

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/15 Kwiecień 2007

Rada Stowarzyszenia informuje o organizowanym V Sympozjum w dniach 4-6 października 2007 r. w Leśnym Ośrodku Szkoleniowym w Puszczykowie.

Tematyka sympozjum jest związana z zagadnieniami warsztatowymi, dotyczącymi:

1. Wyceny odszkodowań w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska w Krzesinach
2. Wyceny odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Określania prognozy skutków finansowych uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Określania wartości opłat planistycznych oraz opłat adiacenckich podziałowych i infrastrukturalnych.
5. Wyceny nieruchomości stawowych.

Oprócz części warsztatowej omawiane będą zagadnienia:

1. Określania wartości służebności gruntowych.
2. Wycena gruntów przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne.
3. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw związanych z wyceną nieruchomości.
4. Tematyka nowych standardów zawodowych.

* * *

Rada Stowarzyszenia informuje, że Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniach 12-13 kwietnia br. przyznała naszemu Stowarzyszeniu organizację XVII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w dniach 25-27 września 2008 r.

Tematem Konferencji będzie „Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska i przyrody jako istotny obszar działania rzeczoznawcy majątkowego”. Konferencja będzie zorganizowana w salach Centrum Kultury Zamek.

1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.
2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
3. POZ-BUD
4. PROJNORM
5. ANWO
6. JERZY SURMA
7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI
8. WYCENA-EKSPERT S.C.
9. GENEVA
10. DOMLEX

Adam Futro, Grzegorz Szczurek
Lis - Mizera
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Jakubowski
Andrzej Woźniak
Jerzy Surma
Marian Witeczak
Banaś-Poszyler
Małeczka, Zielezińska, Dobrzyński
Lech Domagański

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
tel. (061) 820 89 51, tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: srmww@neostrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl

Autorzy: Barbara Hermann, Michał Kosmowski, Zbigniew Niemczewski, Witold Solski, Radosław Trojanek, Janusz Walczak,
Adrianna Szarańska, Jerzy Dąbek

Kolegium Redakcyjne: Michał Kosmowski, Grzegorz Szczurek

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
 tel. (061) 820 89 51 tel./fax:(061) 827 18 39; www.srmww.pl
 e-mail: srmww@neostrada.pl rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

**STOWARZYSZENIE
 RZECZOWNAWCÓW
 MAJĄTKOWYCH
 WOJEWÓDZTWA
 WIELKOPOLSKIEGO**

Biurowo Stowarzyszenia czynne:

od poniedziałku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
 i komisje statutowe wybrane na Walnym Zebraniu Członków w dniu 9 kwietnia 2003 r.**

Przewodniczący Rady	Anna Poszyler	RADA
Wiceprzewodniczący Rady	Janusz Andrzejewski	STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Marian Witzczak	
Skarbnik	Elżbieta Jakóbiec	
Sekretarz Rady	Ewa Banaś	
Członkowie Rady	Jerzy Dąbek	
	Michał Kosmowski	
	Wojciech Ratajczak	
	Grzegorz Szczurek	
Przewodniczący	Adam Futro	KOMISJA
Członkowie Komisji	Tomasz Lis	REWIZYJNA
	Krzysztof Owsianowski	
Przewodniczący	Witold Solski	KOMISJA
Sekretarz Komisji	Adam Tyszkiewicz	ETYKI
Członkowie Komisji	Magdalena Małecka-Pilujska	ZAWODOWEJ
	Janusz Walczak	
	Marian Zawadka	
Przewodniczący	Marek Staręga	KOMISJA
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Skarzyński	OPINIUJĄCA
Z-ca Przewodniczącego	Maria Trojanek	
Sekretarz Komisji	Jerzy Mikołajczak	
Członkowie Komisji	Jerzy Dąbek	
	Lech Domagalski	
	Adam Futro	
	Michał Kosmowski	
	Łajma Mieszczanowicz	
	Wojciech Ratajczak	
	Hanna Szulc	
	Marian Witzczak	
Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych	Janusz Andrzejewski	PEŁNOMOCNICZY
		STOWARZYSZENIA
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek	PRZEDSTAWICIELE
	Adam Futro	STOWARZYSZENIA
	Zdzisław Małecki	W MINISTERSTWIE
	Wojciech Ratajczak	BUDOWNICTWA
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski	I W POLSKIEJ
	Wiesław Meszek	FEDERACJI
	Teresa Prył	STOWARZYSZEŃ
	Marian Witzczak	RZECZOWNAWCÓW
		MAJĄTKOWYCH
Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych	Zdzisław Małecki	
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Ewa Banaś	
	Elżbieta Jakóbiec	
	Jerzy Mikołajczak	
	Anna Poszyler	
Przewodniczący Komisji Szkoleń	Jerzy Dąbek	
Mediatorzy	Michał Kosmowski	
	Marek Staręga	
Rada Programowo-Naukowa	Wojciech Ratajczak	
Komisja Legislacji	Justyna Maciejewska	
Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”	Grzegorz Szczurek	
Komisja Etyki Zawodowej	Adam Tyszkiewicz	
Komisja ds. Wydawnictwa	Jan Żurawski	
Komisja Współpracy Międzynarodowej	Maciej Mizera	
Komisja Odznaczeń	Janusz Walczak	
Komisja ds. Bazy Danych i Analiz	Ewa Banaś	
Komisja ds. Biegłych Sądowych	Janusz Andrzejewski	



Barbara Hermann
Doktor, wykładowca
w Instytucie Geografii
Społeczno-
Ekonomicznej
i Gospodarki
Przestrzennej UAM
i WSiZB w Poznaniu



Michał Kosmowski
Rzecznik
Majątkowy
Uprawnienia nr 169,
Doradca Rynek
Nieruchomości

Barbara Hermann, współpraca Michał Kosmowski

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI OBARCZONYCH WADĄ NIEKORZYSTNEGO SĄSIEDZTWA

1. WSTĘP

Wartość nieruchomości w ujęciu ekonomicznym stanowi istotny składnik przestrzeni społeczno – ekonomicznej i traktowana jest jako wyraz jej ekonomicznej jakości. Definiowana jest z jednej strony jako koszt pozyskania przestrzeni, z drugiej jako element kształtujący jej rozwój. W gospodarce wolnorynkowej wartość nieruchomości stała się jednym z najważniejszych czynników zewnętrznych kreujących procesy gospodarowania przestrzenią. Poszczególne sektory społeczno – gospodarcze mają jednak zróżnicowane oczekiwania w stosunku do przestrzeni, w której mogą się rozwijać (Gaczek, 2003). Inne atrybuty terenu będą istotne dla funkcji mieszkaniowej, inne dla działalności usługowej czy produkcyjnej. Rozpoznanie czynników, które w istotny sposób kształtują poziom wartości poszczególnych rodzajów nieruchomości pozwala na prowadzenie racjonalnej, optymalnej i efektywnej gospodarki przestrzennej oraz określenie zasad planowania i zarządzania przestrzenią. Analiza kształtowania się cen, a przez to także rozkład poziomu wartości, dostarczają istotnych wskazówek dla zamierzonych działań w przestrzeni (Wiśniewski, Żróbek; 2003).

W sposób szczególny związki pomiędzy wartością a miejscem przestrzeni, w którym jest ona rejestrowana można obserwować na przykładzie jednego z podstawowych elementów przestrzeni miejskiej jakim są tereny mieszkaniowe. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest sektorem gospodarki, który zaspokaja podstawowe potrzeby bytowe ludności. Jednocześnie przeobrażenia o charakterze gospodarczym spowodowały, że problem mieszkaniowy jest jednym z najbardziej nabrzmiałych zagadnień społecznych. Istotnym zagadnieniem w procesie rozwoju tego sektora stała się wartość nieruchomości mieszkaniowych, zarówno terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jak i domów oraz mieszkań. Rozpoznanie czynników, które oddziałują na wartość nieruchomości mieszkaniowych stanowi podstawowy element oceny ekonomicznej inwestycji, stwarza również perspektywę poznawczą lokalnego rynku nieruchomości. Literatura przedmiotu przytacza szereg istotnych atrybutów kształtujących wartość terenów miejskich (Bajek, Kozłowski, Węclawowicz, 2003; Furmańska – Oćwieja, 2003; Hermann, 2005; Łaszek 2006; Śliwiński, Śliwiński, 2006;). Wśród nich wymienia się między innymi otoczenie i sąsiedztwo. Jest to heterogeniczna grupa cech najtrudniejsza do zdefiniowania i pomiaru. Wpływ niekorzystnego otoczenia na wartość nieruchomości ma często nierynkowy charakter. Specyfika niepożądanego sąsiedztwa skutkuje najczęściej tym, że na rynku zwykle brak jest nieruchomości wystarczająco podobnych funkcjonalnie i lokalizacyjnie do wycenianych. Stwarza to poważne problemy przy wyborze metod wyceny wartości rynkowej i interpretacji wyników. Konsekwencją takiej sytuacji jest podjęcie próby pośredniego określenia poziomu spadku wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w niekorzystnym otoczeniu w stosunku do wartości przeciętnej.

2. OPIS PROCEDURY BADAWCZEJ

Niniejsza analiza opiera się na badaniach ankietowych, polega na ujawnieniu oczekiwanego, przez potencjalnych nabywców, obniżenia ceny nieruchomości obciążonej wadą negatywnego sąsiedztwa. Osoby ankietowane wskazują maksymalną wysokość obniżki w stosunku do proponowanej ceny wyjściowej (bez uwzględnienia wady), jaką skłoniłaby ich do nabycia nieruchomości w niekorzystnym sąsiedztwie.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest najbardziej rozwiniętym segmentem rynku nieruchomości, na który wkracza duża grupa świadomych uczestników, ponieważ zarówno działki budowlane, domy, jak i lokale mieszkalne są najczęściej występującymi

przedmiotami obrotu. Warto podkreślić, że każdy z potencjalnych kupców ma własne oczekiwania i wymagania dotyczące poszukiwanej nieruchomości. Ewentualny nabywca po zapoznaniu się z ofertami na lokalnym rynku oraz po obejrzeniu kilku obiektów staje się świadomym uczestnikiem rynku. Jest w stanie zmienić swoje modelowe, często wyidealizowane wyobrażenia i dostosować je do istniejących warunków. Potrafi wskazać atrybuty, które są dla niego najistotniejsze i te, które są drugorzędne. W zakresie sąsiedztwa nieruchomości jest w stanie wskazać otoczenie optymalne dla funkcji mieszkaniowej, jakie elementy są do zaakceptowania, a jakie są niepożądane. Rozpoznanie potencjalnych reakcji uczestników rynku jest szczególnie istotne dla opisanego, wyjaśnienia i prognozowania procesów na tym rynku zachodzących.

Ankieta skierowana była do osób zamierzających w najbliższym czasie nabyć nieruchomość na cele mieszkalne oraz osób, które taką nieruchomość nabyły w ostatnim półroczu poprzedzającym rozpoczęcie badań. W ankiecie wzięło udział 589 osób. Najczęściej byli to klienci biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami, klienci banków starający się o uzyskanie kredytu na finansowanie zakupu nieruchomości oraz klienci kancelarii notarialnych. W celu uzyskania szczegółowych i obiektywnych wyników badań ogół respondentów podzielono na 6 grup w zależności od wielkości miejscowości, w której nabyli, bądź zamierzali nabyć nieruchomość. Przyjęto następującą klasyfikację: wieś (36 respondentów), małe miasta, liczące do 50 tys. mieszkańców (69 respondentów), średnie miasta, liczące od 50 do 100 tys. mieszkańców (101 respondentów), duże miasta, liczące od 100 do 500 tys. mieszkańców (92 respondentów) oraz aglomeracja poznańska z podziałem na rdzeń – Poznań (143 respondentów) oraz jego otoczenie (148 respondentów).

Zakres przestrzenny analizy obejmuje województwo wielkopolskie. Zakres czasowy obejmuje drugie półrocze 2006 roku.

Wykorzystany formularz ankiety został opracowany specjalnie dla celu przedmiotowej analizy. Pierwsza część (ogólna) dotyczyła lokalizacji ogólnej nieruchomości oraz ustalenia, jakie elementy otoczenia są możliwe do zaakceptowania, a jakie nie, w sąsiedztwie nieruchomości. Druga część (szczegółowa) zmierzała do ustalenia jaka obniżka ceny skłoniłaby potencjalnych nabywców do zakupu nieruchomości w niekorzystnym otoczeniu.

3. ELEMENTY NIEKORZYSTNEGO OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Wartość nieruchomości mieszkalnych jest efektem działania pewnych czynników, które najczęściej są definiowane jako takie warunki sprzyjające, które mają istotny wpływ na dany obiekt i są opisane za pomocą cech o określonych natężeniach. Przegląd literatury dotyczącej przedmiotu badań wskazuje bardzo wiele czynników, co do których istnieje przypuszczenie, że mają wpływ na wartość nieruchomości mieszkaniowych. Najczęściej wymienia się wśród nich: lokalizację ogólną, otoczenie i sąsiedztwo, dostępność komunikacyjną, wyposażenie infrastrukturalne, wielkość i kształt działki. Najbardziej zróżnicowaną wewnątrznie cechą jest otoczenie i sąsiedztwo. Do tej kategorii zalicza się: dostęp do zdrowego klimatu definiowany jako jakość powietrza, czy stan zieleni; odległość od terenów rekreacyjnych; odległość od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza takich jak: lotniska, tory kolejowe, autostrady, główne arterie komunikacyjne miasta, tereny przemysłowe; rodzaj występujących w sąsiedztwie dzielnic funkcji miejskich: mieszkaniowa, usługowo - biurowa, produkcyjna; walory urbanistyczno - architektoniczne i estetyczne dzielnicy; ład przestrzenny i architektoniczny dzielnicy. Atrybuty te decydują o atrakcyjności danej nieruchomości, pozwalają wyjaśnić, dlaczego niektóre działki charakteryzują się wysoką wartością, podczas gdy wartość innych pozostaje na bardzo niskim poziomie. Jednocześnie oddziałują one w dwóch kierunkach. Mogą występować jako cechy podnoszące wartość, sprzyjające rozwojowi funkcji mieszkaniowej na pewnych obszarach, bądź jako bariery powodujące spadek wartości, opóźniające lub uniemożliwiające zabudowę terenu.

