

Ramowy program Spotkania Autorskiego z Marianem Wolaninem.

Hotel „BOROWIECKI” 20-21 luty 2026r.

1. Informacje dotyczące roli i zasad działania Kolegium Arbitrażowego przy Komisji Arbitrażowej PFSRM.

- zakres umocowania i zadania Kolegium Arbitrażowego;
- kiedy i w jaki sposób Autor ocenianego operatu może kwestionować ustalenia Zespołu Oceniającego?
- tryb postępowania w przypadku złożenia przez Autora operatu uwag do projektu opinii Zespołu Oceniającego;
- kwestie finansowe związane z postępowaniem prowadzonym przez Kolegium Arbitrażowe;
- informacja o rozpatrzonej w minionej kadencji ilości spraw. Omówienie wybranych przypadków będących przedmiotem odniesienia się przez Kolegium Arbitrażowe.

2. Udostępnianie danych przedmiotowych i podmiotowych z ewidencji gruntów i budynków rzeczoznawcom majątkowym:

- 1) czy rzeczoznawca majątkowy musi wykazywać interes prawny, o którym mowa w art. 24 ust. 5 pgik w celu uzyskania danych podmiotowych z ewidencji gruntów i budynków – wymóg ustawowy wykazania interesu prawnego czy nieuprawniona nadinterpretacja?
- 2) czy art. 155 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami **daje rzeczoznawcy majątkowemu prawo dostępu** do danych zarówno przedmiotowych jak i podmiotowych, biorąc pod uwagę status rzeczoznawcy oraz uwarunkowania wynikające z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- 3) zestawienie przedmiotowych przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami – czy art. 155 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to **lex specialis** w stosunku do art. 24 pgik ?
- 4) **studium przypadków** – rozstrzygnięcia wojewódzkich sądów administracyjnych w tym zakresie;
- 5) **wniosek de lege ferenda** w tym zakresie, złożony na konferencji rzeczoznawców majątkowych w Olsztynie.

3. Zasada korzyści w wycenie inwestycji drogowych.

- 1) zasada korzyści według art. 134 ust. 3 i 4 ugn oraz według § 49 ust. 3 i 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości – czyli: „**duża**” czy „**mała**” zasada korzyści?
- 2) implikacje powyżej sformułowanego dylematu dla czynności rzeczoznawcy majątkowego;
- 3) **uwarunkowania metodyczne czynności szacowania** nieruchomości w świetle uchwały NSA z dnia 27 maja 2025 r. (**uchwała w składzie 7 sędziów**).

4. Stan nieruchomości jako kluczowy wyznacznik dla wyceny na wybranych przykładach, np. decyzja zrid, restytucja administracyjna:

- 1) nakłady dokonane **po wydaniu decyzji** a przed datą jej ostateczności;
- 2) nakłady dokonane po wydaniu decyzji, która została następnie **uchylona** albo stwierdzono jej nieważność;

- 3) decyzja wydana z rygiorem natychmiastowej wykonalności, następnie uchylona, a **nakłady** poczynione przez inwestora;
- 4) uwzględnianie **umów** w wycenach „drogowych” – ocena przez rzeczoznawcę majątkowego spełnienia przesłanek z art. 151 ust.1 w ugn;
- 5) **rynek lokalny i regionalny** w wycenach „drogowych” – kryteria ich określania, z uwzględnieniem różnych stanowisk sądów administracyjnych w tym zakresie;
- 6) uwzględnianie części składowych nieruchomości – budynków dzielonych decyzją zrid;
- 7) wycena tzw. „**resztówek**”, po wyłączeniu działki „drogowej” – czy możliwe jest zastosowanie **zasady akcesoryjności**, biorąc pod uwagę konstytucyjną zasadę słusznego odszkodowania.

5. Działki „drogowe” przy podziałach nieruchomości – studium przypadków w świetle aktualnego orzecznictwa.

- 1) czy konieczne jest wydzielenie działek pod drogę publiczną, z metodycznymi konsekwencjami tej czynności prawnej w zakresie czynności szacowania, w sytuacji podziału nieruchomości w części przeznaczonej pod drogę publiczną:
 - a. postępowanie w sytuacji wydzielenia działki **na wniosek** właściciela lub użytkownika wieczystego i możliwe rozstrzygnięcia w tym zakresie, w aspekcie opłat adiacenckich;
 - b. postępowanie w sytuacji wydzielenia działki pod drogę w sytuacji podziału **z urzędu**;
 - c. czynności **rzecznawcy w tych zakresach** – właściwości organów – daty istotne dla określania wartości nieruchomości.
 - d. co z drogami **wewnętrznymi**?
- 2) problematyka opłat adiacenckich dotyczących **podziału nieruchomości obciążonej służebnością drogi** – studium przypadków.

6. Szacowanie nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości.

- 1) formalne i prawne możliwości ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej;
- 2) **nierozwiązany prawnie problem** dotyczący **sumowania** wartości działek – czy tylko dla stanu po podziale nieruchomości **czy również dla stanu przed podziałem** nieruchomości?
- 3) uwarunkowania formalne i prawne dotyczące **możliwości zagospodarowania** działek jako kryterium możliwości sumowania wartości działek – czynności rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie.

7. Problematyka związana z ustalaniem opłat adiacenckich z tytułu **scalenia i podziału nieruchomości.**

- 1) problem dopłat związanych z brakiem ekwiwalentności powierzchniowej w aspekcie czynności rzeczoznawcy majątkowego, dotyczący w szczególności **dat istotnych** dla określenia wartości a także właściwości organów w tym zakresie;
- 2) nierozwiązany problem dotyczący uwzględniania **planowanej do wybudowania infrastruktury** technicznej.

8. Opłaty **adiacenckie** związane ze wzrostem wartości w wyniku stworzenia warunków do korzystania z wybudowanych **urządzeń infrastruktury** technicznej.
- 1) uwarunkowania formalne i prawne dotyczące ustalenia **daty stworzenia warunków** do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) **wątpliwości interpretacyjne** oraz propozycje rozwiązań dotyczące określić:
 - „zasięg nieruchomości objętej wpływem infrastruktury technicznej”
 - „zakres korzystania z infrastruktury technicznej”
 - „odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń”;
9. Uwzględnianie **przeznaczenia nieruchomości** w świetle zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami w tym zakresie.
- jak w czynnościach szacowania stosować przepis art. 154 ugn;
 - jak interpretować kolejność określoną w art. 155 ust.1 pkt. 5 ugn;
 - jak rozumieć pojęcia „**faktycznego sposobu wykorzystywania terenu**” i „**faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości**”;
 - kwestie wyceny w „**luce planistycznej**” – faktyczny sposób użytkowania czy potencjalne możliwości? Czy jest to zależne od celu wyceny?
 - zmiana przeznaczenia **w otoczeniu** nieruchomości będącej przedmiotem wyceny – wycena *lucrum cessans*?. **Studium przypadku** na bazie prac Kolegium Arbitrażowego KA PFSRM.
10. Istota **rozbieżności pomiędzy przepisami prawa** (ugn i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości) w kwestii potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego. Omówienie **orzecnictwa sądów** administracyjnych w tym zakresie.
- forma i treść klauzuli aktualizacyjnej