnego, ale istnieją inne możliwości kategoryzowania nieruchomości według ich sposobu użytkowania. Małesa [4] wymienia inne sposoby klasyfikacji nieruchomości:

- prywatne i spółdzielcze domy jednorodzinne,
 - pojedyncze prywatne lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych,
 - budynki wielorodzinne zorganizowane w formie spółdzielczej,
 - mieszkania (domy) na wynajem,
 - lokale mieszkalne o charakterze socjalnym.
- Z kolei Mączyńska [3] dzieli nieruchomości na:
- mieszkalne, rekreacyjne, administracyjne i komercyjne,
 - przemysłowe, magazynowe, biurowe,
 - zurbanizowane, rolne i leśne.

Definicje kredytów mieszkaniowych i ich rodzaje

Kapitałochłonność rynku nieruchomości sprawia, że większość nabywców nie posiada wystarczających środków własnych, aby być w stanie realizować swoje cele, czy to w przypadku zakupu, czy też budowy nieruchomości. Potrzebują oni pomocy finansowej z rynku lub ze środków publicznych. Pomoc publiczna jest jednak skierowana zwłaszcza do tej grupy społeczeństwa, która nie może otrzymać dofinansowania z powodu braku zdolności kredytowej.

Najpopularniejszym instrumentem finansowym na rynku jest kredyt hipoteczny. Paweł Wyrzykowski [5] określa hipotekę jako *ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomość dające wierzycielowi zabezpieczenie oznaczonej nieruchomości*. Kredyt hipoteczny różni się od kredytu konsumenckiego sposobem zabezpieczenia. Kredyt konsumencki jest pożyczką środków od jednej instytucji do konsumenta, niezależnie od

celu inwestycji. Pożyczka hipoteczna, taka jak kredyt hipoteczny jest zabezpieczona hipoteką, lecz może być używana do dowolnych celów. Kredytem hipotecznym samym w sobie może być każda wierzytelność bankowa zawarta w dowolnym celu, której zabezpieczeniem będzie wpis hipoteki w IV rozdziale księgi wieczystej. Istnieje także teza, że pojęcie kredytu hipotecznego powinno być używane wyłącznie do określania kredytów wykorzystywanych do finansowania inwestycji w nieruchomości i zabezpieczonych hipoteką na przedmiocie kredytowania [6]. Główna wymienia także, co odróżnia kredyty hipoteczne od innych kredytów:

- z uwagi na dużą kapitałochłonność inwestycji kredyt hipoteczny powinien być kredytem o dużej wartości, który pokryje co najmniej 80% kosztów nieruchomości,
- drugim warunkiem jest długoterminowość kredytu, nawet na okres 35–40 lat, ponieważ tylko wtedy możliwa jest jego obsługa ze względu na niską relację dochodów kredytobiorcy do kwoty kredytu,
- oprocentowanie kredytu nie powinno wynosić więcej niż 5–7% w stosunku rocznym z uwagi na ograniczony poziom ryzyka wynikający ze sposobu jego zabezpieczenia.

Kredyt hipoteczny może być podzielony wg powyższej definicji na dwie kategorie: kredyt hipoteczny oraz kredyt budowlano-hipoteczny. Pierwsza kategoria pokrywa potrzeby środków na zakup prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego mieszkania, spółdzielczego prawa do lokalu lub mniejszych prac remontowych. Druga zaś pokrywa potrzeby nie tylko zakupu wyżej wymienionych praw, ale też koszty zabudowy docelowej inwestycji nieruchomością. Ten drugi rodzaj kredytów niesie cięższe ryzyko dla kredytodawców ze względu na większą możliwość pojawienia się problemów w fazie budowy. Wśród ryzyka możemy wymienić opóźnienia lub nieukończenie budowy, a także ryzyko nieosiągnięcia przez inwestycję ustalonej wartości dla celów zabezpieczenia kredytu hipotecznego.

Procedury kredytowania i sposoby ich zabezpieczenia

Kredytem jest forma pożyczania pieniędzy na określony czas i pod warunkiem ich zwrotu wraz z odsetkami (koszt tej usługi). Warunek zwrotu pieniędzy w przyszłości wraz z odsetkami jest sednem działalności banków, co wiąże się z oceną ryzyka, czy dany klient (osoba fizyczna bądź osoba prawna) będzie w stanie wywiązać się ze zobowiązania spłaty. To ryzyko jak podkreśla Prokopowicz [7] wynika z niepewności, czy przyszły kredytobiorca jest potencjalnie zdolny do spłaty kredytu wraz z procentami. Precyzyjne ustalenie ryzyka jest ważnym czynnikiem sukcesu danego banku. Ben Bernanke, który był przewodniczącym Rady Gubernatorów Systemu Rezerwy Federalnej w latach 2006–2014, w 1983 r. napisał artykuł, w którym przeanalizował Wielki Kryzys z 1929 r. Wskazał w nim m.in. że w konsekwencji ogłaszania upadłości przez banki, historia kredytowa jego klientów przepadała. To z kolei powodowało, że pozostałe banki zmagaly się z oceną ryzyka kredytów dla nowych klientów, powiększając tym samym koszty kredytów, które i tak były już wysokie. Ponieważ koszty kredytów rosły, zdecydowanie mniejsza liczba osób mogła się o nie starać, co ostatecznie wydłużyło kryzys. Dlatego też ocena ryzyka

i zabezpieczenie się przed nim są tak istotne dla instytucji finansowych. Można zatem powiedzieć, że celem i jednocześnie trudnością, z jaką mierzą się banki, jest ustalenie akceptowanego poziomu ryzyka kredytowego oraz optymalizacja udzielenia jak największej liczby kredytów dla wygenerowania zysku. Sposoby zabezpieczenia długów dzielą się na zabezpieczenia osobowe i rzeczowe. W przypadku zabezpieczenia osobowego dłużnik ponosi odpowiedzialność za cały swój majątek. Natomiast dług z zabezpieczeniem rzeczowym obciąża tylko pewną rzecz ruchomą bądź nieruchomą. Cieśla określa zabezpieczenia jako: *stworzenie prawnych warunków do takiego zachowania banku, w którym może on odzyskać przyznane kredytobiorcy środki wraz z odsetkami przy minimalnym nakładzie pracy, bez względu na sytuację majątkową i prawną kredytobiorcy*. W tej definicji można wyróżnić punkty, które określają dobre zabezpieczenie [7]:

- szybkość, z jaką dany bank będzie w stanie zaspokoić roszczenia, co zależy głównie od płynności zabezpieczenia,
- kwota zabezpieczenia musi być wyższa niż kwota wierzytelności; jest to istotny punkt, ponieważ wierzytelność jest zaciągnięta na okres, w którym wartość zabezpieczenia może się zmienić; brak spełnienia tego aspektu stał się głównym powodem wystąpienia kryzysu na rynku kredytów typu *subprime* w 2008 r.; banki podpisywały umowy kredytowe z tak zwanymi NINJA – jest to skrót od pierwszych liter wyrażenia *No Income, No Job, No Assets* (bez dochodów, bez pracy, bez aktywów), określającego faktyczną kondycję finansową świeżo upieczonych posiadaczy domów zakupionych na kredyt; w innych warunkach, gdyby zamiast bazować na założeniu o zawsze rosnących cenach nieruchomości, przeprowadzono standardową analizę zdolności kredytowej, osoby te nie dostałyby kredytów; oczywiście, gdy ceny zaczęły spadać, a jednocześnie kredytobiorcy przestali spłacać kredyty, banki nie były w stanie odzyskać wartości ich wierzytelności, co przyczyniło się do upadku wielu z nich,
- relacja między wysokością zabezpieczenia a ryzykiem przypisywanym określonej transakcji, czyli jak wysoka powinna być wartość wierzytelności w porównaniu z wartością zabezpieczenia (nieruchomości), biorąc pod uwagę ryzyko związane ze zdolnością kredytową danego klienta.

Dlatego bardzo ważne jest zabezpieczenie kredytu w razie niespłacalności przez kredytobiorcę. Zatem pierwszym krokiem banków jest ocena, jak wysokie jest ryzyko, czy dany kredytobiorca dopełni obowiązku spłaty. Tak zwana zdolność kredytowa jest sprawdzana przez banki bardzo ostrożnie. Zalamanie rynku nieruchomości jest bardzo często zależne od obniżenia kryteriów wymagań, które należy spełnić, aby dostać kredyt. W takich przypadkach banki sądzą, że zdolność kredytowa jest mniej istotna z powodu szybkiego wzrostu cen nieruchomości, które chwilowo dają bardzo silne zabezpieczenie kredytów. Dla banków długoterminowe ryzyko jest skompensowane poprzez szybki wzrost krótkoterminowego zysku związanego ze wzrostem liczby udzielonych kredytów. Zdolność kredytową można określić jako *zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie* [7]. Zdolność ta wynika głównie z dochodów (ich wysokości oraz ich stabilności w czasie), źródła dochodów, jak i ich formalno-prawnej podstawy, majątków i zobowiązań potencjalnego kredytobiorcy oraz jego wieku. Mniej istotne, ale

wciąż ważne będą kolejne czynniki, takie jak warunki umowy, np. długość okresu kredytowania, rodzaj spłacanych rat albo waluta, w jakiej zawarty jest kredyt. Stabilność dochodów będzie miała kluczowe znaczenie, ponieważ osoba z umową o dzieło z wysokimi dochodami może być rozważana jako osoba o mniejszej zdolności niż ktoś pracujący w administracji publicznej z niższymi dochodami. Kolejnym kluczowym krokiem będzie zgromadzenie informacji o historii kredytowej potencjalnego kredytobiorcy w innych bankach oraz wyspecjalizowanych instytucjach, jak np. BIK SA (Biuro Informacji Kredytowej).