W niniejszym badaniu skoncentrowano się na cechach otoczenia, mogących stanowić potencjalne bariery dla funkcji mieszkaniowej, a przez to wpływać na spadek wartości rynkowej. Jednocześnie należy podkreślić, że głównym założeniem analizy jest przyjęcie, że wymienione elementy sąsiedztwa znajdują się w przewidzianej przepisami odległości i nie powodują bezpośredniego oddziaływania na nieruchomość, a jedynie mogą być niepożądaną częścią krajobrazu. Oznacza to, że dana nieruchomość może

być dalej wykorzystywana na cele mieszkaniowe, według obecnego sposobu użytkowania. Nie brano pod uwagę sytuacji, w których niekorzystne sąsiedztwo wyklucza dalsze korzystanie z nieruchomości według dotychczasowego sposobu. Ostatecznie przyjęto 17 atrybutów częściowych niekorzystnego sąsiedztwa, które zostały poddane dalszej analizie. Są to:

1. autostrada,
2. droga szybkiego ruchu lub główna arteria komunikacyjna miasta,
3. tory kolejowe,
4. lotnisko,
5. linia energetyczna wysokiego napięcia,
6. rurociąg gazowy o dużej średnicy,
7. maszt telefonii komórkowej,
8. zakład przemysłowy/składy i magazyny,
9. wysypisko śmieci,
10. oczyszczalnia ścieków,
11. centrum handlowe,
12. szkoła/przedszkole,
13. kościół,
14. cmentarz,
15. sąsiedztwo budynku o nieakceptowanej architekturze,
16. sąsiedztwo budynku bardzo zaniedbanego,
17. sąsiedztwo istotnie ograniczające nasłonecznienie.

Przyjmuje się, że powyższe elementy uciążliwego sąsiedztwa powinny generować niższe niż przeciętne wartości nieruchomości mieszkaniowych. Wśród nich, w grupie pierwszej, znalazły się cechy traktowane jako źródła hałasu, są to głównie tereny komunikacyjne: autostrada, droga szybkiego ruchu i główne arterie komunikacyjne miasta, tory kolejowe, a także lotnisko. Respondenci podkreślali, że negatywny wpływ tych cech nie będzie do końca niwelowany przez ekrany akustyczne. Co prawda ograniczają one znacznie poziom hałasu komunikacyjnego, ale jednocześnie, stanowią mało atrakcyjny element przestrzeni. Drugą grupę stanowią tereny zajęte przez infrastrukturę techniczną: linia energetyczna wysokiego napięcia, rurociąg gazowy o dużej średnicy i maszt telefonii komórkowej. Ich negatywny wpływ na kształtowanie wartości nieruchomości mieszkaniowych jest wynikiem degradacji krajobrazu naturalnego i kulturowego oraz zakłóceń ładu przestrzennego jakie te cechy powodują. Występowanie podobnych obiektów w sąsiedztwie nieruchomości obniża walory estetyczne okolicy. Do trzeciej grupy można zaliczyć elementy stanowiące źródła zanieczyszczenia powietrza: zakład przemysłowy, wysypisko śmieci i oczyszczalnię ścieków. Ograniczają one dostępność czystego i świeżego powietrza poprzez emisję substancji chemicznych oraz nieprzyjemnych zapachów. Kolejna, czwarta grupa, obejmuje obiekty generujące wzmożony ruch, zarówno pieszych jak i samochodów, czego konsekwencją jest zakłócenie spokoju i ciszy w ich sąsiedztwie. Zaliczono tutaj: centra handlowe, szkoły, przedszkola, kościoły i cmentarze. Do ostatniej, piątej grupy zaliczono czynniki naruszające ład architektoniczny i walory estetyczne okolicy: sąsiedztwo budynku o nieakceptowanej architekturze, sąsiedztwo budynku bardzo zaniedbanego oraz sąsiedztwo istotnie ograniczające nasłonecznienie.

4. WPLYW NIEKORZYSTNEGO OTOCZENIA NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Przeprowadzone badania pozwoliły na rozpoznanie reakcji uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych na występowanie niekorzystnych elementów w sąsiedztwie. Analizując, które z przedstawionych cech są do zaakceptowania, a które są niepożądane w najbliższym otoczeniu ustalono, czy na rynku znajdują się chętni do nabycia nieruchomości obciążonych wadą nieciekawego sąsiedztwa. Ponadto podjęto próbę ustalenia jak wysoka obniżka ceny, w stosunku do wyjściowej, skłoniłaby potencjalnych nabywców do zakupu takiej nieruchomości. Wyniki badań, z podziałem na przyjęte grupy respondentów przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Wyniki badań. Sugerowany poziom obniżenia poziomu ceny nieruchomości obciążonej wadą niekorzystnego sąsiedztwa.

Lp.	Atrybuty sąsiedztwa i otoczenia	Sugerowany poziom obniżenia poziomu ceny nieruchomości obciążonej wadą niekorzystnego sąsiedztwa [%]																	
		Wieś			Małe miasta			Średnie miasta			Duże miasta - otoczenie			Aglomeracja - Poznań			Aglomeracja		
		przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio	przedział	średnio
1.	Autostrada	0-55	13	5-100	12	5-50	7	0-30	5	5-65	13	5-50	5	5-65	13	5-50	5	5-65	13
2.	Arteria, droga szybkiego ruchu	0-50	9	5-95	13	5-55	8	0-35	5	0-50	7	0-35	5	0-50	7	0-35	5	0-50	7
3.	Tory kolejowe	0-10	3	0-75	8	0-40	9	0-20	4	0-45	6	0-40	4	0-45	6	0-40	4	0-45	6
4.	Lotnisko	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5.	Linia WN	0-60	12	5-55	13	0-45	9	5-45	11	0-60	12	5-55	11	0-60	12	5-55	11	0-60	12
6.	Gazociąg o dużej średnicy	0-35	2	0-35	6	0-35	7	0-45	6	0-20	4	0-35	6	0-20	4	0-35	6	0-20	4
7.	Maszyn telefonicznych komórkowej	0-45	3	0-30	3	0-30	2	0-30	3	0-35	2	0-30	3	0-35	2	0-35	3	0-35	2
8.	Przemysł	0-65	13	10-80	16	5-50	11	10-80	13	5-50	15	10-60	13	5-50	15	10-60	13	5-50	15
9.	Wysypisko śmieci	10-80	21	15-75	23	15-100	26	10-100	19	15-80	24	10-90	19	15-80	24	10-90	19	15-80	24
10.	Oczyszczalnia ścieków	0-75	6	5-35	11	5-60	11	5-50	9	5-60	7	5-100	9	5-60	7	5-100	9	5-60	7
11.	Centrum handlowe	---	---	---	---	---	---	0-25	1	0-45	3	0-35	1	0-45	3	0-35	1	0-45	3
12.	Szkoła, przedszkole	---	---	---	---	0-15	0.5	0-30	0.5	0-35	2	0-25	0.5	0-35	2	0-25	0.5	0-35	2
13.	Kościół	---	---	---	---	---	---	0-25	0.5	0-30	1	0-15	0.5	0-30	1	0-15	0.5	0-30	1
14.	Cmentarz	0-15	1	0-25	2	0-20	1	0-35	1	0-25	1	0-35	1	0-25	1	0-35	1	0-25	1
15.	Nieakceptowana architektura	0-35	3	0-40	4	0-35	2	0-45	4	0-35	4	0-45	4	0-35	7	0-45	4	0-35	7
16.	Zaniedbane budynki	0-25	1	0-35	1	5-30	4	0-30	3	5-40	6	5-40	3	5-40	6	5-40	3	5-40	6
17.	Ograniczone nasłonecznienie	0-45	2	0-30	1	0-35	3	0-30	3	0-55	6	5-35	3	0-55	6	5-35	3	0-55	6

Źródło: Opracowanie własne.

Analiza nie ujawniła istotnych różnic w zakresie czynników obniżających wartość nieruchomości budowlanych w poszczególnych grupach respondentów. W każdej z nich cechy najbardziej niepożądane okazały się identyczne. Najwyższej obniżki ceny w stosunku do ceny wyjściowej ankietowani oczekivaliby w przypadku lokalizacji w pobliżu wysypiska śmieci (od 19% do 26%). Na drugim miejscu znalazły się zakłady przemysłowe (11% – 16%). W obu przypadkach respondenci dostrzegali zagrożenia związane z zanieczyszczeniem powietrza w sąsiedztwie takich obiektów. Obawiali się emisji szkodliwych dla zdrowia substancji oraz nieprzyjemnych zapachów. Na trzecim miejscu wśród najbardziej niepożądanych elementów sąsiedztwa pojawiła się linia energetyczna wysokiego napięcia. W tym przypadku ankietowani podkreślali obniżenie walorów estetycznych okolicy, a także obawiali się negatywnych wpływów takiego sąsiedztwa na zdrowie i funkcjonowanie organizmu. Wskazywano także na nieprzyjemne odgłosy emitowane przez tego typu nośniki energii. Na kolejnych miejscach znalazły się trzy czynniki, w stosunku do których respondenci oczekivaliby zbliżonych obniżek poziomu cen. Są to: autostrada (5% – 13%), główna arteria komunikacyjna miasta lub droga szybkiego ruchu (5% – 13%) oraz oczyszczalnia ścieków (6% – 11%). Dodać można tutaj także lotnisko (10% – 11%) zaznaczając jednak, że jego niekorzystny wpływ został zauważony tylko w aglomeracji poznańskiej. Takie wyniki wskazują, że potencjalni nabywcy za najmniej atrakcyjne nieruchomości wskazują te zlokalizowane w pobliżu źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza. W tym miejscu warto zauważyć jednak stosunkowo niewielkie oczekiwane obniżenie poziomu cen nieruchomości położonych w pobliżu torów kolejowych, w porównaniu z innymi terenami komunikacyjnymi, wynoszące w różnych grupach respondentów od 3% do 9%. Słuszna wydaje się interpretacja, że tory kolejowe nie generują obecnie hałasu na tak wysokim poziomie jak autostrady, główne arterie komunikacyjne czy lotnisko. Wynika to ze spadającej częstotliwości kursowania pociągów oraz faktu, że hałas występuje krótko, tylko w momencie przejazdu. W przypadku autostrad i głównych arterii komunikacyjnych miast występuje odwrotna prawidłowość. Ruch samochodowy wykazuje stałą tendencję wzrostu i często trwa przez całą dobę. Małego obniżenia ceny spodziewano się w przypadku sąsiedztwa rurociągu gazowego o dużej średnicy (2% – 7%) i masztu telefonii komórkowej (2% – 3%). Taki wynik należy tłumaczyć z jednej strony znacznie mniejszą ingerencją lokalizacji takich obiektów w krajobraz naturalny i kulturowy, niż w przypadku wcześniej opisanej linii energetycznej wysokiego napięcia, z drugiej strony stosunkowo rzadkim występowaniem podobnych elementów w przestrzeni, co spowodowało, że ankietowani mogli w tym przypadku kierować się bardziej swoimi przekonaniem i wyobrażeniami, niż faktycznymi doświadczeniami. Na uwagę zasługuje postrzeganie cmentarza w otoczeniu nieruchomości, we wszystkich typach wielkości miejscowości wskazywano na małą uciążliwość takiego sąsiedztwa, spodziewane obniżenie poziomu cen oszacowano na 1% – 2%.

Większy stopień zróżnicowania pomiędzy postrzeganiem uciążliwości otoczenia zanotowano w grupie czynników związanych z generowaniem wzmożonego ruchu w sąsiedztwie nieruchomości. W mniejszych miejscowościach: na wsi, w małych (liczących do 50 tys. mieszkańców) oraz średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców) miastach bliskość centrum handlowego i kościoła nie została potraktowana jako wada otoczenia, wręcz przeciwnie, wielu respondentów wskazywało, że takie sąsiedztwo można uznać za atrakcyjne, podnoszące wartość nieruchomości. Podobnie została potraktowana bliskość szkoły i przedszkola na wsi i w małych miastach. W pozostałych grupach badanych cechy te zostały zaklasyfikowane jako wady otoczenia nieruchomości, jednak ich uciążliwość określono na bardzo niskim poziomie. Spodziewano się obniżenia poziomu cen przeciętnie od 0,5% do 1% w przypadku kościoła, 0,5% do 2% w przypadku szkoły i przedszkola oraz od 1% do 3% w przypadku centrum handlowego. Interpretując powyższe wyniki należy zauważyć, że mniejsze miejscowości charakteryzują się ogólnie niższym poziomem nagromadzenia uciążliwych elementów w przestrzeni. Mieszkańcy przeważnie na co dzień mają możliwość korzystania z ciszy i spokoju oraz bliskiego sąsiedztwa terenów otwartych. W takiej sytuacji dodatkowy ruch generowany przez omawiane obiekty nie jest dla nich męczący. Ponadto zauważyć należy, że w małych miejscowościach liczba kościołów, centrów handlowych, czy szkół i przedszkoli jest niewielka, a istniejące stanowią ważne punkty w ich strukturze przestrzennej. W konsekwencji lokalizacja w takim sąsiedztwie może być postrzegana jako atrakcyjna.

W przypadku grupy cech obejmującej czynniki naruszające ład architektoniczny i walory estetyczne okolicy: sąsiedztwo budynku o nieakceptowanej architekturze,

sąsiedztwo budynku bardzo zaniedbanego oraz sąsiedztwo istotnie ograniczające nasłonecznienie, zanotowano rozbieżności w postrzeganiu uciążliwości pomiędzy aglomeracją poznańską a pozostałymi obszarami województwa wielkopolskiego. W Poznaniu i okolicach ich uciążliwość, a przez to także spodziewane obniżenie poziomu cen, zostały ocenione wyżej, przeciętnie od 7 % do 9 % w przypadku sąsiedztwa budynku o nieakceptowanej architekturze, od 6 % do 8 % w przypadku sąsiedztwa budynku bardzo zaniedbanego oraz od 6 % do 7 % w przypadku sąsiedztwa istotnie ograniczającego nasłonecznienie. W pozostałych typach miejscowości spodziewano się mniejszych upustów cenowych. Interpretacja takich wyników może zmierzać w kierunku zaakcentowania wyższej świadomości i percepcji przestrzennej mieszkańców aglomeracji. Wynika to z faktu, że częściej mają oni do czynienia w swoim otoczeniu z budynkami zaniedbanymi, czy o nieakceptowanej formie architektonicznej. Większość respondentów zaliczyła do tej grupy stare, nie remontowane i nie modernizowane budynki o charakterze niemieszkalnym, na przykład obiekty przemysłowe, magazynowe, warsztatowe. Ankietowani stosunkowo rzadko zaliczali do tej grupy budynki pełniące funkcje mieszkalne. Podkreślano, że forma i wygląd tego typu obiektów podlegają w ostatnich latach dynamicznym zmianom, więc byli skłonni zaakceptować taki budynek w swoim sąsiedztwie licząc na poprawę jego stanu w najbliższej przyszłości.

5. PODSUMOWANIE

Analizując rezultaty przeprowadzonych badań można zauważyć, że poprzez wyodrębnienie heterogeniczności rynku mieszkaniowego, z uwagi na wielkość miejscowości, osiągnięto znacznie większą precyzję w badaniach. Podejście takie umożliwiło poznanie reakcji uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych w różnych typach jednostek osadniczych. Na uwagę zasługuje fakt, że uzyskane wyniki nie wskazują żadnej, z przyjętych do analizy 17 cech, jako skrajnie negatywnej, wykluczającej możliwość nabycia nieruchomości położonej w jej sąsiedztwie. Oczekiwane przez potencjalnych nabywców obniżki cen nieruchomości obciążonych wadą sąsiedztwa, w stosunku do nieruchomości przeciętnych, nie są wygórowane. Tłumaczy to można wysoką świadomością uczestników rynku, którzy orientują się w panujących na nim zasadach. W rozmowach poza ankietowych wielu respondentów przyznało, że wskazując oczekiwane obniżki ceny kierowali się swoją wiedzą na temat lokalnego rynku, zdobytą w trakcie poszukiwania spełniającej ich oczekiwania nieruchomości. Obserwując różne oferty orientują się o ile tańsze są nieruchomości cechujące się niekorzystnym sąsiedztwem. Przyznali, że bardzo rzadko można na rynku znaleźć obiekty tańsze o więcej niż 20% od przeciętnych cen ofertowych. Na uwagę zasługuje także wskazywana wysoka uciążliwość źródeł hałasu, takich jak: autostrady, główne arterie komunikacyjne czy drogi szybkiego ruchu. Należy to tłumaczyć faktem, że są to powszechnie występujące elementy struktury przestrzennej i ich negatywny charakter jest dobrze poznany, istnieje w masowej świadomości uczestników rynku.

Informacją dodatkową uzyskaną w trakcie przeprowadzania badania jest przyznanie przez większość respondentów, że cechą priorytetową, którą biorą pod uwagę przy zakupie nieruchomości mieszkaniowej jest lokalizacja ogólna. Najpierw wybierają miejscowość lub konkretną dzielnicę w większym mieście, a dopiero później w tym ustalonym obszarze poszukują nieruchomości. Część z nich wprost przyznała, że są skłonni rozważyć nabycie nieruchomości obciążonej wadą, ale zlokalizowanej w wybranym fragmencie przestrzeni, rezygnując tym samym z możliwości kupna działki, domu, czy mieszkania w bardziej przyjaznej okolicy ale położonej w innej części miasta, czy innej miejscowości.

Warto także podkreślić, że obecnie trudno znaleźć idealną nieruchomość położoną w otoczeniu nie charakteryzującym się żadną, z przyjętych do badania, cech negatywnych. Niekorzystne elementy sąsiedztwa są wpisane w otoczenie nieruchomości, dość często można wskazać przynajmniej jedną cechę niepożądaną, zatem potencjalni nabywcy dążą nie tyle do całkowitej eliminacji negatywnych atrybutów sąsiedztwa, ale do ich minimalizacji.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na rozpoznanie reakcji uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych na występowanie nieakceptowanych cech otoczenia. Niniejszy artykuł przedstawia pewną pośrednią metodę analizy umożliwiającą określenie

zależności między niekorzystnym otoczeniem nieruchomości a obniżeniem poziomu jej wartości, daje także podstawę do wnioskowania na temat trendów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy jednak podkreślić, że przeprowadzona analiza opiera się tylko na badaniach ankietowych potencjalnych nabywców. W celu wysunięcia wniosków o wyższym poziomie ogólności, które mogłyby stanowić podstawę do formułowania pewnych prawidłowości, byłoby wskazane przeprowadzenie ich weryfikacji w oparciu o analizę transakcji oraz pojawiających się na rynku ofert, która jest obecnie przygotowywana i może w przyszłości stanowić kontynuację i dopełnienie niniejszego artykułu.

LITERATURA:

- Bajek R., Kozłowski S., Węclawowicz G.:** 2003; *Large Housing Estates in Poland. Overview of developments and problems in Warsaw. RESTATE reports.* Utrecht University, Utrecht.
- Furmańska - Oćwieja M.:** 2003; *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Krakowie w latach 1996 - 2000.* W: *Prace z zakresu ekonomii nieruchomości i procesu inwestycyjnego.* Zeszyty Naukowe Nr 614, AE w Krakowie, Kraków, s. 127-133.
- Gaczek W.M.,** 2003; *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej.* Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz - Poznań
- Hermann B.,** 2005; *Czynniki kształtujące wartość terenów mieszkaniowych w Poznaniu.* Wydawnictwo Nowak Nieruchomości, Poznań.
- Łaszek J.:** 2006; *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego.* Materiały i Studia, z. 203, NBP, Warszawa.
- Śliwiński A., Śliwiński B.:** 2006; *Facility management.* Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Wiśniewski R., Żróbek R.:** *Metodyczne i praktyczne aspekty zastosowania metody analizy trendu powierzchniowego w prognozowaniu wartości nieruchomości.* W: H. Rogacki (red.) *Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej.* Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 235-246

Zbigniew Niemczewski, Witold Solski

SZKODY NA NIERUCHOMOŚCIACH W KONTEKŚCIE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA



**Zbigniew
Niemczewski**
Prawnik,
Kancelaria Solski
& Partnerzy



**Witold
Solski**
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia nr 4290
Kancelaria Solski
& Partnerzy

TEZY Z PUBLIKACJI

1. Czyste i zdrowe środowisko naturalne jest istotne z punktu widzenia dobrego samopoczucia i dobrobytu społeczeństwa. Jednocześnie jest ono dobrem wspólnym, nie przynależnym bezpośrednio nikomu, a ciągły wzrost aktywności człowieka na poziomie zarówno lokalnym jak i globalnym sprawia, że wymaga ono ochrony.
2. Podstawową ideą Ustawy Prawo ochrony środowiska jest ustalenie zasad korzystania ze środowiska oraz jego ochrona. Niepożądana jest jakakolwiek emisja czynników szkodliwych, a jeśli z uwagi na brak wystarczających możliwości przeciwdziałania jest ona nieunikniona, musi być ściśle kontrolowana i może podlegać prawnym i administracyjnym ograniczeniom; w szczególności zasięg oddziaływania emisji powinien zostać ograniczony do terenu, dla którego posiadacz instalacji dysponuje tytułem prawnym.
3. Obowiązująca na gruncie Ustawy zasada „zanieczyszczający płaci” oznacza, że sprawca zanieczyszczenia zobowiązany jest zarówno do wnoszenia opłat za korzystanie ze środowiska jak i naprawienia szkód. Odpowiedzialność prowadzącego instalację nie ogranicza się do obowiązku odszkodowawczego, lecz ma również aspekt prewencyjny.

4. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, na gruncie Ustawy konstruktu specjalnego, gdyż dopuszczającego niekorzystne oddziaływanie poza terenem instalacji, przynosi posiadaczowi instalacji zarówno ochronę jak i zobowiązania. Oba aspekty wiążą się z niekorzystnym oddziaływaniem. Ochrona polega na legalizacji degradacji środowiska, zobowiązania odnoszą się między innymi do obowiązku odszkodowawczego, którego podstawą jest sama Ustawa bez konieczności odwoływania się do postanowień Kodeksu Cywilnego czy innych aktów prawnych.
5. Obszar ograniczonego użytkowania tworzony jest zawsze na podstawie dokumentu opisującego stan środowiska na terenie instalacji oraz w jej sąsiedztwie. Opis ten zawiera informacje o emisjach czynników szkodliwych oddziałujących także poza teren instalacji. Stanowi zatem dowód wprost niekorzystnego oddziaływania instalacji.
6. W wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania mamy do czynienia w pewnych wypadkach z trzema rodzajami szkody na nieruchomościach:
 - a) szkody wynikające z ograniczeń formalnoprawnych wyspecyfikowanych i ujawnionych w akcie prawnym ustanawiającym obszar ograniczonego użytkowania dotyczących przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu,
 - b) szkody wynikające z faktycznego obciążenia nieruchomości oddziaływaniem czynnika szkodliwego lub grupy takich czynników,
 - c) szkody wynikające z konieczności dostosowania walorów użytkowych budynków do obowiązujących na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania obniżonych standardów jakości środowiska.
7. Szacowanie wartości praw do nieruchomości a także szkód na nieruchomości wymaga wzięcia pod uwagę zarówno obowiązującego stanu prawnego jak i faktycznego stanu nieruchomości. W kontekście obszaru ograniczonego użytkowania i związanych z nim oddziaływań czynników szkodliwych w procesie szacowania wartości należy wziąć pod uwagę nie tylko ograniczenia formalnoprawne, ale również faktyczne obciążenie nieruchomości czynnikami szkodliwymi związanymi w szczególności ze zużyciem środowiskowym rejestrowanym przez rynek.

Szkody na nieruchomościach w kontekście obszarów ograniczonego użytkowania.

Środowisko, niezależnie od tego czy rozumiemy to pojęcie potocznie, jako ogół elementów otoczenia (*środowisko* za słownikiem języka polskiego to: 1. grupa ludzi żyjących lub pracujących w podobnych warunkach otoczenia; 2. ogół elementów otoczenia; 3. zespół czynników chemicznych, biologicznych i fizycznych umożliwiający zachodzenie jakichś reakcji), w wersji bardziej rozbudowanej jako „ogół elementów ożywionych i nieożywionych, naturalnych jak i powstałych w wyniku działalności człowieka, występujących na określonym obszarze oraz ich wzajemne powiązania, oddziaływania i zależności” (za Wikipedia, wolna encyklopedia) czy też w wersji przytoczonej w art. 3 pkt. 39 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U.01.62.627 ze zm.; dalej upoś), w której kiedy mowa o „środowisku - rozumie się przez to ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz, klimat oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi elementami” jest dobrem wspólnym, nie przynależnym bezpośrednio nikomu, podlegającym na mocy wzmiankowanej ustawy ochronie. Ochrona ta wynika z przekonania o prawdziwości twierdzenia, że „czyste i zdrowe środowisko naturalne jest istotne dla dobrego samopoczucia i dobrobytu społeczeństwa, jednakże ciągły wzrost na poziomie globalnym będzie prowadził do ciągłych nacisków na środowisko naturalne” – Decyzja 1600/2002/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 22 lipca 2002 r. ustanawiająca szósty wspólnotowy program działań w zakresie środowiska naturalnego (Dz.U.UE L z dnia 10 września 2002 r.). Odwołanie do dokumentów Wspólnotowych w tym miejscu nie jest bezzasadne. Jedną z przesłanek gruntownego przerehabrowania przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz powstania Ustawy Prawo ochrony środowiska, która zastąpiła Ustawę z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska było bowiem wdrożenie dyrektyw Wspólnot Europejskich oraz wstęp do integracji krajowego systemu prawnego w tym zakresie z systemem prawa Wspólnotowego.

Podstawową ideą Ustawy prawo ochrony środowiska, co ujawnione zostało w art. 1 jest ochrona środowiska oraz regulacja warunków korzystania ze środowiska. Zasady korzystania ze środowiska zostały ogólnie unormowane w art. 4 upoś przyznając każdemu prawo do powszechnego korzystania ze środowiska oraz ustanawiając możliwość ustawowego ograniczenia korzystania innego niżli powszechne. Zasady ochrony środowiska najogólniej wprowadza art. 6 upoś zobowiązując każdego czyja działalność może negatywnie wpływać na środowisko do zapobiegania temu oddziaływaniu. Ustawa wprowadza w dalszej części szereg regulacji o różnym poziomie uszczegółowienia. Intencja ustawodawcy polegająca na skonstruowaniu niejako głównego aktu prawnego w sprawach korzystania ze środowiska oraz jego ochrony doprowadziła do znacznego jego rozbudowania. Powstała także na gruncie ustawy konieczność ingerencji w obowiązujące akty prawne odnoszące się zarówno do problematyki środowiska i jego ochrony jak również z pozoru od niej dalekie. Także regulacje samej Ustawy Prawo ochrony środowiska zmieniają sposób rozumienia i stosowania niektórych przepisów zawartych w odrębnych aktach prawnych często ich stosowanie wyłączając i równie często zakres stosowania rozszerzając. Takie konsekwencje wprowadzonej ustawy nie są niczym szczególnym zważywszy na jej bardzo szeroki zakres odnoszący się do środowiska jako całości zwłaszcza, że jak zadekretowano w art. 3 pkt 11 oddziaływanie na środowisko to także oddziaływanie na zdrowie ludzi.

Jedną z generalnych przesłanek ustawy jest postulat ochrony środowiska jako całości w każdej jego części pojmowanej zarówno jako literalnie wyodrębniony element (np.: powietrze, woda, gleba), jak i terytorialnie, rozumianej jako obszar, oraz próba normatywnego zapewnienia obowiązku dbania o stan środowiska, a w przypadku naruszeń przywrócenia jego stanu do poziomu właściwego. Pojęcie „poziomu właściwego” wymaga tutaj uwagi. Wykorzystane w art. 3 pkt 13 lit. b pojęcie „właściwego stanu elementów przyrodniczych” nie zostało nigdzie w upoś zdefiniowane. Należy jednak domniemywać, że w drodze wykładni językowej oraz zgodnie z duchem samej ustawy a także obowiązującego systemu prawa Wspólnotowego, że właściwym jest taki stan środowiska, który nie tylko nie zagraża zdrowiu i życiu człowieka czy społeczności, ale także jest korzystny z punktu widzenia dobrego samopoczucia i dobrobytu.

Odnajdujemy w ustawie rozróżnienie powszechnego korzystania ze środowiska, rozumianego jako takie, które „obejmuje korzystanie ze środowiska, bez użycia instalacji, w celu zaspokojenia potrzeb osobistych oraz gospodarstwa domowego, w tym wypoczynku oraz uprawiania sportu” (– art. 4 ust. 1.) oraz korzystania ze środowiska w sposób poza powszechne korzystanie wykraczający, przy czym sformułowana w upoś zasada stwierdza, że „korzystanie ze środowiska wykraczające poza ramy korzystania powszechnego może być, w drodze ustawy, obwarowane obowiązkiem uzyskania pozwolenia, ustalającego w szczególności zakres i warunki tego korzystania, wydanego przez właściwy organ ochrony środowiska” art. 4 ust. 2 upoś. Dodatkowo ustawodawca wprowadza definicję pojęcia zwykłego korzystania ze środowiska, które choć poza korzystanie powszechne wykracza, to jednak nie jest objęte koniecznością uzyskania pozwolenia. Zrozumiałym jest, że w ramach Ustawy odstąpiono od szczegółowego regulowania zasad powszechnego i zwykłego korzystania ze środowiska zadowalając się sformułowaniem odpowiednich definicji.

W art. 3 stanowiącym zbiór definicji znalazła się również definicja ochrony środowiska i zgodnie z nią pod pojęciem ochrony środowiska „rozumie się [przez to] podjęcie lub zaniechanie działań, umożliwiających zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej; ochrona ta polega w szczególności na:

- a) racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- b) przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom,
- c) przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego”.

Podstawowym wnioskiem jaki wypływa z tak sformułowanej definicji jest możliwość ograniczenia działań jeśli ich podjęcie mogłoby mieć znaczący, niekorzystny wpływ na środowisko. Nie jest jednocześnie jasne, czy ograniczenie to dotyczyć może dowolnie wybranego typu aktywności o znaczącym wpływie na środowisko, niezależnie od rodzaju przyjętej techniki lub technologii oraz terytorium, na którym znajdzie swoje miejsce

przedsięwzięcie, czy też ograniczeniu administracyjnemu podlegać może jedynie metoda (wykorzystana technika i technologia) realizacji przedsięwzięcia oraz ewentualnie jego terytorialna lokalizacja. Z punktu widzenia realizacji przedsięwzięć o potencjalnie znaczącym oddziaływaniu na środowisko rozstrzygnięcie to ma znaczenie kluczowe.