Proces oceny zdolności kredytowej jest podobny we wszystkich bankach [6], jednak pewne różnice wynikają z tego, że każdy bank może inaczej ocenić wskaźnik TDR (*total debt ratio*), który pokazuje, jak wysokie będą spłaty długu w relacji do dochodów netto danego gospodarstwa domowego. Według większości banków, jak również ONZ wskaźnik ten powinien być na poziomie ok. 33%. Jednak niektóre banki akceptują wartość wskaźnika nawet 50%. Im wyższy wskaźnik, tym bardziej ryzykowny jest kredyt. Kredytobiorca będzie miał mniejszą zdolność finansową do spłacenia długu w razie niespodziewanych dodatkowych wydatków.

Kiedy między stronami dojdzie do zawarcia umowy, najważniejszym dokumentem jest umowa kredytowa. Przy podpisaniu tego dokumentu strony zobowiązują się do wypełnienia kroków, które zawarte są w jego treści. W umowie muszą znaleźć się poniższe informacje:

- kwota kredytu i waluta kredytu,
- cel, na który kredyt został udzielony,
- zasady i termin spłaty kredytu,
- zasady i wysokość oprocentowania kredytu,
- sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu,
- terminy i sposoby postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych,
- wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje,
- warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

W przypadku poszczególnych umów potrzebne będą dodatkowe dokumenty, np. przy zakupie działki wypis i wyrys z rejestru gruntów, wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu lub decyzja o warunkach zabudowy. W sytuacji braku planu należy przedstawić odpis z księgi wieczystej oraz umowę kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jeśli nabywca planuje budowę domu, będzie musiał dołączyć do umowy kredytowej projekt domu, kosztorys prac budowlanych, a także harmonogram inwestycji.

Reasumując, głównym sposobem zabezpieczenia kredytów mieszkaniowych jest hipoteka. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanawianym dla zabezpieczenia określonej wierzytelności. Prawo to daje wierzycielowi pierwszeństwo w dochodzeniu roszczeń przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Hipoteka obciąża prawo własności, użytkowania wieczystego (także prawo własności budynku, jeśli znajduje się na tym gruncie [8]), inną wierzytelność zabezpieczoną hipoteką lub inne prawa rzeczowe, jak np. spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu. Ze względu na bardzo długi czas trwania kredytów hipotecznych wiążących umową, ocena zdolności kredytowej jest mniej istotna niż w przypadku

pożyczek konsumpcyjnych. Zakładając przedział czasu 30 lat, zdolność kredytowa danej osoby może się radykalnie zmienić, a zatem ocena zdolności będzie miała mniejszą wagę niż dobre zabezpieczenie. Hipoteka okazuje się idealnym sposobem zabezpieczenia kredytów mieszkaniowych pod względem trwałości nieruchomości, czy też wzrostu cen nieruchomości na dłuższą metę.

Aby prawo hipoteki powstało, niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Wpis ten określa wierzyciela hipotecznego, jak i przedmiot hipoteki, jednak nie właściciela nieruchomości, ponieważ hipoteka obciąża nieruchomość bez względu na właściciela. To znaczy, że gdyby osoba, która zaciągnęła pierwotnie kredyt hipoteczny sprzedała tę nieruchomość, wierzytelność będzie dalej ciążyć na nieruchomości. Częstą praktyką przy sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką jest spłacenie pozostałej części kredytu przez sprzedającego, w ten sposób nowy właściciel może wpisać własną hipotekę kredytu w księdze wieczystej. Hipoteka według zasady akcesoryjności jest prawem związanym z wierzytelnością i wygasa w momencie wygaśnięcia długu. To prawo nie jest samoistne.

Istotnym czynnikiem prawidłowego zabezpieczenia wierzytelności jest relacja między kwotą kredytu a wartością nieruchomości. Wskaźnik ten nazywamy kredytem do wartości (*Loan to Value*, LtV). Im niższa jego wartość, tym mniej ryzykowny jest kredyt. Problem polega na tym, że niski wskaźnik LtV utrudnia klientom zaciąganie kredytów, ponieważ muszą pokryć większą część zakupu nieruchomości własnymi środkami. Zatem dla banków decyzja o wysokości wskaźnika determinuje stopień ryzyka, tak jak i atrakcyjność zaciągnięcia kredytu dla klientów, a ostatecznie liczbę kredytów, których mogą udzielić. Uważa się, że aby kredyt mógł być uznany za bezpieczny, LtV powinno wynosić 80% [9]. Oznacza to, że klienci posiadają 20% wartości danej nieruchomości w formie wkładu własnego. Dużą pokusą dla banków było ignorowanie tego wskaźnika w przeszłości i udzielenie kredytów z LtV nawet powyżej 100%. Wysoki LtV umożliwia dłużnikom z niewielkimi środkami własnymi zaciągnięcie kredytu, jednak powiększa także ryzyko kryzysu na rynku nieruchomości. Może się tak stać w przypadku, gdy część dłużników w tym samym czasie zostanie uznanych za niewypłacalnych, np. z powodu kryzysu gospodarczego.

Wpis hipoteki do księgi wieczystej nie zawsze jest możliwy od rozpoczęcia okresu kredytowania hipotecznego. Taki przypadek występuje często w momencie zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym, kiedy księga wieczysta tej nieruchomości jeszcze nie istnieje, ponieważ lokal nie był wyodrębniony, a zatem nie może posiadać księgi wieczystej. Wtedy to bank ponosi ryzyko niewypłacalności kredytu, nie mając hipoteki jako zabezpieczenia. Aby się zabezpieczyć, banki stosują w tej sytuacji dodatkowe ubezpieczenie, tzw. pomostowe. Jest ono płatne od momentu uruchomienia pierwszej transzy kredytu do momentu wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Ustalanie stóp procentowych i ich cel

Banki centralne odgrywają ogromną rolę na rynku nieruchomości poprzez ich wpływ na ustalanie stóp procentowych oraz w mniejszym stopniu stopy rezerwy obowiązkowej. Poprzez

WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) stopy procentowe wpływają na koszt kredytów i w ten sposób na poziom cen na rynku nieruchomości.

Cele Narodowego Banku Polskiego (NBP) są opisane w art. 3 ust. 1 ustawy o Narodowym Banku Polskim z dnia 21 sierpnia 1997 r.: *Podstawowym celem działalności NBP jest utrzymanie stabilnego poziomu cen, przy jednoczesnym wspieraniu polityki gospodarczej Rządu, o ile nie ogranicza to podstawowego celu NBP.* Poziom cen (inflacja) powinien być ograniczony, kształtować się na poziomie około 2,5%, przy czym dopuszcza się odchylenie o ± 1 punkt procentowy. Aby osiągnąć ten cel, NBP ma możliwość skorzystania z trzech narzędzi:

- stóp procentowych,
- operacji otwartego rynku,
- rezerwy obowiązkowej.

Narzędzia te zostaną omówione poniżej, jednak najpierw przedstawiona zostanie struktura Narodowego Banku Polskiego. Art. 6 ustawy o NBP wymienia trzy różne organy wchodzące w jego skład:

- Prezes NBP,
- Rada Polityki Pieniężnej (RPP),
- Zarząd NBP.

To właśnie RPP jest odpowiedzialna za ustalanie m.in. stopy procentowej, stopy rezerwy obowiązkowej i zasady operacji otwartego rynku (art. 12 ust. 2). Pierwszą stopą procentową, za której ustalenie odpowiada RPP jest stopa referencyjna. Ustala ona rentowność 7-dniowych bonów pieniężnych emitowanych przez NBP w ramach operacji otwartego rynku. Operacje te polegają na zakupie lub sprzedaży bonów na rynku międzybankowym, aby regulować ilość pieniędzy na rynku. Kiedy NBP kupuje bony, zwiększa tym samym cyrkulację pieniędzy na rynku, a kiedy NBP sprzedaje bony, ogranicza ilości pieniędzy. Są to tzw. operacje otwartego rynku, które są jednym z trzech głównych narzędzi NBP. WIBOR jest bezpośrednim wynikiem tej stopy. WIBOR 3-miesięczny lub 6-miesięczny stanowi podstawę wyznaczania oprocentowania dla wszystkich kredytów mieszkaniowych w Polsce. Stopa referencyjna jest narzędziem, dzięki któremu NBP może wpływać bezpośrednio na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Poziom stopy referencyjnej wynosił 1,50% od marca 2015 r., ale została ona obniżona do 1% w marcu 2020 r. w reakcji na światową pandemię COVID-19. Drugą stopą procentową ustalaną przez NBP jest stopa lombardowa. Jest to oprocentowanie, jakie stosuje polski bank centralny w przypadku pożyczek dla banków komercyjnych pod zastaw papierów wartościowych. Stopa lombardowa wynosiła 2,5% od marca 2015 r., a w marcu 2020 r. w związku z prognozowanym kryzysem gospodarczym spowodowanym pandemią została obniżona do poziomu 1,5%. Trzecią stopą procentową jest stopa depozytowa. Dotyczy ona oprocentowania, jakie NBP stosuje w przypadku jednodniowych depozytów składanych przez banki komercyjne w banku centralnym. W Polsce wynosiła ona 0,5% od 5 marca 2015 r., jednak w odpowiedzi na zagrożenie epidemiologiczne została obniżona w kwietniu 2020 r. do zera. Od 2014 r. odpowiednik tej stopy w Unii Europejskiej i w Szwajcarii jest ujemny. Oznacza to, że banki komercyjne płacą, aby bank centralny zatrzymał ich pieniądze. Za takim rozwiązaniem przemawia chęć stymula-

cji gospodarki, gdzie banki komercyjne udostępniają środki pieniężne osobom prawnym i fizycznym, zamiast lokować je w banku centralnym. Rozwiązanie to budzi kontrowersje, nie jest bowiem potwierdzone, czy strategia ta naprawdę stymuluje gospodarkę, czy też pogarsza bilans banków. Ostatnią stopą procentową używaną przez NBP jest stopa redyskonta weksli, która stanowi wartość stopy, po której NBP przejmuje od banków weksle spełniające określone warunki. Jest ona używana stosunkowo rzadko w Polsce, a więc jej znaczenie jest marginalne.