Z punktu widzenia stosowania upoś istotna jest również sformułowana tam definicja zanieczyszczeń. Art. 3 punkt 49 definiuje zanieczyszczenie jako „emisję, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, może powodować szkodę w dobrach materialnych, może pogarszać walory estetyczne środowiska lub może kolidować z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska”. Przyjmuje zatem ustawodawca szeroką definicję zanieczyszczeń, która w jednym przynajmniej punkcie odbiega od potocznie rozumianego znaczenia tego pojęcia. Jako zanieczyszczenie środowiska na gruncie upoś regulowane ustawowo znajduje się bowiem także pogorszenie walorów estetycznych środowiska. Choć w konfrontacji z pojęciem emisji zdefiniowanym w art. 3 punkt 4 zakres znaczeniowy sformułowania walorów estetycznych środowiska ulega zachwianiu, to wydaje się, że intencją ustawodawcy było pierwszeństwo szerokiego pojmowania walorów estetycznych nad literalną definicją emisji.

Ustawa prawo ochrony środowiska wprowadza także jednoznaczną zasadę opisaną generalnie w art. 7 ust. 1 zobowiązującą podmiot zanieczyszczający środowisko do ponoszenia finansowych konsekwencji z tego tytułu. Zasada generalna stanowi: „Kto powoduje zanieczyszczenie środowiska, ponosi koszty usunięcia skutków tego zanieczyszczenia” i dalej w ust. 2: „Kto może spowodować zanieczyszczenie środowiska, ponosi koszty zapobiegania temu zanieczyszczeniu”. Ustawodawca zatem nie tylko zobowiązał zanieczyszczającego środowisko naturalne do finansowania działań zmierzających do usunięcia tego zanieczyszczenia lecz zadbał również o prewencyjnie egzekwowanie dbałości o należyty stan środowiska poprzez konieczność ponoszenia kosztów zapobiegania zanieczyszczeniom.

Zasada zanieczyszczający płaci rozciąga się dalej i obejmuje również zobowiązanie do ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska, w tym opłat podwyższonych w przypadkach określonych ustawą a także administracyjnych kar pieniężnych.

Szczególne obowiązki finansowe związane z korzystaniem ze środowiska nałożył ustawodawca na podmioty zobowiązane z tytułu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości związanych z ochroną środowiska. Obowiązek odszkodowawczy nałożony został na właściwe jednostki samorządu terytorialnego, jeśli ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku uchwalenia aktu prawa miejscowego oraz Skarb Państwa reprezentowany przez wojewodę, jeśli ograniczenie nastąpiło w wyniku rozporządzenia Rady Ministrów, właściwego ministra bądź wojewodę lub wreszcie Skarb Państwa reprezentowany przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeśli ograniczenie nastąpiło w wyniku wydanego przez niego rozporządzenia.

Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania konsekwencje utworzenia których w całości ponosi ten, kogo działalność powoduje wprowadzenie ograniczeń. Podmiot na rzecz którego ustanowiono obszar ograniczonego użytkowania ponosi jednocześnie odpowiedzialność zarówno z tytułu formalnoprawnych ograniczeń powstałych na bazie aktu wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania jak i z tytułu szkód faktycznych w konsekwencji aktu legalizującego jego działalność zaistniałych.

Kolejną istotną zasadą wprowadzoną przez upoś jest, aby działania realizowane przez podmiot (w rozumieniu art. 3 pkt 20) korzystający ze środowiska nie prowadziły do przekroczenia standardów jakości środowiska również wtedy, kiedy realizowane są z wykorzystaniem instalacji. Jeżeli jednak działalność podmiotu wiąże się z wykorzystaniem instalacji emitującej zanieczyszczenia to „eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny”. (- art. 144 ust. 2.) Tak sformułowana zasada, jakkolwiek głęboko słuszna nie zawsze daje się utrzymać w praktyce. Gwarancja ograniczenia oddziaływania instalacji do terenu, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny zabezpieczyć ma prawo do odpowiedniej jakości środowiska wszystkim, których aktywność indywidualna

i społeczna ma miejsce poza terenem realizacji przedsięwzięcia oraz jednocześnie, choć jasno to w upoś zadekretowane nie zostało, zabezpieczyć prowadzącą instalację przed ewentualnymi roszczeniami o naruszenia standardów jakości środowiska opartymi na ich potencjalnej bezprawności.

Z uwagi na to, że niektóre rodzaje przedsięwzięć niezbędne z punktu widzenia nowoczesnego społeczeństwa zindustrializowanego nie doczekały się jeszcze technicznych możliwości ograniczenia ich niekorzystnego wpływu na środowisko do zadowalającego, czyli zgodnego z obowiązującymi normami poziomu, ustawodawca chcąc umożliwić ich realizację w zgodzie z obowiązującym porządkiem prawnym wprowadził do Ustawy Prawo ochrony środowiska konstrukcję obszaru ograniczonego użytkowania. Ta właśnie konstrukcja, z punktu widzenia wpływu czynników środowiskowych obejmowanych regulacjami prawnymi na wartość praw do nieruchomości wydaje się mieć niebagatelne znaczenie.

Art. 135. ust. 1. Ustawy prawo ochrony środowiska: *„Jeżeli z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej albo z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania”.*

Zauważyć należy, że obowiązek utworzenia obszaru granicznego użytkowania nie dotyczy każdego z enumeratywnie wyliczonych w art. 135 ust. 1 upoś i istniejących fizycznie przedsięwzięć. Tworzy się go bowiem tylko i wyłącznie dla tych z nich, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub sporządzenia analizy porealizacyjnej oraz ewentualnie tych z nich, dla których obowiązek taki wyniknie z przeglądu ekologicznego. Zadać zatem należy pytanie w jakich warunkach zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub kiedy konieczne jest sporządzenie analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.

Z analizy zapisów Ustawy prawo ochrony środowiska wynika, że postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć jest procesem (unormowanym w art. 46 i następnym upoś) podejmowanym w celu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, zwanej także decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek uzyskania wspomnianej zgody, warunkującej możliwość realizacji zamierzenia oraz opisującej między innymi wymagania dotyczące ochrony środowiska oraz, w przypadkach, o których mowa w art. 135 ust. 1 upoś konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynika wprost z art. 46 ust. 1 pkt. 1. Należy przy tym pamiętać, że termin „przedsięwzięcie” używany w dziale VI upoś oznacza *„zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie przeznaczenia terenu[...]”*. Określenie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w procesie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko konieczne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko ustawodawca powierzył Radzie Ministrów, która zrealizowała go pod postacią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 04.257.2573). Wynika stąd zatem, że dla utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie wyników postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko konieczne jest współistnienie dwóch przesłanek:

- a) planowana jest realizacja przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko oraz,
- b) z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzonego w trakcie procesu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wyniknie, że standardy jakości środowiska nie mogą zostać zachowane nie tylko na terenie, na

którym realizowane jest przedsięwzięcie (do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny) ale także poza tym terenem.

Obowiązek wykonania i przedstawienia analizy porealizacyjnej może zostać nałożony na wnioskodawcę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (podmiot realizujący przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko) w samym dokumencie decyzji. Wykonanie analizy porealizacyjnej ma na celu porównanie ustaleń zawartych w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z rzeczywistym oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Również w tym przypadku, aby na podstawie analizy porealizacyjnej zachodziła konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania konieczne jest jednoczesne ziszczenie się dwóch przesłanek:

- a) analiza porealizacyjna musi dotyczyć przedsięwzięcia, dla którego sporządza się raport o oddziaływaniu na środowisko, oraz
- b) z analizy wynikać musi, że w wyniku funkcjonowania przedsięwzięcia standardy jakości środowiska nie są zachowane także poza terenem, na którym jest ono realizowane.

Trzecią przesłanką utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania są wyniki zrealizowanego przeglądu ekologicznego. Art. 237. Ustawy Prawo ochrony środowiska mówi: „W razie stwierdzenia okoliczności wskazujących na możliwość negatywnego oddziaływania instalacji na środowisko, organ ochrony środowiska może, w drodze decyzji, zobowiązać prowadzący instalację podmiot korzystający ze środowiska do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego”. Przegląd taki powinien zawierać między innymi „wskazanie, czy dla instalacji konieczne jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, określenie granic takiego obszaru, ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących obiektów budowlanych i sposobów korzystania z nich” – art. 238 pkt. 5 upoś.

Ponieważ na gruncie art. 135 ust. 1 upoś przegląd ekologiczny jest jedyną przesłanką utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla istniejących, niepodlegających modernizacji ani przebudowie przedsięwzięć, a ustawodawca na organ ochrony środowiska nałożył prawo a nie obowiązek zobowiązania podmiotu prowadzącego instalację do sporządzenia przeglądu, stąd należy się spodziewać, że dla wielu instalacji enumeratywnie wymienionych w art. 135 ust. 1 upoś obszary ograniczonego użytkowania nie powstaną dotąd, dokąd nie zaistnieje obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Ujmując problem z innej strony, obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla istniejących przedsięwzięć nie powstanie dopóki nie zaistnieje konieczność ich modernizacji a co za tym idzie konieczność wdrożenia procedury postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub do czasu, kiedy właściwy organ ochrony środowiska nie wyda decyzji o obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania powstaje również na gruncie art. 135 ust. 6 upoś i dotyczy instalacji wymagających pozwolenia zintegrowanego innych niż wymienione w ust. 1, dla których pozwolenie na budowę zostało wydane przed dniem 1 października 2001 roku, a których użytkowanie rozpoczęło się nie później niż do dnia 30 czerwca 2003 roku, jeżeli mimo zastosowania najlepszych dostępnych technik nie mogą być dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu poza terenem zakładu. Pozwolenia zintegrowanego wymaga zgodnie z art. 201 ust. 1 upoś prowadzenie instalacji, której funkcjonowanie ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości. Rodzaje takich instalacji określił zgodnie z zapisami art. 210 ust. 2 upoś Minister Środowiska w drodze Rozporządzenia z dnia 26 lipca 2002 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. 02.122.1055).

Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powstający w trakcie realizacji procedury postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analiza porealizacyjna oraz przegląd ekologiczny mogą, pod warunkiem, o którym niżej zawierać wskazanie, że dla planowanego przedsięwzięcia konieczne jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania oraz określenie granic takiego obszaru, ograniczeń w zakre-

sie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących obiektów budowlanych i sposobów korzystania z nich. Podstawą prawną zawarcia takiego zalecenia dla raportu jest art. 52 ust. 1 pkt. 9, dla analizy porealizacyjnej art. 56 ust. 6, dla przeglądu ekologicznego art. 238 pkt. 5 upoś. Warunek konieczny, niezbędny dla utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania opisany jest w drugiej części art. 135 ust. 1 i brzmi: „*mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu*”. Nie ma wątpliwości, że chodzi tu o brak możliwości ograniczenia oddziaływania czynników szkodliwych powstających w wyniku funkcjonowania instalacji, zakładu lub innego obiektu do terenu, dla którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny.

Zarówno wzmiankowana powyżej procedura postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko jak i dwa wymienione rodzaje dokumentów, analiza porealizacyjna oraz przegląd ekologiczny jednoznacznie wskazują, że obszary ograniczonego użytkowania tworzy się wyłącznie w przypadku, kiedy szkodliwe oddziaływanie przedsięwzięcia wykracza poza teren, na którym jest ono realizowane. Jednoznacznym jest także, że obowiązek w tym zakresie dotyczy jedynie przedsięwzięć planowanych lub takich, które podlegać mają modernizacji lub przebudowie. Tylko bowiem w takich przypadkach zachodzą jednocześnie: konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jeśli charakterystyka przedsięwzięcia uniemożliwia skuteczne ograniczenie oddziaływania czynnika szkodliwego do terenu, na którym przedsięwzięcie jest realizowane. Alternatywą dla utworzenia w wyżej opisanym przypadku obszaru ograniczonego użytkowania jest zaniechanie realizacji przedsięwzięcia, czyli jego realizacja będzie możliwa tylko i wyłącznie pod warunkiem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Obszar ograniczonego użytkowania tworzony jest bądź to w drodze rozporządzenia, jeśli obszar tworzy wojewoda bądź w drodze uchwały, jeśli obszar tworzony jest przez radę powiatu. Niezależnie jednak od konkretnego aktu prawnego organ „*tworząc obszar ograniczonego użytkowania określa granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego*” – art. 135 ust. 3a upoś. Wynika z powyższego, że akt ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania opiera się na jednym z trzech wyżej wymienionych dokumentów opisujących stan środowiska i wprowadza w życie przedstawione w nich zalecenia w formie ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobów korzystania z terenów. Nie ma wątpliwości, że ograniczenia te powstają w wyniku legalizacji szkodliwego oddziaływania na tereny obejmowane obszarem.

W świetle powyższych rozważań należy dojść do wniosku, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania jest, w przypadku planowanych lub modernizowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których charakterystyka uniemożliwia ograniczenie emisji czynnika szkodliwego do terenu, na którym są realizowane, warunkiem zgodnego z prawem ich funkcjonowania. Nie jest bowiem możliwa realizacja takiego przedsięwzięcia z pominięciem procedury oceny oddziaływania na środowisko i w konsekwencji z ominięciem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto, co w kontekście dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu szkód związanych z naruszeniem środowiska ma niebagatelne znaczenie, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje ponadnormatywne emisje czynników szkodliwych generowanych przez przedsięwzięcie także na terenach, do których prowadzący przedsięwzięcie nie posiada tytułu prawnego, a które w granicach obszaru się znalazły. Od chwili ustanowienia OOU bowiem, właściciel nieruchomości lub osoba posiadająca do nieruchomości inny tytuł prawny nie może powoływać się na bezprawność działania realizującego przedsięwzięcie skoro jego realizacja ze wszystkimi tego skutkami, w szczególności przekraczaniem norm oraz standardów jakości środowiska, została aktem ustanowienia OOU zalegalizowana. Jednocześnie wydaje się, że zarówno raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, analiza porealizacyjna oraz przegląd ekologiczny opisując stan środowiska na terenie instalacji i w obszarze jej oddziaływania sta-

nowiąc podstawę do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania mogą również stanowić dowód w postępowaniu sądowym nie tylko naruszenia standardów jakości środowiska ale także zakresu oraz intensywności oddziaływania instalacji.

Mamy zatem w przypadku nieruchomości położonych na terenie obszaru ograniczonego użytkowania do czynienia z dwoma następstwami jego utworzenia. Po pierwsze wiązka praw związanych z nieruchomością ulega poszerzeniu o ograniczenia w wykonaniu prawa własności związane z utworzeniem OOU, po drugie nieruchomość zostaje obciążona oddziaływaniem szkodliwego czynnika środowiskowego.

W zależności od rodzaju środowiskowego czynnika szkodliwego i jego oddziaływania poza teren instalacji, na podstawie art. 135 ust. 3a upoś, który zobowiązuje organ do określenia granic obszaru oraz wyznaczenia ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobów korzystania z terenów powstają ograniczenia formalnoprawne nakładane na nieruchomości położone w zasięgu oddziaływania instalacji lub zakładu, czy inaczej mówiąc na terenie obszaru ograniczonego użytkowania. Wszystkie ograniczenia oraz wymagania powinny wynikać z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Znajdują one odzwierciedlenie w akcie wprowadzającym obszar ograniczonego użytkowania i obejmują swym zasięgiem całość obszaru. Oczywiście jest, że w zależności od konstrukcji obszaru niektóre z ograniczeń nie znajdują bezpośredniego zastosowania w przypadku poszczególnych, rodzajowo konkretnie wyspecyfikowanych nieruchomości. Ponieważ rodzaj nieruchomości jest wyznaczony między innymi przez jej przeznaczenie lub sposób korzystania, a niektóre rodzaje nieruchomości nie podlegają konkretnym, wyznaczonym aktem prawnym ograniczeniom stąd też nie w każdym przypadku nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania możemy, na gruncie ograniczeń formalnoprawnych mówić o szkodzie związanej z utworzeniem tego obszaru.

Drugim rodzajem konsekwencji aktów prawnych wprowadzających obszar ograniczonego użytkowania jest legalizacja emisji szkodliwych czynników środowiskowych, czyli faktycznie obciążenie tą emisją nieruchomości położonych na terenie obszaru. Tak jak w pierwszym przypadku, w zależności od konkretnej nieruchomości emisja taka może, lecz nie musi wpływać na jej wartość. Wyznacznikiem takiego wpływu będzie przeznaczenie lub sposób korzystania z nieruchomości oraz jej walory użytkowe w powiązaniu ze specyficzną emisją opisaną dokumentem stanowiącym podstawę ustanowieniu obszaru.

Biorąc pod uwagę wyżej wspomniane uwarunkowania odnoszące się do nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania można wyspecyfikować trzy rodzaje szkód na nieruchomościach, które zaktualizują się pod pewnymi warunkami w przypadku utworzenia obszaru.

Pierwszy rodzaj szkody wynika bezpośrednio z formalnoprawnych ograniczeń nałożonych na nieruchomości przez akt ustanowienia OOU. Szkada ta dotknie wyłącznie nieruchomości położone na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, których dotyczą literalnie w akcie wprowadzającym obszar wyspecyfikowane ograniczenia. W aspekcie konsekwencji konstrukcja ta podobna jest do konstrukcji wprowadzonej przez art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03.80.717, dalej upzp). Zarówno w przypadku Ustawy prawo ochrony środowiska jak i Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mamy do czynienia z formalnoprawnymi ograniczeniami nałożonymi na nieruchomość, które z punktu widzenia korzystania z nieruchomości oraz jej dalszego zagospodarowania odnoszą skutek podobny. W obu wypadkach następuje ograniczenie możliwości korzystania i dalszego zagospodarowania nieruchomości, co skutkuje wpływem na jej wartość. Zasadnicza różnica pomiędzy regulacjami art. 36 upzp oraz art. 129 upoś polega na tym, że o ile w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mowa jest jedynie o wyrównaniu rzeczywistej szkody, co sprowadza się do odszkodowania jedynie z tytułu strat w majątku poszkodowanego (damnum emergens) to Ustawa prawo ochrony środowiska nie zawiera jednoznacznego rozstrzygnięcia w tym zakresie. Z uwagi na

fakt, że obie regulacje zarówno w warstwie konstrukcji jak i skutków są podobne należy spodziewać się analogicznych rozstrzygnięć procesowych, a zatem uznać, że odpowiedzialność odszkodowawcza zostanie ograniczona jedynie do szkody rzeczywistej. Z drugiej strony, z braku jednoznacznych rozstrzygnięć oraz w obliczu hipotetycznych konsekwencji utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania można przyjąć, że obowiązkiem odszkodowawczym objęte powinny być również utracone korzyści (*lucrum cessans*).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie zaistnienia lub braku szkody spowodowanej ograniczeniami formalnoprawnymi jest stosunkowo precyzyjne i możliwe na gruncie kwerendy dokumentów związanych z przedmiotową nieruchomością oraz analizy uwarunkowań prawnych.

Nieco inaczej rzecz się przedstawia w przypadku zalegalizowanego i udowodnionego wpływu szkodliwego czynnika środowiskowego na nieruchomość.

Nie ulega wątpliwości, że środowisko w obszarze ograniczonego użytkowania ulega degradacji. Niepodważalnym jest także, że w procesie szacowania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wziąć pod uwagę zarówno pozytywne jak i negatywne czynniki środowiskowe wpływające na nieruchomość oraz ustalić czy i które z nich mają wpływ na wartość praw do nieruchomości. W związku z powyższym należy w pierwszym rzędzie podkreślić, że o ile ograniczenia formalnoprawne nakładane na nieruchomość w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania mają oparcie w formalnie skonstruowanych obowiązujących normach jakości środowiska, to wartość praw do nieruchomości stanowiąca kategorię ekonomiczną nie odzwierciedla jedynie ograniczeń formalnoprawnych, lecz bierze pod uwagę zachowanie rynku oraz jego ocenę wpływu czynników środowiskowych. Rzeczoznawca majątkowy nie może zatem w procesie szacowania wartości praw do nieruchomości opierać się jedynie na obowiązujących normach jakości środowiska, lecz powinien dokonać także analizy wpływu konkretnego czynnika środowiskowego na tę wartość. Ewentualna szkoda powstaje w tym wypadku nie na gruncie ograniczeń prawnych i jako taka nie może być z nich wywiedziona. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, legalizując działalność podmiotu naruszającego jakość środowiska nie niweluje oddziaływania instalacji. Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy dokonując szacowania wartości praw do nieruchomości nie jest upoważniony do kreowania rzeczywistości, lecz powinien z prowadzonych obserwacji wyciągać wnioski i te dopiero konfrontować z zastanym stanem faktycznym. Tak zatem zmiany wartości nieruchomości w konsekwencji legalizacji emisji czynnika szkodliwego będą odzwierciedlały nie stan prawny nieruchomości lecz reakcję rynku na obciążenie nieruchomości zanieczyszczeniem emitowanym przez zakład lub instalację. Konsekwencje wpływu czynnika szkodliwego na wartość nieruchomości nie mogą zostać wywiedzione z obowiązującego stanu prawnego oraz prawnej konstrukcji norm środowiskowych. Społeczno – indywidualne odczucie zagrożenia spowodowanego obciążeniem nieruchomości czynnikami szkodliwymi ujawnia się w pełni w trakcie upływu czasu a ocenione być może jedynie na podstawie obserwacji transakcji rynkowych. O ile zatem konsekwencje nałożenia na nieruchomość ograniczeń formalnoprawnych możliwe są do uchwycenia na podstawie kwerendy dokumentów to konsekwencje faktycznego wpływu czynnika szkodliwego ujawniają się w procesie badania rynku.

Trzeci rodzaj szkody, dotyczący jedynie pewnej grupy nieruchomości związanych jest z jej konkretnymi i jednostkowo określonymi walorami użytkowymi. Zakładając, że nieruchomość jest wrażliwa na szkodliwy czynnik środowiskowy, który stał się podstawą utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania należy dokonać oceny, czy walory użytkowe nieruchomości mogą zostać poprawione tak, aby bezpośrednio oddziaływanie czynnika szkodliwego na nieruchomość lub jej część zostało przynajmniej w części zniwelowane. Jeśli jest to możliwe a wartość nakładów pozostawała będzie w akceptowalnej proporcji do wartości całej nieruchomości to z dużą dozą prawdopodobieństwa zostanie zdyskontowana w jej wartości rynkowej, a zatem wartość rynkowa nieruchomości ulegnie obniżeniu o przybliżoną wartość koniecznych nakładów.

Wydaje się, że takie rozumienie przedmiotu nakładów na nieruchomość bliskie jest intencji ustawodawcy, który w art. 136 ust. 3 upoś wprost opisuje nakłady poniesione na nieruchomość celem spełnienia zakreślonych w akcie ustanawiającym OOU wymagań technicznych dotyczących budynków jako szkodę na nieruchomości. Zakłada za-

tem ustawodawca, że nawet jeśli nie powstaje formalnoprawny obowiązek podjęcia działań w zakresie dostosowania nieruchomości do standardów jakości środowiska w obszarze ograniczonego użytkowania to osoby posiadające do nieruchomości tytuł prawny zechcą poprawić jej walory użytkowe a działania te zakwalifikować należy jako zasadne i podlegające odszkodowaniu.

W kontekście podstaw, zasad, głównych idei oraz celów Ustawy prawo ochrony środowiska nie jest możliwe przyjęcie, że jedyne szkody na nieruchomościach jakie występują na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wiążą się z ograniczeniami formalnoprawnymi nakładanymi na nieruchomość. Katalog szkód należy w tym wypadku uzupełnić również o szkody powstałe na skutek obciążenia nieruchomości wpływem szkodliwego czynnika środowiskowego.

Radosław Trojanek

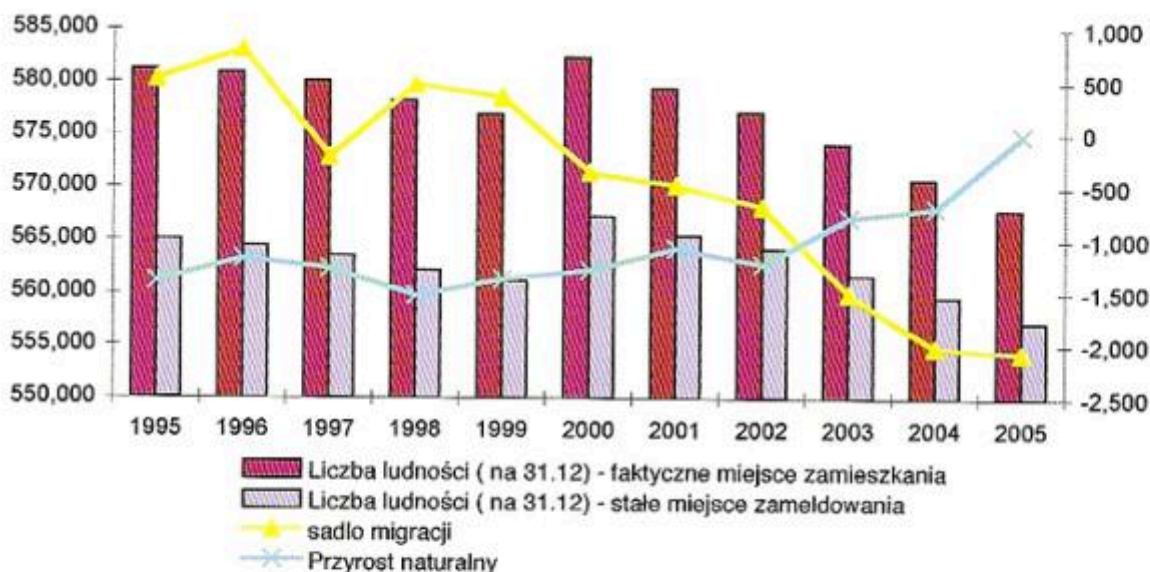
SYTUACJA MIESZKANIOWA W POZNANIU NA TLE WYBRANYCH MIAST W POLSCE

Przedmiotem opracowania jest analiza wybranych mierników, opisujących sytuację mieszkaniową w Poznaniu na tle innych miast tj. Krakowa, Trójmiasta, Warszawy i Wrocławia. Wybór tych miast wynikał z faktu, że rynki mieszkaniowe w tych miastach należą do grupy najszybciej rozwijających się.

Miasto Poznań jest stolicą województwa wielkopolskiego, piątym miastem w Polsce pod względem zaludnienia. W 2005 roku w Poznaniu zamieszkiwało 567,9 tysięcy osób (w tym 556 tysięcy zameldowanych na stałe). Sytuację demograficzną miasta w latach 1995-2005 przedstawiono na wykresie 1.

Wykres 1

Sytuacja demograficzna Poznania w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

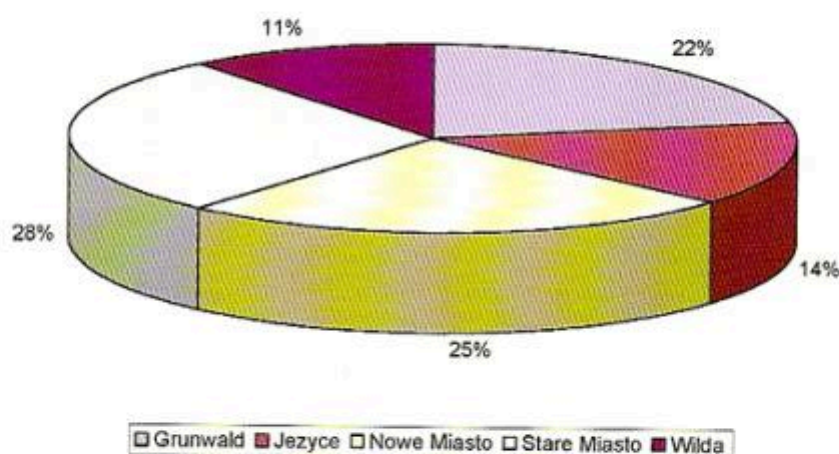


Radosław Trojanek
Akademia
Ekonomiczna
w Poznaniu
Wydział
Zarządzania
Katedra
Mikroekonomii,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

Od 1995 roku spadek liczby ludności¹ miasta spowodowany został zarówno ujemnym przyrostem naturalnym jaki i ujemnym saldem migracji. Początkowo największy wpływ na spadek liczby ludności miał ujemny przyrost naturalny, natomiast od roku 2003 decydujący wpływ zaczęło odgrywać coraz większe ujemne saldo migracji (w roku 2005 saldo migracji osiągnęło rekordowy poziom -2,1 tysiąca osób, przy przyroście naturalnym zbliżonym do zera). Ujemne saldo migracji wynikało z rosnącego odpływu ludności (w roku 2005 roku wyniósł 8,2 tys. osób) głównie do gmin ościennych. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 roku, aż 65% mieszkańców, którzy wyemigrowali z Poznania w latach 1988-2002 osiedlili się w powiecie poznańskim². Miasto Poznań podzielone jest na pięć dzielnic: Stare Miasto, Nowe Miasto, Grunwald, Jeżyce i Wildę. Rozmieszczenie ludności w poszczególnych dzielnicach nie jest równomierne. Na wykresie 2 przedstawiono udział ludności mieszkającej w Poznaniu w poszczególnych dzielnicach na koniec 2005 roku.

Wykres 2

Liczba ludności w poszczególnych dzielnicach Poznania na koniec 2005 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Biuletynu Statystycznego Poznań IV kwartał 2005 r.