Kolejnym narzędziem stymulacji gospodarki, z którego może skorzystać NBP jest ustalenie stopy rezerwy obowiązkowej. Określenie tej stopy należy do podstawowych narzędzi wszystkich banków centralnych. Według strony internetowej NBP, mianem rezerwy obowiązkowej posiadają: *środki stanowiące pewną określoną część depozytów wpłacanych do banków komercyjnych, która nie może służyć do finansowania akcji kredytowej.* Stopa tych rezerw w Polsce wynosi 3,5% od 31 grudnia 2010 r. Oznacza to, że banki komercyjne w Polsce mogą udzielać prawie 29 razy więcej kredytów niż suma środków, którą zachowują w banku centralnym. W strefie euro stopa ta wynosi 1%, więc banki mogą pożyczyć 100 razy więcej niż wynosi ich rezerwa obowiązkowa. Natomiast w Brazylii stopa ta ma równowartość 20%, co oznacza, że banki mogą pożyczyć tylko 5 razy więcej niż ich rezerwa obowiązkowa. Istnieją również kraje, które nie mają obowiązku posiadania rezerwy w banku centralnym, np. Szwecja i Australia.

Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce

Podsumowanie rynku kredytów hipotecznych w Polsce od lat 90.

Rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce rozpoczął się w latach 90. XX w. wraz ze zmianą ustroju politycznego. Rynek potrzebował zaś 10 lat wraz z makroekonomiczną stabilizacją kraju, aby móc się rozwinąć i przyciągnąć znaczną część nabywców nieruchomości. Na przestrzeni 10 lat państwo starało się wspomóc nabywców różnymi programami i regulacjami. Pomoc publiczna zwiększyła się nominalnie podczas lat 90., jednak z powodu szybkiego rozwoju gospodarki zmniejszyła się w relacji do PKB w tym samym okresie: z 6,1% PKB w 1992 r. do 1,7% w 2000 r. Wówczas istotną zmianą rynku mieszkaniowego był progresywny spadek roli spółdzielni w budowlach nowych mieszkań z powodu braku zasilania budżetu państwa. To z kolei spowodowało, że sytuacja na rynku nie pozwalała na budowanie mieszkań w takim samym tempie. Spółdzielnie były odpowiedzialne za 61% budowy lokali oddanych do użytkowania w 1991 r., ale 19 lat później oddały do użytkowania tylko 4% wszystkich mieszkań danego roku. Osoby fizyczne powiększyły również swoją rolę na rynku, oddając do użytkowania jedną trzecią nowego zasobu w 1992 r., aż do 52% w 2010 r. Największy wzrost dotyczył mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Odsetek mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów od czasu ich powstania w 1993 r. wzrósł do 39% w 2010 r. (rys. 1).

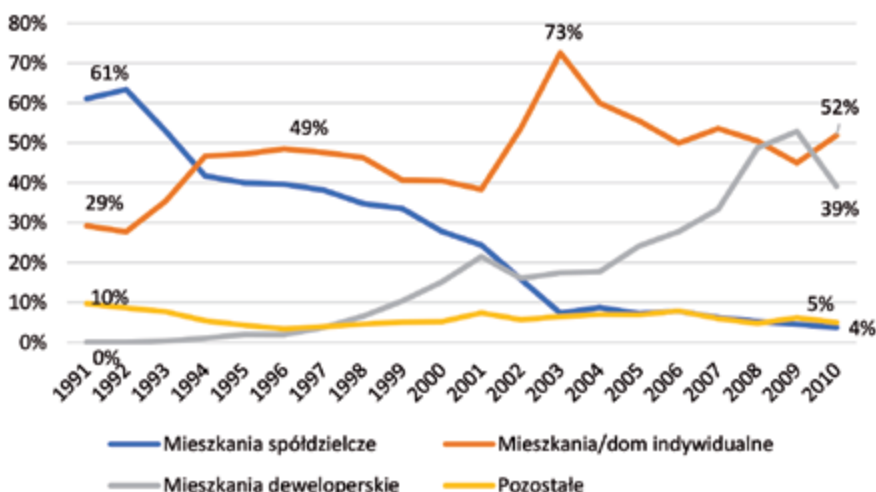
Problem finansowania zakupu nieruchomości w latach 90. wynikał głównie z bardzo wysokiej inflacji, która kształtowała się na poziomie 70% w 1991 r. i wciąż 10% w 2000 r. Z powodu braku stabilizacji makroekonomicznej, banki nie były zainteresowane zwiększaniem ich akcji kredytowej. Poza tym wówczas bardzo mało nieruchomości posiadało księgi wieczyste, a czas oczekiwania na założenie KW w Warszawie trwał nawet 2 lata

[10]. Pamiętajmy, że wpis do księgi wieczystej jest niezbędny w celu uzyskania hipoteki, zatem brak ksiąg wieczystych ogranicza dostęp do kredytów hipotecznych. Od drugiej połowy dekady przepisy prawne zostały rozluźnione i sprzyjały rozwojowi rynku kredytów mieszkaniowych. Banki hipoteczne pojawiły się po uchwale ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. i przyczyniły się do dalszego rozwoju rynku nieruchomości. Rozwój rynku kredytów mieszkaniowych był także ograniczony przez bardzo wysoką stopę bezrobocia, szczególnie wśród młodych osób. Wysoka stopa bezrobocia obniżyła zdolność kredytową wielu osobom w wieku produkcyjnym, które są zwykle najbardziej chętne do zakupu mieszkania.

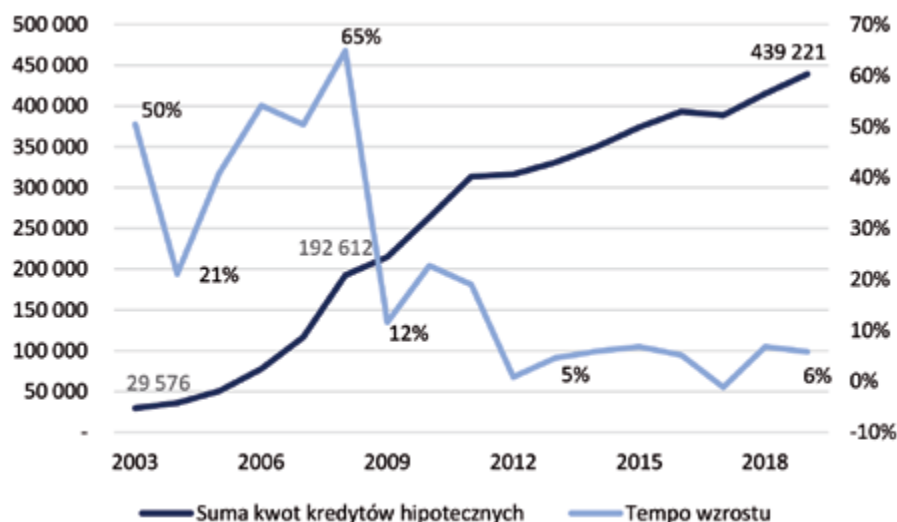
Wraz z rozwojem kraju i z powiększeniem się zdolności kredytowej nabywców, rynek kredytów hipotecznych zaczął się rozwijać w 1996 r. (tabela I). Jak wynika z rys. 2, suma wszystkich kredytów hipotecznych wynosiła zaledwie 1 mld zł (23 lata później w III kw. 2019 r. ta suma wynosiła już 439 mld zł), ale rynek rozwijał się wówczas średnio w tempie 65% co roku (w latach 1996–2002). To spowodowało, że 6 lat później rynek był 20 razy większy. Chwilowe zahamowanie rynku nastąpiło w 2012 r., kiedy wzrost rok do roku był na poziomie 1%. Bardzo ważnym czynnikiem tak szybkiego rozwoju był spadek inflacji i stóp procentowych banku centralnego, który drastycznie obniżył koszt kredytów (stopa referencyjna wynosiła 24% w lutym 1998 r., a tylko 6,75% w listopadzie 2002 r.). Kredyty hipoteczne dla osób prywatnych przekroczyły w 2000 r. liczbę kredytów udzielanych na cele budownictwa mieszkaniowego dla przedsiębiorstw. W 2002 r. stanowiły już 72% kredytów mieszkaniowych w Polsce.

Łaszek [12] wymienia kilka powodów, które przyczyniły się do sukcesu rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce:

- udział instytucji zagranicznych we wdrażaniu programu,
- doświadczenia obecnego PKO BP z kredytami mieszkaniowymi,
- wygaśnięcie spółdzielczych kredytów mieszkaniowych w 1996 r.,



Rys. 1. Udział mieszkań w lokalach oddanych do użytkowania w latach 1991–2010 (Źródło: NBP)



Rys. 2. Ewolucja kredytów hipotecznych 2003–2018 (Źródło: [12])

Tabela I. Kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych i ich dynamika w latach 1996–2002 (Źródło: [11])

Rok	Ogółem		Złotowe		Walutowe	
	mln zł	dynamika	mln zł	dynamika	mln zł	dynamika
1996	1 002,4		980,9		21,5	
1997	1 793,2	178,9	1 646,9	167,9	146,3	680,0
1998	2 952,7	164,7	2 688,8	163,3	263,9	180,4
1999	5 716,6	193,6	5 178,3	192,6	538,3	204,0
2000	9 314,1	162,9	7 113,6	137,4	2 200,5	408,8
2001	13 760,3	147,7	6 743,1	94,8	7 017,3	318,9
2002	19 661,5	142,8				

- szybka komercjalizacja sektora bankowego i duża konkurencja wśród banków,
- postępująca stabilizacja i optymizm konsumentów połączony z rosnącymi dochodami i stabilizacją rynku pracy.

Rynek rozwinął się także dzięki wsparciu różnych międzynarodowych instytucji, które przyniosły bardzo wartościowy *know-how* do przedsiębiorstw tego rynku, ze strony deweloperów, jak i ze strony banków.