W 2005 roku najliczniej zamieszkanymi dzielnicami Poznania były: Stare Miasto (159 tys. osób), Nowe Miasto (142,3 tys. osób) oraz Grunwald (124,1 tys. osób). Najmniej ludności zamieszkiwało Wildę (63,1 tys. osób) oraz Jeżyce (81 tys. osób). Natomiast najwyższy wskaźnik gęstości zaludnienia wystąpił na Wildzie (ponad 4200 osób na 1 km²) a najniższy na Nowym Mieście oraz Jeżycach (około 1400 osób na 1 km²).

Na koniec 2005 roku stan zasobów mieszkaniowych Poznania wynosił 221,7 tys. mieszkań składających się z 767 tys. izb. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań liczyła wtedy 14,1 mln m². W tabeli 1 przedstawiono stan zasobów mieszkaniowych Poznania w latach 1996-2005.

¹ Nagły wzrost liczby ludności (faktyczne miejsce zamieszkania jak i stałe miejsce zameldowania) w 2000r. wynika ze zmiany metody jej obliczania. Do roku 1999 (włącznie) liczba ludności szacowana była na podstawie bilansowania danych opartych o Narodowy Spis Powszechny w 1988r. Począwszy od danych za 2000 r. bilans stanu i struktury ludności, dane dotyczące ruchu naturalnego i migracji, oraz wszystkie współczynniki demograficzne są opracowywane przy uwzględnieniu wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002 r.

² Zjawisko to (suburbanizacja) obserwowane jest we wszystkich dużych miastach a jedną z głównych przyczyn jest fakt występowania niższych cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Stan zasobów mieszkaniowych Poznania w latach 1996-2005

Wyszczególnienie	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Liczba mieszkań w tys.	192,1	193,9	195,8	198,1	200,3	203,6	199,3	216,4	218,6	221,7
Liczba izb w tys.	662,4	669,3	676,8	683,8	690,1	699,8	700,8	752,2	759,9	770
Powierzchnia użytkowa w tys. m ²	11 185	11 324	11 484	11 633	11 774	12 009	12 534	13 622	13 818	14 068
Liczba mieszkań na 1000 osób	331	334	339	343	344	351	345	377	383	390
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	58,2	58,4	58,7	58,7	58,8	59,0	62,9	62,9	63,2	63,5
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	19,3	19,5	19,9	20,2	20,2	20,7	21,7	23,7	24,2	24,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W latach 2003-2005 liczba mieszkań w Poznaniu wzrosła o ponad 5 tysięcy a powierzchnia użytkowa o około 0,5 mln m².³ W okresie tym znacznie wzrósł wskaźnik nasycenia liczby mieszkań na 1000 osób z 331 w roku 1996 do 390 w 2005 roku. W latach 2002-2005 wzrosła również przeciętna powierzchnia 1 mieszkania jak również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę. Spowodowane jest to niestety nie tylko przyrostem liczby mieszkań, ale także zmniejszaniem się liczby mieszkańców. W 2005 roku prawie wszystkie mieszkania w Poznaniu posiadały bieżącą wodę (99,67%), większość ustęp splukiwany (97,02%) oraz łazienkę (95,20%) oraz wyposażone były w gaz sieciowy (89,06%) i centralne ogrzewanie (84,50%).

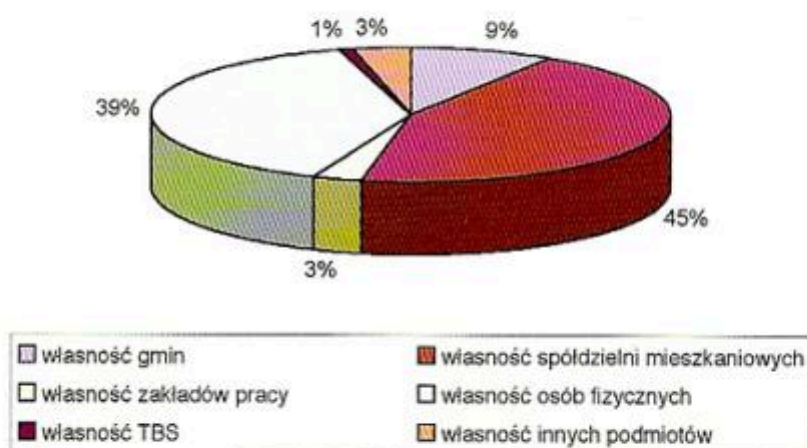
35 % ogółu mieszkań Poznania pochodzi z zasobów wybudowanych przed 1960 r. Mieszkania ze starego budownictwa cechuje na ogół lepsza zabudowa, przyjazne dla człowieka materiały konstrukcyjne i wykończeniowe, większa przestronność, ale niższy standard wyposażenia w instalacje. Mieszkania wybudowane w latach 1961-1990 stanowią ponad 48 % całości zasobów miasta. Mieszkania z tego okresu charakteryzują się korzystniejszym wyposażeniem w instalacje, ale znacznie gorszą funkcjonalnością i mniejszą powierzchnią użytkową. Standard mieszkań wybudowanych po 1989 roku jest zdecydowanie wyższy. Budynki mieszkalne powstałe w tym okresie stanowią jednak tylko 17 % istniejącego stanu zasobów⁴.

Na wykresie 3 przedstawiono strukturę własnościową mieszkań w Poznaniu w 2005 roku.

³ W latach 1989-2001 wielkość zasobu mieszkaniowego szacowana była na podstawie bilansowania danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 1988r. Informacje o zasobach mieszkaniowych dotyczyły mieszkań usytuowanych w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. W roku 2002 przeprowadzono kolejny spis powszechny, w którym zasób mieszkań obejmował tylko mieszkania faktycznie zamieszkanec. Z kolei od 2003r. GUS w swoich publikacjach dotyczących zasobów mieszkaniowych uwzględnia mieszkania zamieszkałe i niezamieszkałe. Zważywszy na powyższe zmiany metodologiczne w liczeniu wielkości zasobu mieszkaniowego, porównywanie danych od roku 2003 z danymi wcześniejszymi prowadzić mogłoby do błędnych wniosków. Dlatego też nie analizowano zmian w zasobie w całym analizowanym okresie a jedynie dla lat o danych opracowanych w oparciu o spójną metodologię.

⁴ Poznań w latach 2002-2005, IV Kadencja Samorządu Miasta Poznania, Urząd Miasta Poznania Wydział Rozwoju Miasta, Poznań 2006r., s.123.

Struktura własnościowa mieszkań w Poznaniu w 2005 roku



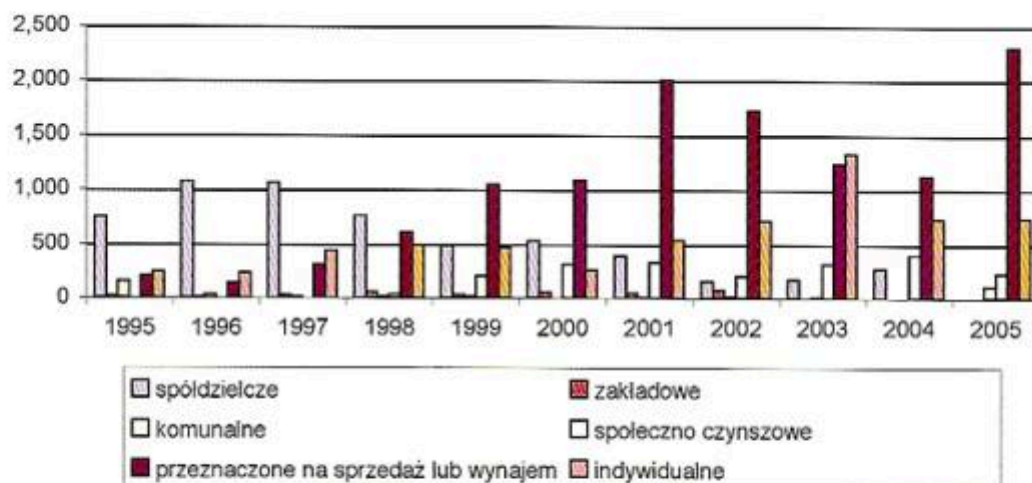
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W 2005 roku większość zasobów mieszkaniowych należała do spółdzielni (45%) i osób prywatnych (39%). Około 85% mieszkań w Poznaniu stanowi zasób prywatny (uwzględniając zasoby spółdzielni mieszkaniowych). Znaczący wpływ na zwiększenie zasobu mieszkań, stanowiących własność prywatną, miała prowadzona w ostatnich latach sprzedaż mieszkań komunalnych, Skarbu Państwa, spółdzielczych i zakładowych. W strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych Poznania, tylko niecałe 9% stanowią mieszkania komunalne, będące własnością miasta. Komunalne zasoby mieszkaniowe obejmują 19,7 tys. mieszkań (w 1995r. liczyły 25,4 tys. mieszkań). Większość budynków komunalnych wybudowana została przed 1960 rokiem, aż 67% tych budynków mieszkalnych nawet przed rokiem 1945. Charakteryzuje je zły stan techniczny, wysoki stopień dekapitalizacji, częste awarie instalacji. Obniża to poziom warunków mieszkaniowych i wymaga pilnych prac remontowych i modernizacyjnych. Do remontu kwalifikuje się prawie 1 tys. budynków (ponad 50% całego zasobu)⁵.

W latach 1995-2005 w Poznaniu oddano do użytku łącznie 26 251 mieszkań, średnio rocznie 2 387 mieszkań. Na wykresie 4 zaprezentowano liczbę mieszkań oddanych do użytku w Poznaniu w latach 1995-2005.

Wykres 4

Mieszkania oddane do użytku w Poznaniu w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

⁵ Raport o stanie miasta Poznań 2003, Urząd Miasta Poznania Wydział Rozwoju Miasta, Poznań 2004 r., s.50.

Z analizy wykresu 4 wynika, że struktura form budownictwa w latach 1995-2005 uległa zmianie. W latach 1995-1998 najczęściej mieszkań budowały spółdzielnie, podczas gdy w roku 2005 ich udział spadł praktycznie do 0. Tak drastyczny spadek udziału budownictwa spółdzielczego wynikał przede wszystkim z zaniechania udzielania im preferencyjnych kredytów budowlanych. Dominującą formą budownictwa mieszkaniowego od 1999 roku w Poznaniu stanowią mieszkania na sprzedaż lub wynajem. Tylko w roku 2003 nieznacznie więcej mieszkań do użytku oddali inwestorzy indywidualni. Należy zaznaczyć jednak, że wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w grupie budownictwa indywidualnego spowodowany był obawami inwestorów przed wprowadzeniem obowiązkowych kontroli po zakończeniu budowy, w wyniku czego masowo zgłaszali w gminach ukończenie budowy. Popularnym zjawiskiem było w tym czasie nie rejestrowanie zakończenia budowy w celu wydłużenia możliwości korzystania z ulgi podatkowej. Fakt ten potwierdza spadek liczby oddawanych mieszkań w grupie inwestorów indywidualnych w porównaniu z rokiem 2003 w kolejnych latach.

Dla porównania sytuacji mieszkaniowej (zarówno pod względem wielkości zasobu jak również efektów nowego budownictwa mieszkaniowego) z innymi miastami w Polsce, poniżej zamieszczono poziom głównych wskaźników opisujących sytuację mieszkaniową.

Tabela 2

Struktura wiekowa mieszkań w analizowanych miastach – stan na 2005 r.⁶

	Mieszkania ogółem (w tys.)	do 1944 r.	1945–1988	po 1989
Kraków	293,3	16,49%	64,50%	19,02%
Poznań	221,7	21,54%	61,55%	16,92%
Trójmiasto	288,7	20,13%	62,07%	17,80%
Warszawa	753,2	12,21%	68,00%	19,79%
Wrocław	246,3	31,39%	49,96%	18,65%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Struktura wiekowa mieszkań w analizowanych miastach Polski jest podobna – najczęściej mieszkań pochodzi z okresu 1945-1989r. Największy odsetek mieszkań zbudowanych przed II Wojną Światową przypada na Wrocław (ponad 30% całego zasobu), natomiast najmniejszy na Warszawę (około 12% całego zasobu). Najwięcej mieszkań zbudowanych po 1989 roku znajduje się w Warszawie (blisko 20%), następnie w Krakowie i Wrocławiu. W Poznaniu struktura wiekowa mieszkań jest bardzo podobna do sytuacji w Trójmieście.

Tabela 3

Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne w analizowanych miastach – stan na 2005 r.

	Wodociąg	Ustęp	Łazienka	Centralne ogrzewanie	Gaz sieciowy
Kraków	98,39%	97,16%	95,72%	85,69%	84,98%
Poznań	99,67%	97,02%	95,20%	84,50%	89,06%
Trójmiasto	99,75%	98,35%	95,54%	87,93%	85,42%
Warszawa	99,34%	98,23%	96,21%	93,51%	88,72%
Wrocław	99,22%	95,04%	92,75%	82,95%	90,45%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Mieszkania w analizowanych miastach wyposażone są w urządzenia techniczno-sanitarne w stopniu dobrym. Z roku na rok sytuacja ulega poprawie, głównie z powodu oddawania do użytkowania nowych budynków oraz wyburzania zdekapitalizowanej

⁶ Szacunki własne na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego oraz danych bieżących GUS.

substancji mieszkaniowej. Najlepsza sytuacja pod względem wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne jest w Warszawie, z kolei najgorsza we Wrocławiu. We Wrocławiu prawie 7% mieszkań nie ma łazienki, a 5% ustępu splukiwanego. Wynika to przede wszystkim ze struktury wiekowej mieszkań w tym mieście (ponad 30% mieszkań zostało wybudowane przed 1944 r.).

Tabela 4

W tabeli przedstawiono podstawowe wskaźniki określające standard oraz poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w analizowanych miastach.