Kolejnym ważnym okresem rozwoju rynku hipotecznego w Polsce był rozkwit rynku mieszkaniowego w latach 2004–2009. Wówczas ceny mieszkań wzrosły prawie 3-krotnie w ciągu 5 lat w Warszawie. W tym samym czasie suma kredytów udzielana w Polsce powiększyła się 10 razy. Głównym napędem tego wzrostu, obok podstawowych czynników, takich jak wzrost gospodarczy, dochody czy spadek stopy bezrobocia, był wzrost kredytów udzielanych w obcych walutach, a w szczególności we frankach szwajcarskich. W 2008 r., kiedy suma kredytów hipotecznych rosła o 65% w ciągu roku, kredyty w obcych walutach stanowiły 66% nowych kredytów. Wzrost ten spowodowany był głównie różnicą między stopami procentowymi NBP a innymi bankami centralnymi. Przykładowo na początku 2009 r. kredyty w złotych kosztowały o prawie 50% więcej niż kredyty we frankach szwajcarskich. Oczywiście ten wzrost był bardzo niebezpieczny, ponieważ narażał kredytobiorców na ryzyko zmiany kursu walutowego. W lutym 2020 r. kredytobiorcy potrzebowali dwa razy więcej złotych, aby spłacić kredyty zawarte w lipcu 2008 r.

Światowy kryzys gospodarczy w 2009 r. ostro wyhamował dynamikę wzrostu rynku kredytów hipotecznych. Nawet jeśli banki wciąż udzielały więcej kredytów rok do roku, średnie tempo wzrostu w latach 2009–2012 zmniejszyło się do 14% w porównaniu z 53% w latach 2005–2008. Tak dynamiczny wzrost udzielania kredytów był możliwy dzięki mniej restrykcyjnym wymaganiom co do zdolności kredytowej od strony banków. Udział kredytów z LtV powyżej 80% rósł dynamicznie, tak jak bardzo długie okresy spłaty kredytów, które pozwalają osobom bez zdolności kredytowej do otrzymania kredytu. Według raportu Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) z 2009 r. ponad połowa kredytów mieszkaniowych miała LtV powyżej 80%. Sytuacja makroekonomiczna w Polsce była korzystniejsza w porównaniu ze Stanami Zjednoczonymi czy Hiszpanią, co pozwoliło bankom uniknąć nagłych upadków wypłacalności kredytobiorców. Jednak ryzyko było znaczne i dlatego w okresie tym KNF

i NBP zaczęły uważniej kontrolować zasady udzielania kredytów mieszkaniowych.

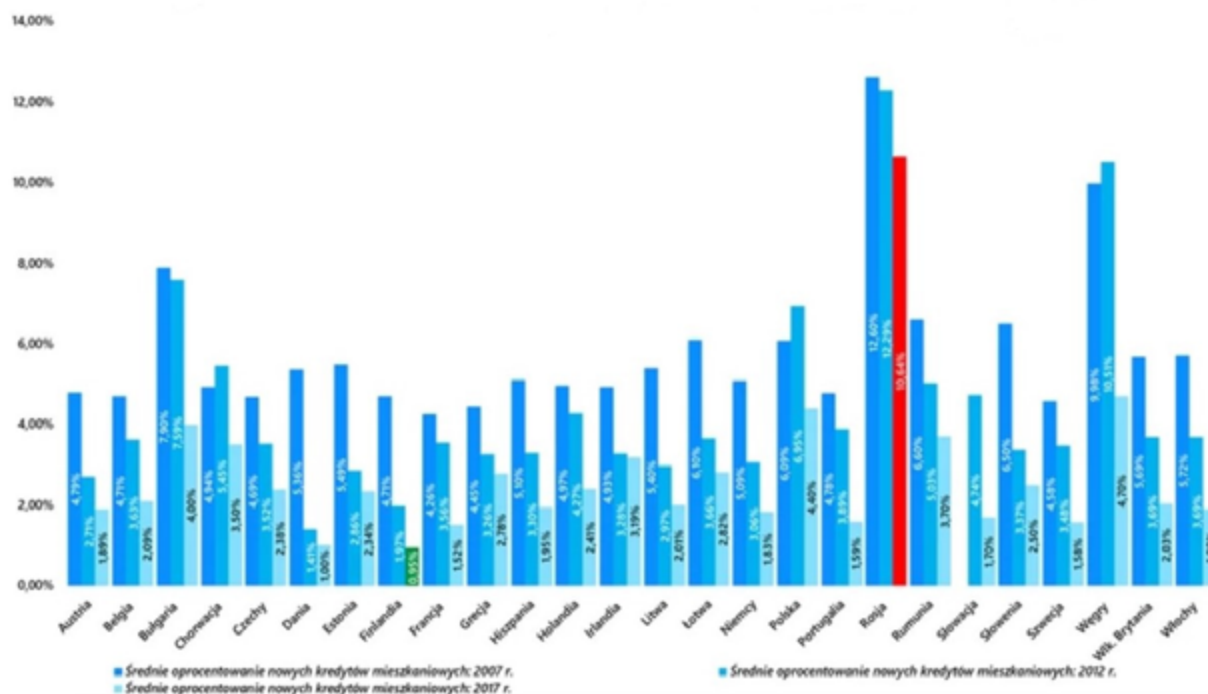
Ewolucja rynku kredytów hipotecznych w latach 2010–2020

W latach 2010–2020 nastąpiło ostre zahamowanie tempa wzrostu udzielania kredytów hipotecznych. Analizując dane dotyczące kredytów hipotecznych z lat 2002–2011, można zauważyć, że banki udzielały średnio 38% więcej kredytów rok do roku. Porównując liczbę kredytów hipotecznych od 2012 r. do III kw. 2019 r., wzrost ten wynosił jedynie 4%. W III kw. 2019 r. ogólne zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 439,22 mld zł [12]. Kwota pożyczona od banków była na rekordowym poziomie 16,874 mld zł, ze średnią kwotą pożyczki 282 tys. zł, co było spowodowane głównie wzrostem cen nieruchomości. Ludzie starali się o wyższe kwoty kredytów, ponieważ potrzebowali więcej środków na zakup nieruchomości. Taka skala udzielanych kredytów wystąpiła po raz pierwszy od 43 kwartałów. Na koniec 2019 r. liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wyniosła 2 389 311, co stanowiło wzrost o 225 tys. (rekordowa liczba w historii Polski). Po problemach związanych z kredytami zawartymi w obcych walutach w latach 2005–2009 kredyty w złotych stanowiły w 2019 r. 98,55% nowych umów kredytowych. Warto nadmienić, że kredyty w obcych walutach stanowiły 65% nowych kredytów w 2008 r. Banki udzieliły 57,12% kredytów mieszkaniowych z LtV poniżej 80%. Ta liczba marginalnie rosła do wartości 42,88% w III kw. 2019 r., jednak była o 3 punkty procentowe niższa niż w tym samym okresie w poprzednim roku. To ostrożniejsze podejście ze strony banków w porównaniu z 2008 r. powodowało, że 2,42% kredytów było zagrożone niewypłacalnością (w porównaniu z 2,51% w tym samym okresie z roku poprzedniego). Za poprawę sytuacji odpowiadało zmniejszenie się poziomu zagrożenia kredytów w walucie polskiej z 2,28% w 2018 r. do 2,14% w 2019 r. Niestety kredyty udzielane we frankach szwajcarskich doświadczyły pogorszenia się wskaźnika z 3,29% w 2018 do poziomu 3,40% w III kw. 2019 r. Kredyty w pozostałych walutach pozostały na podobnym poziomie ze wskaźnikiem zagrożenia umowy równym 1,78%.

Banki udzielały coraz więcej kredytów na coraz wyższe kwoty, lecz PKB rósł w tym samym tempie, a zatem relacja kredytów mieszkaniowych do PKB utrzymywała się na tym samym poziomie. W I kw. 2017 r. 76,91% nowych kredytów było udzielanych na kwoty poniżej 300 tys. zł, lecz w III kw. 2019 r., zaledwie dwa i pół roku później, jedynie 60% wszyst-

Tabela II. Zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych wraz z relacją do PKB (Źródło: [13])

Kraj	Zadłużenie z tytułu kredytu hipotecznego, mld euro	PKB, mld euro	Zadłużenie w relacji do PKB, %
Polska	94,5	424,3	22
Czechy	45,1	174,4	26
Niemcy	1 174,5	3 134,1	37
Litwa	7,2	38,6	19
Łotwa	4,4	25,0	18
Słowacja	25,4	81,0	31



Rys. 3. Średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych w wybranych krajach Europy w latach 2007–2017 (Źródło: [14])

kich nowych umów było zawartych na podobne kwoty. Liczba kredytów w wysokości 500 tys.–1 mln zł wzrosła z 4,61% do 8,68%. Relacja kredytów do PKB była bardzo stabilna od końca poprzedniego rozkwitu na rynku mieszkaniowym. Przed tą ekspansją, na początku 2005 r., stosunek poziomu kredytów mieszkaniowych do PKB wyniósł 5% PKB. Sześć lat później, na koniec 2010 r., wskaźnik ten był 4 razy większy i wynosił 20% PKB. Prawie 10 lat później nadal jest na poziomie ok. 20% z małym odchyleniem od tego trendu. Dla porównania, wskaźnik ten był znacznie wyższy w pozostałych krajach Unii Europejskiej, gdzie jego wartość wynosiła prawie 50% w 2018 r. (tabela II). Istnieje kilka powodów takiego stanu rzeczy. Ważną rolę odgrywa demografia. W Polsce występuje stosunkowo niska dzietność, a zatem maleje liczba ludności, co ma ogromne znaczenie dla rynku, ponieważ co roku maleje liczba osób w wieku produkcyjnym (między 25 a 34 rokiem życia), w której to grupie jest najwięcej osób chętnych na zakup własnego mieszkania. Drugim powodem jest zaostrzenie wymagań co do udzielenia kredytu mieszkaniowego ze strony banków. To powoduje, że wiele osób nie ma wystarczającej zdolności kredytowej do wystąpienia o wnioski. Trzecim powodem może być także koszt kredytów w Polsce w porównaniu z innymi europejskimi krajami, w szczególności w strefie euro. Pomimo niskich stóp procentowych w Polsce (rys. 3), są one wciąż o wiele wyższe niż odpowiedniki tych wartości w strefie euro. Tam ujemne stopy procentowe banków centralnych powodują bardzo tanie koszty kredytów, które z kolei nakłaniają ludzi do zakupu nieruchomości. Taka sytuacja w Polsce ma swoje wady i zalety. Największą wadą jest to, że dostęp do kredytów mieszkaniowych, a zatem do zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej dla osób z najniższymi dochodami, jest mocno ograniczony. Gdyby koszty kredytów były niższe, więcej osób miałoby wystarczającą zdolność kredytową, aby zaciągać kredyt. Z kolei zaletą jest stabilizacja rynku nieruchomości po-

przez ograniczenie liczby kupujących. To pokazuje, że w Polsce jest wielki potencjał na rynku kredytów hipotecznych, lecz również to, że banki oczekują od swoich klientów pewnej stopy zamożności, aby nie powtórzyć błędów wielkiego kryzysu z lat 2008–2009.