	Poznań	Wrocław	Kraków	Warszawa	Trójmiasto
Przeciętna powierzchnia mieszkania	63,5	59,8	55,97	56,26	58,87
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,47	3,36	3,16	3,14	3,39
Przeciętna liczba osób na izbę	0,74	0,77	0,82	0,72	0,77
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,56	2,58	2,58	2,25	2,60
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m kw.	24,8	23,2	21,70	24,96	23,2
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	390	387	388	444	384

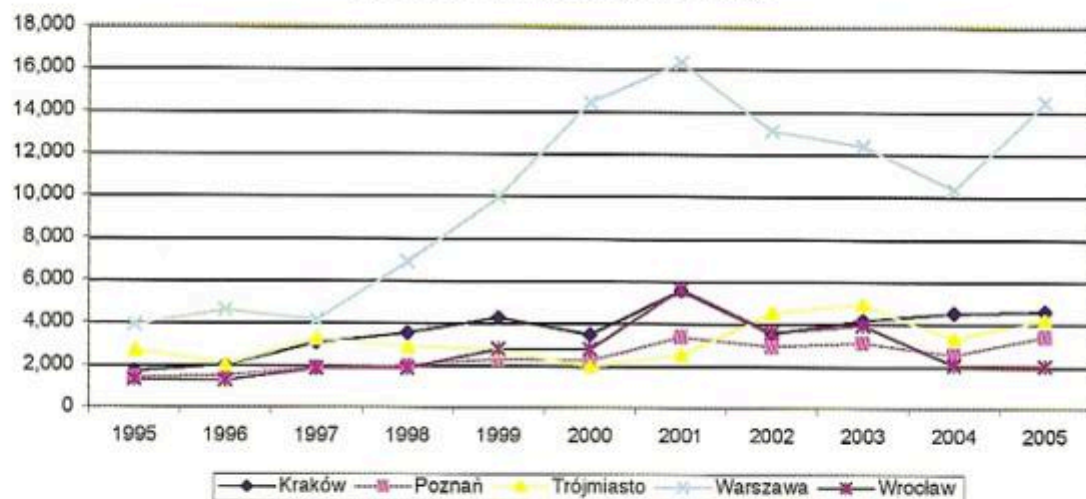
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na podstawie analizy tabeli 4 można stwierdzić, że w Poznaniu znajdują się mieszkania o największej przeciętnej powierzchni oraz ilości izb. Przeciętnie najmniejsze mieszkania znajdują się w Krakowie oraz Warszawie. W tych miastach również przypada najmniejsza liczba izb na mieszkanie. Z kolei przeciętnie najmniej osób w mieszkaniu mieszka w Warszawie (przeciętnie 2,25 osoby), w pozostałych miastach sytuacja jest bardzo podobna – poziom tego wskaźnika dla reszty miast waha się w przedziale od 2,56-2,60. Pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającego na 1 osobę najlepiej sytuacja wyglądała w Poznaniu i Warszawie (prawie 25 m² na osobę) a najgorzej w Krakowie (prawie 22 m² na osobę). Istotnym wskaźnikiem z punktu widzenia poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest wskaźnik nasycenia mieszkaniowego (liczba mieszkańców na 1000 mieszkań). Największy poziom wskaźnik ten przyjmuje dla Warszawy i odbiega w stopniu znaczącym od reszty analizowanych miast (w Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście wskaźnik ten przyjmuje wartości od 384 mieszkań na 1000 mieszkańców w Trójmieście do 390 mieszkań na 1000 mieszkańców w Poznaniu).

Na wykresie 5 porównano efekty nowego budownictwa w analizowanych miastach w latach 1995-2005.

Wykres 5

Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w wybranych miastach w Polsce w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

nami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach na innych porównywalnych rynkach nieruchomości." oraz do §27 pkt. 1, który stanowi: „Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.” należy stwierdzić, że ustalenie relacji cen pomiędzy przedmiotowymi prawami dla jednego obrębu jest również utrudnione, głównie z uwagi na strukturę własności gruntów w określonych strefach, bowiem wśród gruntów niezabudowanych w mieście dominują obszary o jednolitej strukturze własności. Z uwagi na powyższe, niniejsze opracowanie jest próbą ustalenia relacji na obszarze o szerszym zasięgu niż obręby (wg wyznaczonych w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania), z uwzględnieniem charakteru lokalnego nieruchomości w w/w rejonach i przeznaczenia gruntów.

W opracowaniu podjęto próbę ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami prawa własności a prawa użytkowania wieczystego dla gruntów niezabudowanych z wyodrębnieniem gruntów przeznaczonych pod:

- 1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- 2) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
- 3) budownictwo mieszkalno-usługowe i usługi ogólnomiejskie
- 4) aktywizację gospodarczą

Analizę przeprowadzono na bazie danych transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych zarejestrowanych w Pracowni Badań Rynku Nieruchomości ZGiKM Geopoz w Poznaniu z okresu 01.04.2004 r. – 31.12.2006 r.

Badanie zgromadzonych transakcji w pierwszym etapie dotyczyło określenia tendencji występujących na lokalnym rynku i wyeliminowanie transakcji o cenach rażąco odbiegających od cen przeciętnie uzyskiwanych na rynku. Analizowane dane zostały sprowadzone na koniec grudnia 2006 r. trendem czasowym z okresu 01.2004 r. – 12.2006 r. wyznaczonym metodą statystyczną z analizowanych danych. Następnie wyznaczono średnie z tak opracowanych próbek i na ich podstawie określono ich wzajemne relacje.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne występuje w mieście głównie w strefach drugiej i trzeciej (nazwy stref zgodnie z nazewnictwem nieobowiązującego mppz miasta Poznania). Z uwagi na stosunkowo jednolity charakter zabudowy sąsiedniej i jej intensywność oraz nie ograniczone brakiem opracowań planistycznych możliwości zagospodarowania, do analizy wybrano transakcje z obszaru II strefy. W analizie pominięto tereny strefy III, gdzie większość rejonów z uwagi na niższą intensywność zabudowy posiada utrudnione możliwości uzyskania pozwolenia na budowę. Ceny gruntów w takich rejonach uwarunkowane są głównie posiadaniem odpowiednich pozwoleń na zagospodarowanie nieruchomości i często z tego względu mają charakter indywidualny.

W grupie przedmiotowych nieruchomości ilość transakcji była znaczna zarówno w zakresie prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego. Spośród dostępnych danych wybrano grunty o powierzchniach normatywnych.

	UW	WŁ
IŁOŚĆ TRANSAKCJI PO WERYFIKACJI	111 szt.	248 szt.
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	134 zł	90 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	230 zł	370 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	192 zł	208 zł
RELACJE PROCENTOWE ŚREDNICH CEN PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI wyniki za okres 01.2004 r. – 12. 2006 r.	92,31%	
wyniki za okres 07. 2001 r. – 12. 2002 r.	88,69%	

nami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach na innych porównywalnych rynkach nieruchomości." oraz do §27 pkt. 1, który stanowi: „Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.” należy stwierdzić, że ustalenie relacji cen pomiędzy przedmiotowymi prawami dla jednego obrębu jest również utrudnione, głównie z uwagi na strukturę własności gruntów w określonych strefach, bowiem wśród gruntów niezabudowanych w mieście dominują obszary o jednolitej strukturze własności. Z uwagi na powyższe, niniejsze opracowanie jest próbą ustalenia relacji na obszarze o szerszym zasięgu niż obręby (wg wyznaczonych w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania), z uwzględnieniem charakteru lokalnego nieruchomości w w/w rejonach i przeznaczenia gruntów.

W opracowaniu podjęto próbę ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami prawa własności a prawa użytkowania wieczystego dla gruntów niezabudowanych z wyodrębnieniem gruntów przeznaczonych pod:

- 1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- 2) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
- 3) budownictwo mieszkalno-usługowe i usługi ogólnomiejskie
- 4) aktywizację gospodarczą

Analizę przeprowadzono na bazie danych transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych zarejestrowanych w Pracowni Badań Rynku Nieruchomości ZGiKM Geopoz w Poznaniu z okresu 01.04.2004 r. – 31.12.2006 r.

Badanie zgromadzonych transakcji w pierwszym etapie dotyczyło określenia tendencji występujących na lokalnym rynku i wyeliminowanie transakcji o cenach rażąco odbiegających od cen przeciętnie uzyskiwanych na rynku. Analizowane dane zostały sprowadzone na koniec grudnia 2006 r. trendem czasowym z okresu 01.2004 r. – 12.2006 r. wyznaczonym metodą statystyczną z analizowanych danych. Następnie wyznaczono średnie z tak opracowanych próbek i na ich podstawie określono ich wzajemne relacje.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne występuje w mieście głównie w strefach drugiej i trzeciej (nazwy stref zgodnie z nazewnictwem nieobowiązującego mppz miasta Poznania). Z uwagi na stosunkowo jednolity charakter zabudowy sąsiedniej i jej intensywność oraz nie ograniczone brakiem opracowań planistycznych możliwości zagospodarowania, do analizy wybrano transakcje z obszaru II strefy. W analizie pominięto tereny strefy III, gdzie większość rejonów z uwagi na niższą intensywność zabudowy posiada utrudnione możliwości uzyskania pozwolenia na budowę. Ceny gruntów w takich rejonach uwarunkowane są głównie posiadaniem odpowiednich pozwoleń na zagospodarowanie nieruchomości i często z tego względu mają charakter indywidualny.

W grupie przedmiotowych nieruchomości ilość transakcji była znaczna zarówno w zakresie prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego. Spośród dostępnych danych wybrano grunty o powierzchniach normatywnych.

	UW	WŁ
IŁOŚĆ TRANSAKCJI PO WERYFIKACJI	111 szt.	248 szt.
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	134 zł	90 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	230 zł	370 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	192 zł	208 zł
RELACJE PROCENTOWE ŚREDNICH CEN PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI wyniki za okres 01.2004 r. – 12. 2006 r.	92,31%	
wyniki za okres 07. 2001 r. – 12. 2002 r.	88,69%	

Relacja pomiędzy średnimi cenami przedmiotowych praw kształtuje się na poziomie ok. 92%. Wyniki wcześniej przeprowadzonych badań ukształtowały się na poziomie 88,69%. Ustalić zatem można, że relacje średnich cen prawa własności i prawa użytkowania wieczystego oscylują wokół parametru 90%. Tak niewielka różnica pomiędzy cenami poszczególnych praw ma swoje uzasadnienie w stosunkowo niskiej opłacie rocznej (1% od wartości nieruchomości) za dysponowanie prawem użytkowania wieczystego dla celów mieszkaniowych oraz dopiero rozpoczętym procesem aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu w sytuacji wzrastających cen gruntów.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE WIELORODZINNE

Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne występuje w mieście głównie w strefie drugiej. Do analizy wybrano transakcje na grunty, dla których określony został cel wykorzystania. Zauważyć należy, że na ceny gruntów mieszkaniowych wielorodzinnych głównie wpływa posiadanie warunków zabudowy dla nieruchomości oraz możliwość zrealizowania jak najwyższej intensywności zabudowy.

Na badanym rynku ilość dostępnych transakcji była znaczna w zakresie prawa własności, natomiast jedynie pojedyncze transakcje (4 szt.) dotyczyły prawa użytkowania wieczystego. Z tego powodu podane poniżej zależności posiadają jedynie charakter pogładowy i nie mogą być bezpośrednio interpretowane.

	UW	WE
IŁOŚĆ TRANSAKCJI PO WERYFIKACJI	4 szt.	53 szt.
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	508 zł	230 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	1 132 zł	921 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	781 zł	469 zł
RELACJE PROCENTOWE ŚREDNICH CEN PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI		
wyniki za okres 01.2004 r. - 12. 2006 r.	nie określono	
wyniki za okres 07. 2001 r. - 12. 2002 r.	90,20%	

Jak wspomniano wcześniej, relacja pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności nie jest możliwa do ustalenia. Analiza przeprowadzona w 2003 r. wykazała jej poziom w wysokości 90,20%, co było spójne z wynikami dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Tych kilka transakcji prawem użytkowania wieczystego może być odzwierciedleniem pewnej tendencji w warunkach ograniczonego rynku na tereny przeznaczone pod ten typ budownictwa. Zdarza się, że inwestorzy, za „gorsze” prawo, jakim jest użytkowanie wieczyste w stosunku do prawa własności, są skłonni zapłacić wyższą cenę, co wynika z faktu, iż na rynku pierwotnym inwestor płaci jedynie pierwszą opłatę (do 25% wartości nieruchomości) i następnie jedną lub dwie opłaty roczne, a po zakończeniu inwestycji szybko ją zbywa, zaoszczędzając znaczne sumy w stosunku do sytuacji, gdyby kupował grunt na własność.

Niemalą wpływ może mieć również aktualna sytuacja gwałtownego wzrostu cen na rynku lokali mieszkalnych, która stymuluje podobne zjawiska w odniesieniu do gruntów o przeznaczeniu wielorodzinnym.

BUDOWNICTWO MIESZKALNO-USŁUGOWE I USŁUGI OGÓLNOGOSPODARSTWA

Budownictwo mieszkalno-usługowe i usługowe ogólnomiejskie występuje w mieście w strefach centralnej i śródmiejskiej. Z uwagi na znaczne zróżnicowanie cen w centrum i poza nim, dla potrzeb analizy rozdzielono te dwa rejony. Ceny gruntów o przedmiotowym przeznaczeniu uwarunkowane są głównie możliwościami zainwestowania terenu.

1) Budownictwo mieszkalno-usługowe i usługi ogólnomiejskie – strefa centralna

W tej grupie nieruchomości, zarówno w zakresie prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego, odnotowano znikomą ilość transakcji. Zgromadzone dane nie pozwalają na określenie jednoznacznego trendu czasowego, a także przeprowadzenia dalszych analiz. Poniższe informacje mają jedynie charakter poglądowy.

	UW	WE
ILOŚĆ TRANSAKCJI PO WERYFIKACJI	7 szt.	9 szt.
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	1 110 zł	1 040 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	2 984 zł	3 473 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	1 888 zł	2 084 zł
RELACJE PROCENTOWE ŚREDNICH CEN PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI wyniki za okres 01.2004 r. – 12. 2006 r.	90,60%	

Relacja pomiędzy średnimi cenami przedmiotowych praw kształtuje się na poziomie ok. 90%.

2) Budownictwo mieszkalno-usługowe i usługi ogólnomiejskie – strefa śródmiejska

W tej strefie odnotowano 40 transakcji prawem własności oraz 19 transakcji prawem użytkowania wieczystego.

	UW	WE
ILOŚĆ TRANSAKCJI PO WERYFIKACJI	19 szt.	40 szt.
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	398 zł	209 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	837 zł	1 494 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	585 zł	724 zł
RELACJE PROCENTOWE ŚREDNICH CEN PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI wyniki za okres 01.2004 r. – 12. 2006 r.	80,80%	
wyniki za okres 07. 2001 r. – 12. 2002 r.	82,24%	

Relacja pomiędzy średnimi cenami przedmiotowych praw kształtuje się na poziomie ok. 80%. Wyniki wcześniej przeprowadzonych badań kształtowały się na poziomie 82%. Ustalić zatem można, że relacje średnich cen prawa własności i prawa użytkowania wieczystego oscylują wokół parametru 80%. Taka różnica pomiędzy cenami poszczególnych praw wynika głównie z niejednorodności przeznaczenia gruntów (mieszkalniowe i usługowe), co wiąże się z podwyższeniem, w zależności od funkcji, stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z 1% w przypadku gruntów mieszkaniowych do 3% dla gruntów usługowych. Wnoszenie 3% opłaty rocznej ma swoje odzwierciedlenie w cenach gruntów będących przedmiotem tego prawa.

AKTYWIZACJA GOSPODARCZA

Tereny aktywizacji gospodarczej występują w mieście głównie w strefach drugiej i trzeciej. Ceny gruntów o takim przeznaczeniu uwarunkowane są głównie potencjalnymi możliwościami zagospodarowania terenu również pod kątem usług, nie tylko typowej aktywizacji gospodarczej.