Monitorowanie rynku kredytów hipotecznych

Zależność rynku nieruchomości od zewnętrznych źródeł finansowania (kredyty hipoteczne) sprawia, że funkcjonowanie tych rynków jest ściśle związane ze skutecznością działania banków i rynków kapitałowych na danym rynku. Zasięg efektu dźwigni, na którym polega działalność banków tworzy ryzyka systemowe. Te z kolei mogą zagrażać całej gospodarce, a nie tylko pojedynczemu sektorowi. Kryzys finansowy z lat 2007–2009 pokazał światu, jak nieodpowiednie zarządzanie ryzykiem związanym z kredytami hipotecznymi, może przyczynić się do ogromnych konsekwencji dla reszty gospodarki, a nawet dla innych krajów.

Szybkie pobudzenie akcji kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2000 skutkowało zwiększeniem zainteresowania instytucji nadzorującej banki, czyli Komisji Nadzoru Finansowego (KNF). Komisja ta została powołana na mocy ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. Do głównych zadań komisji należy m.in. sprawowanie nadzoru nad rynkiem finansowym, podejmowanie działań służących prawidłowemu funkcjonowaniu rynku finansowego, jak również udział w przygotowaniu projektów aktów prawnych w zakresie nadzoru nad rynkiem finansowym. W znowelizowanej Rekomendacji z 2018 r. KNF podkreśla, że banki muszą być świadome ich wpływu na ryzyko systemowe.

W 2006 r. KNF opublikowała słynną Rekomendację S [15] dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Rekomendacje

sporządzane i ogłaszane przez KNF mają służyć przestrzeganiu dobrych praktyk w sektorze finansowym. Rekomendacja S powstała w celu ograniczenia potencjalnego ryzyka kursowego, towarzyszącego kredytom mieszkaniowym, udzielonym w walutach obcych zarówno od strony kredytobiorców, jak i instytucji kredytujących. Zgodnie z nią bank powinien systematycznie analizować wpływ zmian kursów walutowych na ryzyko kredytowe ponoszone przez banki oraz co najmniej raz w roku prowadzić symulację ryzyka związanego ze wzrostem stóp procentowych o 400 punktów bazowych, utrzymujących się przez 12 miesięcy. Komisja Nadzoru Finansowego podkreśliła w tym opracowaniu inne ryzyka związane z rosnącym zainteresowaniem rynkiem nieruchomości, takie jak:

- niejasna sytuacja prawna wielu nieruchomości (zwłaszcza inwestycji realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe) i towarzyszący temu niesprawny system ksiąg wieczysto-księgowych,
- niska jakość wycen nieruchomości i brak jasnych wytycznych w tym zakresie,
- brak procedur i standardów prowadzenia egzekucji należności z zabezpieczenia hipotecznego, brak doświadczeń w zakresie sprzedaży wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie,
- brak wypracowanych zasad monitorowania wartości i jakości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia bankowego.

Rekomendacja ta nie zahamowała akcji kredytowych banków wynikających z rosnącego apetytu polskiego społeczeństwa na kredyty mieszkaniowe. Jednak dzięki niej banki uświadomiły sobie konieczność ciągłego monitorowania ryzyka związanego z portfelem kredytów hipotecznych, zarówno z punktu widzenia kredytobiorców, poprawności realizacji inwestycji i wykorzystania środków pochodzących z kredytu, jak i wartości oraz jakości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności banku. Rozwój rynku kredytów mieszkaniowych, a szczególnie rosnący udział kredytów w walutach obcych w kolejnych latach motywował KNF, aby wydać znowelizowaną wersję rekomendacji w 2008 r. Rekomendacja skupiała się na potrzebie edukacji nowych klientów, zobowiązując banki do informowania kredytobiorców w formie pisemnej o ryzyku walutowym, ryzyku stopy procentowej oraz wpływie *spreadu* walutowego na obciążenia z tytułu spłaty kredytu. *Spread* to wynagrodzenie banku za wymianę walut. W 2010 r., po wybuchu kryzysu w Stanach Zjednoczonych, KNF wydała Rekomendację T dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych [16]. Rekomendacja ta ustaliła limit poziomu kosztów obsługi zadłużenia, określiła dobre praktyki w ocenie zdolności kredytowej i potrzebę monitorowania *LtV* na bieżąco. Willmann [17] pokazuje jednak, że po wydaniu Rekomendacji T jakość portfela kredytów bankowych pogorszyła się, co oznacza, że być może rekomendacje KNF albo nie były w pełni wdrożone, albo zostały zastosowane w dość liberalny sposób. Różne wydania rekomendacji S miały zatem pozytywne skutki na ogólny poziom stabilności rynku kredytów mieszkaniowych i świadomość klientów co do ryzyka związanego z wpływem poziomu stóp procentowych lub kursu walutowego na wysokość ich miesięcznych odsetek. Z drugiej strony zaostreżenia wymo-

gów wykluczały siłą rzeczy dużo osób z możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Według Krzysztofa Grzelca [18] 5–30% potencjalnych kredytobiorców nie było w stanie otrzymać kredytu ze względu na niewystarczającą zdolność kredytową po wydaniu Rekomendacji S.

Oprócz rekomendacji KNF istnieją także inne sposoby regulowania udzielania kredytów mieszkaniowych. Między innymi jest to ustawa o kredycie hipotecznym z 23 marca 2017 r. Ustawa została uchwalona, aby ujednoczyć prawo polskie z normami europejskimi. Podstawowym celem tej ustawy jest rozwój przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku kredytów hipotecznych, zapewniając wszystkim stronom pełną i jasną informację co do skutków tych umów.

Obok krajowych zasad istnieją międzynarodowe umowy. Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, który powstał w 1974 r., to grupa banków centralnych, która opracowała zbiór dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym oraz określenia odpowiedniego poziomu koniecznej rezerwy wymaganej od banków, aby uniknąć ryzyka systemowego. Głównym aspektem w ostatniej wersji tzw. Basel III było wdrożenie nowych narzędzi, które miały zwiększać stabilność międzynarodowego ładu bankowego. Umowa bazylejska III zwiększyła wymagania kapitałowe w porównaniu z poprzednią umową do 4,5% aktywów ważonych ryzykiem (*risk-weighted average*). Nowymi narzędziami były również wskaźnik dźwigni (*leverage ratio*) i dwa wskaźniki płynności. Umowa została uzgodniona w 2010 r. i była progresywnie przekształcana do krajowych zasad na przestrzeni kolejnych 9 lat.

Możliwości dalszego rozwoju finansowania nieruchomości w Polsce

Polski system finansowania akcji kredytowej w celu zakupu nieruchomości opiera się głównie na kredytach hipotecznych. To jednak ogranicza możliwości dalszego rozwoju tego rynku. Kolejnym problemem systemu finansowania rynku nieruchomości jest to, że kredyty hipoteczne w Polsce są finansowane głównie krótkoterminowymi depozytami, tworząc większe ryzyko dla banków uniwersalnych. Aby wzmocnić i pozwolić na dalszy rozwój polskiego systemu finansowania nieruchomości, istnieją dwie możliwości: skorzystanie z listów zastawnych lub REIT, który jest rodzajem funduszu inwestycyjnego, lokującym swoje środki w nieruchomości.

Listy zastawne

Kwestia płynności sektora bankowego leżała u podstaw ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z 1997 r. Dzięki tej ustawie możliwe było powołanie banków hipotecznych wyspecjalizowanych w udzielaniu kredytów zabezpieczonych hipoteką i emitowaniu na ich podstawie hipotecznych listów zastawnych. Podstawowymi atrybutami bankowości hipotecznej są dwa instrumenty finansowe: długoterminowe kredyty na finansowanie nieruchomości oraz emitowane na ich podstawie listy zastawne. Artykuł 3 tej ustawy określa hipoteczne listy zastawne jako: *papier wartościowy imienny lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami, w którym to liście*

bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych. W Polsce listy zastawne odgrywają marginalną rolę, są jednak dobrym sposobem na zmniejszenie ryzyka związanego z refinansowaniem kredytów. Udzielanie długoterminowych kredytów w oparciu o środki krótkoterminowe zwiększa lukę między strukturą terminową aktywów i pasywów polskich banków. Niewłaściwa struktura finansowania akcji kredytowej może stać się istotnym zagrożeniem dla funkcjonowania banku komercyjnego i jego wyników finansowych. Kryzys w latach 2008–2009 pokazał ryzyko związane z brakiem płynności banków uniwersalnych i zaletę długoterminowych, stabilnych obligacji do celów finansowania długoterminowych kredytów. Jedną z przyczyn marginalnej roli banków hipotecznych było to, że instytucje te mogły udzielać pożyczek tylko do 70% wartości nieruchomości, podczas gdy oferta banków uniwersalnych przewidywała kredytowanie nawet do 120% wartości [19]. Banki uniwersalne zawsze będą miały dostęp do tańszych depozytów [11], tak więc dopiero poprzez regulacje związane z lepszym zarządzaniem płynności mogą być zmuszone do większej dywersyfikacji źródeł finansowania i instrumentów kredytowych.

Ryzyko związane z niedopasowaniem struktury akcji kredytowej i sposobu refinansowania wynika z trzech powodów [19]:

- niedopasowania terminowego aktywów i pasywów, które wynika z finansowania długoterminowych aktywów krótkoterminowymi depozytami; powstaje w ten sposób zbyt duża luka terminowa między terminami zapadalności aktywów i wymagalności pasywów; należy zauważyć, że zbyt duże niedopasowanie naraża bank na ryzyko destabilizacji,
- niedopasowania walutowego (w tym kredytów hipotecznych) i ich źródeł finansowania (pasywów),
- ryzyka płynności finansowania (*funding liquidity risk*), które wiąże się z kosztem uzyskania płynności.

Wśród głównych argumentów zwolenników banków hipotecznych Łaszek [11] wymienia:

- znacznie większa przejrzystość dla inwestorów w porównaniu do banków uniwersalnych i w związku z tym dokonanie oceny jakości portfela oraz banku jest wiarygodniejsze,
- specjalistyczne regulacje nakierowane na bezpieczeństwo inwestorów,
- umiejętność zarządzania ryzykiem oraz możliwość oferowania bardziej specjalistycznych produktów dopasowanych do potrzeb rynku,
- w dłuższym okresie system ten, z uwagi na mniejsze ryzyko kredytowe, daje większe możliwości rozwoju kredytów o stałych stopach procentowych opartych na zasilaniu z rynku kapitałowego.

Oferta banków hipotecznych jest kierowana do podmiotów instytucjonalnych [20], takich jak: fundusze inwestycyjne, towarzystwa ubezpieczeniowe, banki lub spółki bankowe. Jest to również powód, dla którego banki hipoteczne nie odnoszą spektakularnego sukcesu. Instytucje te szukają przede wszystkim bezpiecznych inwestycji, zatem banki hipoteczne będą bardzo konserwatywne w kwestii wycen nieruchomości, które jednocześnie stanowią ich zabezpieczenie. To sprawia, że nieruchomości będą często wyceniane poniżej ich wartości rynkowej. Obecnie w Polsce, według danych Komisji Nadzoru

Finansowego, działają tylko cztery banki hipoteczne: mBank Hipoteczny SA (dawniej BRE Bank Hipoteczny), Pekao Bank Hipoteczny SA, PKO Bank Hipoteczny SA i ING Bank Hipoteczny SA. Dopiero w 2015 r. rynek zaczął się rozwijać wraz z pojawieniem się PKO Banku Hipotecznego SA. Bank ten został szybko największym emitentem listów zastawnych w Polsce. Na koniec 2019 r. portfel kredytów hipotecznych PKO Banku Hipotecznego wyniósł prawie 26 mld zł. Wprowadzone w 2013 r. nowe regulacje unijne (rozporządzenie 575/2013 Parlamentu Europejskiego i Rady EU z 26 czerwca 2013 r.) spowodowały, że banki udzielające kredytów muszą zwiększyć udział długoterminowego finansowania, a najlepszym sposobem, aby tego dokonać, jest emitowanie listów zastawnych. Możemy się zatem spodziewać, że część banków uniwersalnych będzie powoływać banki hipoteczne, będące jedyną możliwością emitowania listów zastawnych, aby zwiększyć ich udział w finansowaniu długoterminowym.

Real Estate Investment Trusts (REITs)

Real Estate Investment Trusts (REITs, czyli Fundusze Inwestycyjne w Nieruchomości) są instytucjami *wspólnego inwestowania, które swoje aktywa lokują w nieruchomościach i czerpią zyski z zarządzania nimi*. REIT-y istnieją na świecie od 1960 r., kiedy to w Stanach Zjednoczonych powstała możliwość ich stworzenia. Głównym atrybutem REIT-ów jest brak opodatkowania przychodów i konieczność przekazania większości dochodów swoim akcjonariuszom w formie dywidend. W zależności od krajów i poszczególnych przepisów kwota ta może się różnić, jednak dla większości krajów jest to powyżej 90%. To pozwala uniknąć podwójnego opodatkowania, ponieważ owe dywidendy są opodatkowane nominalnie. Główne źródło przychodów REIT-ów stanowią czynsze i przychody poza czynszowe, które REIT-y otrzymują z wynajmu powierzchni biurowych, handlowych i usługowych oraz także, lecz rzadziej, od nieruchomości mieszkaniowych. Taki rodzaj REIT-u jest nazywany kapitałowym. Istnieje również rodzaj REIT-u tzw. hipoteczny, który czerpie przychody z wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz emituje obligacje hipoteczne, aby finansować akcję kredytową. Te fundusze mają *business model* podobny do banków hipotecznych w Polsce, które emitują listy zastawne. Istnieje trzeci rodzaj REIT-u – mieszany, który łączy inwestycje bezpośrednio z instrumentami opartymi na hipotece. Około 75% funduszy emerytalnych z całego świata inwestuje w REIT, a instrumenty tego typu stanowią nawet 10% ich aktywów. Wartość globalnego rynku REIT sięga 1,5 bln USD, z czego 64% przypada na USA, a po 12% na Azję i Europę.

Według Karoliny Adamczyk [21] z punktu widzenia inwestorów instytucjonalnych (np. funduszy emerytalnych lub zakładów ubezpieczeń) inwestycje w REIT mają określone korzyści:

- duże bezpieczeństwo spowodowane stałymi strumieniami dochodów czynszowych, wynikających z długoterminowych umów z najemcami,
- redukcja ryzyka poprzez zdywersyfikowanie posiadanego portfela,
- niska korelacja z rynkiem akcji i obligacji,
- odporność na inflację.

REIT oferuje liczne korzyści dla inwestorów indywidualnych, m.in. z problemami kapitałochłonności i długookresowego inwestowania na rynku nieruchomości. Aby indywidualny inwestor lokował kapitał na rynku nieruchomości, musi to być duża kwota, na długi okres czasu. Płynność tego rynku jest bardzo niska. REIT-y zaś mogą być notowane na giełdzie, pozwalając inwestorom skorzystać z płynności i z niskiej kapitałochłonności rynku akcji. Ten mechanizm pozwala indywidualnym inwestorom, którzy nigdy nie mieliby możliwości zainwestować swoich oszczędności w nieruchomości, skorzystać z okazji dywersyfikacji ich portfela inwestycyjnego.

Istotną barierą, jaką jest niska dostępność zróżnicowanych metod finansowania nieruchomości, zarówno przez inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych, sprawia, że krajowy rynek nieruchomości jest obecnie zdominowany przez kapitał zagraniczny. Ograniczenie finansowania inwestycji za sprawą Bazylei III, zaostrzającej reguły zarządzania kapitałem i płynnością, rodzi potrzebę wprowadzania nowych metod pozyskiwania kapitału. Obecnie w Polsce fundusze nie są konkurencyjne w porównaniu z funduszami zagranicznymi, ponieważ polskie fundusze podlegają podwójnemu opodatkowaniu. Fundusze zobligowane są do zapłaty podatku od wypracowanego zysku, a następnie akcjonariusze muszą uiścić opłatę od dywidend. W rezultacie w Polsce aż 90% nieruchomości handlowych (ze względu na powierzchnię handlową) jest własnością zagranicznych inwestorów. W tej chwili REIT-y nie istnieją w Polsce, jednak występują dwa rodzaje funduszy inwestycyjnych. Pierwszym rodzajem funduszu inwestycyjnego w Polsce jest otwarty fundusz inwestycyjny. Wpłacając pieniądze do funduszu, inwestor dostaje w zamian tytuł uczestnictwa, zwany jednostką uczestnictwa. Fundusz otwarty zbywa jednostki uczestnictwa i dokonuje ich odkupienia zawsze na żądanie uczestnika funduszu. Otwarte fundusze mogą działać jako pośrednik dla inwestorów chcących inwestować na rynku nieruchomości poprzez zakup akcji spółek budowlanych czy deweloperskich działających na tym rynku. Na rynku dostępne są również fundusze zamknięte, emitujące certyfikaty inwestycyjne, które mogą być przedmiotem wtórnego obrotu. Fundusze zamknięte mogą dokonywać inwestycji bezpośrednich i nie muszą zachowywać płynnych rezerw gotówkowych, ponieważ inwestorzy nie mają możliwości ich odkupienia. To sprawia, że mogą mieć bardziej elastyczną politykę inwestycyjną.

Zakończenie

Jedną z podstaw dla rozwoju sektora nieruchomości jest rozwój wyspecjalizowanego w ich finansowaniu sektora finansowego. Dostępność instrumentów kredytowych zapewnia z kolei płynność i relatywnie sprawne działanie rynku nieruchomości wraz z wynikłymi stąd makroekonomicznymi korzyściami dla budownictwa, rynku pracy i koniunktury gospodarczej. Nieruchomość należy do grupy specyficznych produktów, bowiem przedmiotem obrotu nie jest grunt czy budynek, ale prawo do nieruchomości. Obrót nieruchomościami staje się zatem obrotem różnymi prawami, określającymi sposoby ich użytkowania, a także prawa i obowiązki właściciela i innych

użytkowników. Kredyt hipoteczny jest powszechnym oraz elastycznym produktem finansowym, wykorzystywanym przez osoby fizyczne i prawne, jak również podmioty działające w sektorze budowlanym gospodarki w celu sfinansowania zakupu nieruchomości. Kształtowanie się sytuacji na rynku kredytów i nieruchomości, wpływać będzie na ewentualne spowolnienie gospodarcze, które może mieć odzwierciedlenie w obniżce popytu na mieszkania oraz rosnące koszty produkcji po stronie podaży. Te z kolei wynikać mogą z implementacji nowych regulacji, sytuacji na rynku gruntów pod zabudowę, jak i stanu branży budowlanej. Nie można zapomnieć o dużym wpływie banków na rynek, poprzez możliwość zaostrzania polityki kredytowej. Z powodu znaczącej roli rynku nieruchomości i kredytów mieszkaniowych na całą gospodarkę, państwo ma wpływ na stymulację sytuacji poprzez zarządzanie stopami procentowymi z pomocą Narodowego Banku Polskiego, czy też poprzez wydawanie regulacji przez Komisję Nadzoru Finansowego. Polski rynek mieszkaniowy dzięki silnemu rozwojowi systemu kredytowania rozkwitł od momentu zmiany ustroju na początku lat 90. Sprzyjająca sytuacja materialna Polaków przyczyniła się do wzrostu liczby podpisywanych umów kredytowych. Rozwiązania, takie jak listy zastawne lub REIT umożliwiają inwestowanie większej liczby środków na rynku nieruchomości dzięki korzystnemu opodatkowaniu. To z kolei mogłyby przyczynić się do wzrostu zainteresowania zagranicznych inwestorów na rynku nieruchomości w Polsce.

Warto podkreślić, że zainteresowanie kredytem hipotecznym w 2020 r. może ulec zmianie z powodu konsekwencji, jakie przyniesie pandemia COVID-19. Zapewne wiele firm i pracowników będzie musiało liczyć się z pogorszeniem warunków na rynku pracy, co z kolei będzie miało wpływ na sytuację finansową gospodarstw domowych. Już teraz prognozowany jest znaczny spadek zainteresowania kredytami hipotecznymi. Dlatego NBP próbując pomóc gospodarce, obniżył stopy procentowe będące podstawą do rozważania kosztów kredytu. Zapewne czas pokaże, jak rozwinie się sytuacja na rynku nieruchomości.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

LITERATURA

- [1] Wind B., Lersch P., Dewilde C. (2017). The distribution of housing wealth in 16 European countries. Accounting for institutional differences. *Journal of Housing and the Built Environment*, 625.
- [2] <https://nieruchomosci.dziennik.pl/kupno-i-wynajem/artykuly/563512,ile-polak-musi-placic-za-mieszkanie.html>, dostęp 4 marca 2020 r.
- [3] Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2009). *Ile jest warta nieruchomość*. Warszawa: Poltext.
- [4] Malesa K., Malesa T. (2016). Kredyt hipoteczny jako główne źródło finansowania inwestycji na rynku nieruchomości. *Zarządzanie Innowacyjne w Gospodarce i Biznesie*, 1, (22), 141.
- [5] Wyrzykowski P. (2012). Ryzyko kredytowe i sposoby jego zabezpieczenia w przypadku kredytów mieszkaniowych (na przykładzie Banku X w latach 2008–2011). *Zeszyty Naukowe SGGW. Polityki Europejskie, Finanse i Marketing*, 7, (56), 146.
- [6] Głowska G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.

- [7] Prokopowicz D. (2005). Rodzaje kredytów i ich zabezpieczenie. W *Podstawy finansów i bankowości*. Warszawa: Centrum Doradztwa i Informacji Difin sp. z o.o.
- [8] <http://taksator.pl/kilka-zdan/36-id44.html>, dostęp 4 marca 2020 r.
- [9] <https://www.investopedia.com/terms/l/loantovalvalue.asp>, dostęp 4 marca 2020 r.
- [10] Kucharska-Stasiak E. (red.) (2005). *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- [11] Pilcicka A. (2019). *Raport AMRON-SARFiN Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych*. AMRON-SARFiN.
- [12] Łaszek J. (2013). Rozwój i finansowanie sektora nieruchomości w Polsce. *Bezpieczny Bank*, 4, (53), 19.
- [13] <http://www.finance.egospodarka.pl/147314,Hipoteczne-zadluzenie-Polakow-to-juz-22-PKB,1,63,1.html>, dostęp 4 marca 2020 r.
- [14] <https://forsal.pl/artykuly/1367612,dlaczego-kredyty-hipoteczne-w-polsce-sa-prawie-najdrozsze-w-europie.html>, dostęp 4 marca 2020 r.
- [15] *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*. Warszawa: Narodowy Bank Polski.
- [16] *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*. Warszawa: Narodowy Bank Polski.
- [17] Willmann M. (2013). Wpływ rekomendacji nadzorczych na kształtowanie się rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. *Nauki o Finansach*, 1, (14), 204.
- [18] Grzelec K. (2007). Rekomendacja S a rynek kredytów hipotecznych w Polsce. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów*, z. 85, 131.
- [19] Sitek M. (2015). Analiza systemu refinansowania akcji kredytowej za pomocą depozytów i listów zastawnych. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 73, 829.
- [20] Dziuba E. (2018). Listy zastawne jako instrument wspierający rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce. *Systemy Logistyczne Wojsk*, z. 49, 65.
- [21] Adamczyk K. (2017). Fundusze typu Real Estate Investment Trust brakującym ogniwem rynku finansowania nieruchomości w Polsce. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów/Szkoła Główna Handlowa*, z. 153, 103.

Kalendarz prawny lipiec–październik 2020 r.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 18 sierpnia 2020 r. poz. 1406).
2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 21 sierpnia 2020 r. poz. 1426).
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 21 sierpnia 2020 r. poz. 1427).
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 21 sierpnia 2020 r. poz. 1429). *Weszło w życie z dniem 22 sierpnia 2020 r.*
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 24 sierpnia 2020 r. poz. 1439).
6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz.U. z 27 sierpnia 2020 r. poz. 1463).
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 27 sierpnia 2020 r. poz. 1465).
8. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 sierpnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 28 sierpnia 2020 r. poz. 1473).
9. Obwieszczenie Ministra Rozwoju z dnia 5 sierpnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie próbek wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. z 2 września 2020 r. poz. 1508).
10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 4 września 2020 r. poz. 1526).
11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z 8 września 2020 r. poz. 1546).
12. Obwieszczenie Ministra Rozwoju z dnia 9 września 2020 r. w sprawie zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dz.Ur. Min. Rozwoju z 11 września 2020 r. poz. 20).
13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 14 września 2020 r. poz. 1575).

14. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 16 września 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 18 września 2020 r. poz. 1608). *Weszło w życie z dniem 19 września 2020 r.*
15. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 18 września 2020 r. poz. 1609). *Weszło w życie z dniem 19 września 2020 r.*
16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 24 września 2020 r. poz. 1643).
17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 24 września 2020 r. poz. 1644).
18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 28 września 2020 r. poz. 1655).
19. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 10 września 2020 r. w sprawie systemu informacyjnego gospodarowania wodami (Dz.U. z 28 września 2020 r. poz. 1656). *Weszło w życie z dniem 13 października 2020 r.*
20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz.U. z 29 września 2020 r. poz. 1668).
21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 29 września 2020 r. poz. 1670).
22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2 października 2020 r. poz. 1698). *Weszło w życie z dniem 6 października 2020 r.*
23. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 września 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2 października 2020 r. poz. 1699). *Weszło w życie z dniem 17 października 2020 r.*
24. Ustawa z dnia 17 września 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji restrykcyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 5 października 2020 r. poz. 1709). *Weszła w życie z dniem 20 października 2020 r., z wyjątkiem art. 8 i art. 10, które weszły w życie z dniem 5 listopada 2020 r.*
25. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz.U. z 6 października 2020 r. poz. 1718). *Weszło w życie z dniem 6 października 2020 r.*
26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 października 2020 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz.U. z 7 października 2020 r. poz. 1736). *Weszło w życie z dniem 7 października 2020 r., z mocą od dnia 6 października 2020 r.*
27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. z 8 października 2020 r. poz. 1740).
28. Ustawa z dnia 7 października 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w celu przeciwdziałania społeczno-gospodarczym skutkom COVID-19 (Dz.U. z 8 października 2020 r. poz. 1747). *Weszła w życie z dniem 9 października 2020 r., z wyjątkiem: 1) art. 17 pkt 15 w zakresie art. 31zy13 ust. 1, który wszedł w życie z dniem 9 października 2020 r., z mocą od dnia 31 marca 2020 r.; 2) art. 17 pkt 15 w zakresie art. 31zy13 ust. 2, który wszedł w życie z dniem 9 października 2020 r., z mocą od dnia 24 czerwca 2020 r.; 3) art. 17 pkt 15 w zakresie art. 31zy13 ust. 3, który wszedł w życie z dniem 9 października 2020 r., z mocą od dnia 26 sierpnia 2020 r.; 4) art. 17 pkt 6, który wszedł w życie z dniem 9 października 2020 r., z mocą od dnia 1 września 2020 r.; 5) art. 14 i art. 17 pkt 14, które weszły w życie z dniem 9 października 2020 r. z mocą od dnia 1 października 2020 r.; 6) art. 1 pkt 3, art. 6 oraz art. 8, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.; 7) art. 1 pkt 1 oraz art. 13 pkt 1, 3–5 i 7, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*
29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 5 października 2020 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2020 r. z podziałem na województwa (M.P. z 8 października 2020 r. poz. 902).
30. Obwieszczenie Ministra Rozwoju z dnia 24 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia obowiązujących od dnia 1 stycznia 2021 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (M.P. z 8 października 2020 r. poz. 905).
31. Ustawa z dnia 17 września 2020 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 12 października 2020 r. poz. 1761). *Weszła w życie z dniem 27 października 2020 r.*
32. Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 8 października 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyższej wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach (Dz.U. z 15 października 2020 r. poz. 1814). *Weszło w życie z dniem 16 października 2020 r.*

33. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2020 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2020 r. (M.P. z 15 października 2020 r. poz. 943).

34. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2020 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2020 r. w stosunku do września 2014 r. (M.P. z 16 października 2020 r. poz. 953).

35. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2020 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2020 r. (M.P. z 19 października 2020 r. poz. 965).

36. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2020 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2021 (M.P. z 20 października 2020 r. poz. 982).

37. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2020 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2020 r. (M.P. z 20 października 2020 r. poz. 983).

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 20 października 2020 r. poz. 1842).

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego

tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 23 października 2020 r. poz. 1866).

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo bankowe (Dz.U. z 28 października 2020 r. poz. 1896).

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali (Dz.U. z 30 października 2020 r. poz. 1910).

42. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 30 października 2020 r. poz. 1916). *Weszło w życie z dniem 31 października 2020 r.*

43. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie dopuszczania do eksploatacji określonych rodzajów budowli, urządzeń i pojazdów kolejowych (Dz.U. z 2 listopada 2020 r. poz. 1923).

44. Obwieszczenie Ministra Rozwoju z dnia 1 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2 listopada 2020 r. poz. 1925).

45. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie nadania statutu Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz.U. z 9 listopada 2020 r. poz. 1977).



Wiktor Poraj-Chlebowski
(Źródło: www.polona.pl)

Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski



Zygmunt Niewiadomski (red.):
Prawo budowlane. Komentarz.
Wydanie 10.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2020.

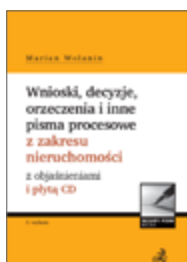
Najnowsze wydanie komentarza do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2020 poz. 1333 ze zm.) pod redakcją prof. dr. hab. Zygmunta Niewiadomskiego stanowi szczegółowe

i kompleksowe omówienie wszystkich zagadnień poruszanej tematyki, uwzględniając jednocześnie najnowszy stan prawny. Przedmiotowa ustawa normuje zagadnienia dotyczące projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórkę obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Publikacja omawia najnowsze zmiany legislacyjne, wprowadzone od momentu publikacji poprzedniego wydania, wynikające m.in. z:

- ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 471),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 782),
- ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz.U. 2020 poz. 1086),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. 2020 poz. 695).

Ponadto w komentarzu omówiono najnowsze projekty ustaw wprowadzające zmiany w Prawie budowlanym:

- projekt ustawy z dnia 6 sierpnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa,
- projekt ustawy z dnia 17 września 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw,
- projekt ustawy z dnia 7 października 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.



Marian Wolanin:
Umowy, wnioski, pozwy i oświadczenia
z zakresu prawa cywilnego dotyczące
nieruchomości z objaśnieniami.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2020.

Publikacja to zestawienie ponad 50 wzorów podstawowych dokumentów cywilnoprawnych dotyczących przeniesienia, ustanowienia, ochrony i przekształcenia praw rzeczowych i obligacyjnych przysługujących do nieruchomości wraz ze szczegółowym komentarzem oraz najistotniejszym orzecznictwem.



Izabela Wereśniak-Masri (red.):
Nabywanie nieruchomości przez
cudzoziemców w Polsce. Komentarz.
Wydanie 4. Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2020.

Komentarz szczegółowo omawia zagadnienia dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce poprzez zaprezentowanie stosowania założeń w praktyce oraz dokładną wykładnię przepisów ustawy z dnia

24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 2278). Czwarte wydanie zostało uaktualnione i rozszerzone o najnowsze orzecznictwo i piśmiennictwo, jak również uwzględniono w nim wszystkie zmiany wprowadzone od poprzedniego wydania, w tym m.in. ustawę z dnia 2 grudnia 2016 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2016 poz. 2175).

Drugą część publikacji stanowią załączniki: rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz rozporządzenie Rady Ministrów dotyczące:

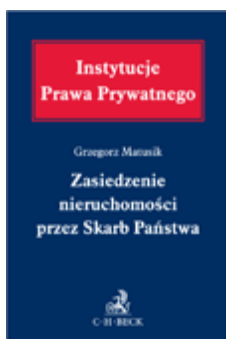
- dokumentacji, jaką cudzoziemiec ma obowiązek przedstawić, ubiegając się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości,
- wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państw położonych w strefie nadgranicznej,
- trybu postępowania oraz szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemca.



Adam Glapiński, Grzegorz Mizerski:
Real estate investments trusts (REITs).
Efektywne inwestowanie na rynku
nieruchomości. Wydanie 2.
Wydawnictwo CEDEWU,
Warszawa 2020.

Książka jest próbą przybliżenia zasad funkcjonowania funduszy dywidendowych typu REITs. Jej lektura pozwoli czytelnikowi zapoznać się z rozwiązaniami dotyczącymi REITs, ocenić ich atrakcyjność inwestycyjną i być może zachęci do budowania oszczędności z wykorzystaniem opisywanych instrumentów. W książce omówiono następujące tematykę:

- inwestowanie i sekurytyzacja na rynku nieruchomości,
- fundusze inwestycyjne typu REITs jako uczestnicy rynku nieruchomości – istota i sposób funkcjonowania,
- system prawno-instytucjonalny REITs w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej i jego ewolucja,
- fundusze inwestycyjne typu REITs w innych wybranych krajach Ameryki, Europy, Australii i Oceanii, Azji oraz Afryki,
- analiza porównawcza systemów prawno-instytucjonalnych dotyczących REITs.



Grzegorz Matusik:
Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa.
 Wydawnictwo C.H. Beck,
 Warszawa 2020.

Publikacja zawiera omówienie takich zagadnień, jak:

- ogólne kwestie związane z istotą zasiedzenia, przesłankami koniecznymi dla jego zaistnienia, pojęciem Skarbu Państwa,
- przesłanki zasiedzenia – istnienie nieruchomości (przedmiotu zasiedzenia),
- przedmiot zasiedzenia,
- samoistne posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa,
- termin zasiedzenia – jego zawieszenie, przerwa biegu, wstrzymanie zakończenia z przyczyn przedmiotowych.



Leszek Jantowski:
Stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu i służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer,
 Warszawa 2020.

To jedyna książka kompleksowo omawiająca zagadnienie zasiedzenia służebności przesyłowych, prezentująca bogaty dorobek doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych w tej dziedzinie. Autor przedstawia wskazówki pomocne w rozwiązaniu problemów powstających w praktyce stosowania tytułowej instytucji.

III Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych 2020

W dniu 20 września br. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu zorganizowało III Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych. Zawody odbyły się w Cieszycach (gmina Kobierzyce). Wyścig Grand Prix rozgrywany był w ramach cyklu VIA Dolny Śląsk na dystansie 35,4 km (3 pętle po 11,8 km). Patronat nad imprezą objęła Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk wziął udział w imprezie) oraz wójt gminy Kobierzyce. W trzeciej edycji mistrzostw udział wzięło 26 zawodników z całej Polski. Grupa liderów bardzo poważnie potraktowała obostrzenia związane z pandemią i trzymała bezpieczny dystans od pozostałych uczestników już od samego startu zawodów. Tym razem koszulkę lidera Leszek Saleta musiał „oddać” do Rzeszowa. Tegoroczny zwycięzca, Piotr Szczepanik, zgłosił się do udziału w zawodach zaledwie 5 min przed startem, a wyścig rzecznawców był dla niego jedynie dłuższą rozgrzewką. Dystans 35,4 km przejechał w czasie 56 min i 56 sek.! Jak się okazało, po dwóch godzinach od zakończenia naszych mistrzostw przejechał kolejne 82,6 km i w swojej grupie wiekowej zajął 3 miejsce. Emocje i walka o miejsca medalowe toczyły się

aż do samej mety. W tym roku drugi na metę dojechał Zbigniew Witkiewicz, a Leszek Saleta musiał zadowolić się trzecią pozycją. Wśród kobiet liderką była Małgorzata Nowacka z Bydgoszczy, która w klasyfikacji generalnej osiągnęła trzeci wynik. Zaledwie pół godziny później, niemal koło w koło, kolejno wjechały na metę Jolanta Andruszko i Barbara Łakota-Kopec z SRM Wrocław. Jak zwykle dopisała i pogoda, i kibice, którzy wiernie wspierali swoich faworytów. Rowerowe mistrzostwa z roku na rok stoją na coraz wyższym poziomie, a rzecznawcy majątkowi dorównują formą profesjonalnym zawodnikom.

Po zawodach odbyła się wspólna kolacja, a drugiego dnia mistrzostw zorganizowano szkolenie oraz warsztat. Pierwszą część szkolenia poprowadził sędzia Mirosław Gdesz. Słuchacze mieli okazję zapoznać się z aktualnymi orzeczeniami dotyczącymi odszkodowań z tytułu przejęcia nieruchomości pod drogi publiczne oraz renty planistycznej. W części warsztatowej Leszek Saleta omówił rozumienie terminu „nieruchomość podobna”, szczególnie w świetle doświadczeń komisji oceniających.

Ksena Chrystowicz

KLASYFIKACJA MEDALOWA

III ROWEROWYCH MISTRZOSTW POLSKI RZECZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Miejsce	W kategorii kobiet			W kategorii mężczyzn		
	Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie	Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie
1	Małgorzata Nowacka	00:57:35	Bydgoszcz	Piotr Szczepanik	00:56:56	Rzeszów
2	Jolanta Andruszko	1:26:08	Wrocław	Zbigniew Witkiewicz	00:57:13	Szczecin
3	Barbara Łakota-Kopec	1:29:07	Wrocław	Leszek Saleta	00:58:20	Wrocław

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 przesać 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 przesać 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

◆ Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy 2021 r.	144 zł
◆ 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. Czaplińska	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 uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki	99 zł
◆ Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r.	21 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.**



III ROWEROWE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Cieszycie 20–21 września 2020 r.

Fot. Ksena Chrystowicz



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Obowiązkowe OC Rzeczoznawców na 2021

Ubezpiecz się w ramach programu PZU - PFSRM



Pewna polisa
z najniższą składką



Wniosek
złożysz w 5 minut
przez internet lub telefon.



Rabat 50%
na OC biegnącego
sądowego



Składkę opłacisz w 12 ratach
bez dodatkowych kosztów

iExpert.pl SA

22 646 42 42

www.iexpert.pl