	UW	WŁ
ILOŚĆ TRANSAKCJI PO WERYFIKACJI	19 szt.	38 szt.
CENA JEDNOSTKOWA MINIMALNA	45 zł	70 zł
CENA JEDNOSTKOWA MAKSYMALNA	189 zł	230 zł
CENA JEDNOSTKOWA ŚREDNIA	111 zł	133 zł
RELACJE PROCENTOWE ŚREDNICH CEN PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO PRAWA WŁASNOŚCI		
wyniki za okres 01. 2004 r. – 12. 2006 r.	83,46%	
wyniki za okres 07. 2001 r. – 12. 2002 r.	78,84%	

Relacja pomiędzy średnimi cenami przedmiotowych praw kształtuje się na poziomie ok. 83%. Wyniki wcześniej przeprowadzonych badań ukształtowały się na poziomie 78,84%. Ustalić zatem można, że relacje średnich cen prawa własności i prawa użytkowania wieczystego oscylują wokół parametru 80%. Różnica pomiędzy cenami poszczególnych praw ma swoje uzasadnienie w obciążeniu gruntów o przedmiotowym przeznaczeniu opłatą roczną w wysokości 3% wartości nieruchomości z tytułu dysponowania prawem użytkowania wieczystego.

PODSUMOWANIE

Jak wynika z przedstawionej analizy, grunty niezabudowane będące przedmiotem prawa własności wykazują tendencje większej cenności nad gruntami z prawem użytkowania wieczystego, bez względu na rodzaj przeznaczenia. Wyjątek mogą stanowić niektóre grunty pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, gdzie inwestor zakłada przerzucenie opłat rocznych na nabywców lokali mieszkalnych znajdujących się w wybudowanych na gruncie budynkach. Zwrócić należy uwagę na bardzo ograniczoną ilość transakcji w zakresie gruntów pod budownictwo wielorodzinne w użytkowaniu wieczystym oraz gruntów w centrum miasta, stąd zaleca się ich bieżący monitoring.

Z porównania rezultatów bieżących i z lat poprzednich wynika, że relacje te, z wyjątkiem indywidualnych przypadków, utrzymują się na podobnym poziomie.

Jerzy Dąbek

POZYSKIWANIE I WYCENA GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH I ZAJĘTYCH POD DRÓGI PUBLICZNE I LINIE KOLEJOWE

1. Podstawy prawne dotyczące gruntów przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne i linie kolejowe

1. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (tekst jednolity Dz. U. Nr 204 z 2004 r., poz. 2086, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 110, poz. 1192, z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.).



Jerzy
Dąbek
Rzecznik
Majątkowy nr 256

4. Ustawa z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1601).
5. Ustawa z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm., art. 73).
6. Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm., art. 37 a).

2. Podstawa prawne wyceny gruntów przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne i linie kolejowe

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603, z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm., w szczególności §36).

3. Drogi publiczne, procedura zaliczenia do poszczególnych kategorii

W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych istnieje podział dróg na:

- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne.

Zgodnie z art. 4 p. 2 ustawy w/w ustawy drogą jest **budowla** wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym.

Z kolci **pas drogowy**, według art. 4 p. 1 ustawy, jest to **wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią**, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne, związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Z powyższego wynika, że droga jako budowla jest częścią składową gruntu (pasa drogowego) i jest własnością właściciela tego gruntu. Grunt jako pas drogowy oraz droga są zatem **nieruchomością drogową**.

Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

Według ustawy drogi publiczne ze względu na podmiot władający dzielą się na kategorie:

- **drogi krajowe**
- **drogi wojewódzkie**
- **drogi powiatowe**
- **drogi gminne**.

Drogi publiczne ze względu na ich dostępność dzielą się na:

- drogi ogólnodostępne,
- drogi o ograniczonej dostępności, w tym autostrady i drogi ekspresowe.

Ustawowymi atrybutami dróg publicznych są:

- wyodrębnienie prawne, planistyczne i geodezyjne,
- zaliczenie do jednej z kategorii dróg publicznych,
- powszechny dostęp, ograniczony tylko przepisami prawa.

W dokumentacji geodezyjnej – w rejestrze gruntów, działki gruntu wydzielone lub zajęte pod drogi i linie kolejowe są terenami komunikacyjnymi i oznaczone są symbolami „dr” (droga) oraz „Tk” (tereny kolejowe). Stosownie do art. 6 p. 1 i p. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami budowa dróg publicznych i linii kolejowych jest celem publicznym. Nieruchomości położone na terenach przeznaczonych pod cele publiczne mogą być wyłączone w przypadku braku możliwości pozyskania ich w trybie cywilno-prawnym (art. 112 ust. 3 uogn).

Zgodnie z art. 2a ustawy o drogach publicznych, obowiązującym od dnia 1 stycznia 1999 r. drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, natomiast drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Aktualnie zaliczenie drogi do kategorii **dróg krajowych** następuje na podstawie rozporządzenia mini-

stra właściwego do spraw transportu, w porozumieniu z ministrami właściwymi do spraw administracji publicznej, spraw wewnętrznych i obrony narodowej oraz po zasięgnięciu opinii właściwych sejmików województw oraz opinii rad miast (na prawach powiatu). Zaliczenie drogi do kategorii **dróg wojewódzkich** następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, w porozumieniu z ministrami właściwymi do spraw transportu oraz obrony narodowej. Zaliczenie drogi do kategorii **dróg powiatowych** następuje w drodze uchwały rady powiatu, w porozumieniu z zarządem województwa, po zasięgnięciu opinii wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) gmin, na obszarze których przebiega droga oraz zarządów sąsiednich powiatów. Zaliczenie drogi do kategorii **dróg gminnych** następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu.

Zarządcami dróg publicznych są:

- krajowych - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad,
- wojewódzkich - zarząd województwa,
- powiatowych - zarząd powiatu,
- gminnych - wójt (burmistrz, prezydent miasta).

W granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta. Zarząd drogi sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym.

Drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowych dla prowadzenia działalności gospodarczej, place przed dworcami kolejowymi, autobusami i portami oraz pętle autobusowe są **drogami wewnętrznymi**.

4. Grunty przeznaczone pod drogi publiczne

Gruntami przeznaczonymi pod drogi publiczne są działki gruntu, wydzielane geodezyjnie na podstawie przepisów prawnych:

- ustawy o gospodarce nieruchomościami – wskutek podziału nieruchomości na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego (art. 98 ust. 1) lub z urzędu dla realizacji celu publicznego (art. 97 ust. 3 uogn), albo na skutek scalenia i podziału nieruchomości (art. 105 ust. 4 uogn),
- ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (w wersji obowiązującej do dnia 16 grudnia 2006 r.) – wskutek wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej przez wojewodę (art. 2 ust. 1, art. 7 ust. 1),
- ustawy o autostradach płatnych – wskutek decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady – (przepisy art. 21 – 37 zawieszono na czas obowiązywania ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych),
- ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych ustaw (od 16 grudnia 2006 r.) – wskutek wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej przez wojewodę albo powiatowej lub gminnej przez starostę (art. art. 1 p. 1, p. 3, p. 9-10, p. 13-15).

Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych stają się z mocy prawa własnością podmiotów publicznoprawnych z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna lub z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości (podstawa – art. 98 ust. 1, art. 105 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Analogicznie, na mocy art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi pas drogowy, stają się z mocy prawa własnością podmiotów publicznoprawnych z dniem, w którym decyzja o ustaleniu drogi, wydana odpowiednio przez wojewodę lub starostę, stała się ostateczna. W pozostałych przypadkach nabycie gruntu następuje w drodze rokowań z właścicielami nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi gruntu i jeżeli niemożliwe jest pozyskanie wydzielonych działek gruntu dla realizacji drogi publicznej, stosowany jest tryb wywłaszczenia nieruchomości.

5. Grunty zajęte pod drogi publiczne

Gruntami zajętymi pod drogi publiczne są drogi, które w trybie art. 73 przepisów ustawy z dnia 13 października 1998 r. „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną”, z dniem 1 stycznia 1999 r., z mocy prawa, stały się własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego. Definicja „zajętości” gruntów pod drogi publiczne znajduje się w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 727/2000. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego o tym, czy grunt był zajęty

pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 r. decyduje fakt, czy droga publiczna była w tym dniu zakwalifikowana odpowiednio jako droga krajowa, wojewódzka lub gminna. Definicja zajętości dróg dotyczy zarówno dróg urządzonych jak również nie urządzonych. W przypadku dróg nie urządzonych warunkiem zaliczenia ich jako zajętych jest możliwość powszechnego i nieograniczonego dostępu przez kogokolwiek, z ograniczeniem wynikającym jedynie z ustawy o drogach publicznych lub innych przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 2a ust. 1 ustawy o drogach publicznych, w treści obowiązującej w dniu 31 grudnia 1998 r., drogami publicznymi były drogi zaliczone do kategorii:

- krajowe,
- wojewódzkie,
- gminne,
- lokalne miejskie,
- zakładowe.

Zaliczenie dróg do poszczególnych kategorii dróg publicznych (przed 01.01.1999 r.) następowało na podstawie art. 5 - 10 ustawy o drogach publicznych. Zaliczenie drogi do drogi krajowej następowało w drodze uchwały Rady Ministrów podejmowanej na wniosek Ministra Komunikacji, przedkładany w porozumieniu z Ministrem Administracji i Gospodarki Przestrzennej oraz Ministrem Obrony Narodowej i po zasięgnięciu opinii właściwej wojewódzkiej rady narodowej (do 27.05.1990 r.) lub sejmiku wojewódzkiego (po 27.05.1990 r.).

Zaliczenie do kategorii drogi wojewódzkiej następowało w drodze rozporządzenia wydawanego przez Ministra Komunikacji wraz z Ministrem Administracji i Gospodarki Przestrzennej, po zasięgnięciu opinii rad właściwych gmin.

Zaliczenie do kategorii drogi gminnej oraz lokalnej miejskiej następowało w drodze uchwały wojewódzkiej rady narodowej (do 27.05.1990 r.) lub zarządzenia wojewody (po 27.05.1990 r.) po zasięgnięciu opinii rady właściwej gminy.

Zaliczenie do kategorii drogi zakładowej następowało w drodze uchwały właściwej rady gminy, podejmowanej na wniosek zainteresowanej jednostki albo z urzędu, po zasięgnięciu opinii zainteresowanej jednostki. Rada właściwej gminy była również uprawniona do zaliczenia, w drodze uchwały, do odpowiedniej kategorii drogi wojewódzkiej, gminnej, lokalnej miejskiej lub zakładowej, odpowiednio odcinek drogi krajowej, wojewódzkiej, gminnej lub lokalnej miejskiej, powstały po zbudowaniu obwodnicy miejscowości znajdującej się na terenie właściwej gminy.

Uchwały sejmików wojewódzkich i zarządzenia wojewodów, dotyczące zaliczenia dróg do kategorii gminnych i lokalnych miejskich były ogłaszane w dziennikach urzędowych właściwych województw. Obowiązek ten dotyczył także uchwał podejmowanych przez rady gminy w sprawie zaliczenia wybudowanej obwodnicy miejscowości gminnej do odpowiedniej kategorii drogi publicznej.

Art. 103 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną nałożył na Radę Ministrów obowiązek wydania rozporządzenia, w którym znajdzie się wykaz dróg krajowych i wojewódzkich. W dniu 15 grudnia 1998 r. Rada Ministrów wydała rozporządzenie w sprawie ustalenia **wykazu dróg krajowych i wojewódzkich** (Dz. U. Nr 160, poz. 1071). Zgodnie z art. 103 ust.3 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną **drogami powiatowymi** stały się dotychczasowe (istniejące do 31.12.1998 r.) drogi krajowe i wojewódzkie, nie wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. Stosownie do art. 103 ust. 2 w/w ustawy z dniem 1 stycznia 1999 r. dotychczasowe drogi **gminne i lokalne miejskie** stały się **drogami gminnymi**. Z dniem 1 stycznia 1999 r. z katalogu dróg publicznych zostały usunięte drogi zakładowe.

6. Procedura pozyskania gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

6.1. Uregulowania prawne dotyczące wydzielenia gruntów pod drogi publiczne na skutek podziału geodezyjnego oraz scalenia i podziału

Art. 97. 3. *Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:*
1) *jest on niezbędny do realizacji celów publicznych.*

Art. 98. 1. *Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział*

stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Właściwy organ składa wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Podstawą wpisu tych praw do księgi wieczystej jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział.
3. Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Art. 105. 4. Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, nie będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, przechodzą z mocy prawa na własność gminy, a ustanowione na tych działkach prawo użytkowania wieczystego wygasa z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości. Jeżeli działki gruntu zostały wydzielone pod drogi powiatowe, wojewódzkie lub krajowe albo pod poszerzenie tych dróg, stosuje się odpowiednio art. 98 ust. 1.

Art. 106. 1. Za działki gruntu, wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, a także za urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mogli odłączyć od gruntu, oraz za drzewa i krzewy gmina wypłaca, z zastrzeżeniem ust. 1a, odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a właściwym organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego lub starostą. Dopłatę, o której mowa w art. 105 ust. 2, oraz odszkodowanie, jeżeli nie dojdzie do jego uzgodnienia, ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca właściwy organ.

W przypadku braku uzgodnienia wysokości odszkodowania pomiędzy stronami, jeżeli podział jest dokonywany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, jak również w przypadku podziału z urzędu stosowany jest tryb według art. 129 ust.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3, art. 106 ust. 1, art. 124-126.
- 2) na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny lub właściciela wywłaszczonej nieruchomości,
- 3) gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.”

6.2. Wycena gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne i wydzielanych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Procedura określania wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne zawarta jest w § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. nr 207, poz. 2109, z późn. zmianą:

„§ 36. 1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.

2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:
 - 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określona wartość powiększa się o 50 %;...”

Dla zastosowania procedury § 36 ust. 1 rozporządzenia źródłem informacji ocenach transakcyjnych na podobne grunty są:

- protokoły uzgodnień wysokości odszkodowań za grunty, które stały się z mocy prawa własnością podmiotów publicznoprawnych na podstawie art. 98 ust. 1 uogn, ustalonych w drodze rokowań przez właściwych zarządców dróg,
- akty notarialne, sporządzane po uzgodnieniu wysokości odszkodowania w drodze rokowań z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi gruntów, w przypadku wydzielenia działek gruntu z trybie podziału z urzędu (art. 97 ust. 3). W aktach tych dokonywane jest prze-właszczenie wydzielonych z urzędu działek pod drogi publiczne i ustalenie wysokości odszko-dowania.

Tryb § 36 ust. 2 p. 1 stosowany jest dopiero po wyczerpaniu możliwości zastosowania procedury § 36 ust. 1. Dla ustalenia wartości odszkodowania data stanu nieruchomości i data poziomu cen określana jest zgodnie z art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*Art. 130.1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, **wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1, według stanu odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.***

2. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

7. Pozyskiwanie gruntów dla budowy dróg krajowych według ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych

Pozyskiwanie gruntów dla budowy dróg krajowych odbywa się na podstawie 2 ustaw:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (*Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.*), w szczególności: art. 2, art. 7, 12 – 23, art. 44.
2. Ustawa z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 220, poz. 1601*), w szczególności art. 1 p. 1, p. 3, p. 9-10, p. 13-15.

Ustawa wymieniona w p. 2 wprowadza istotne zmiany i aktualnie **dotyczy pozyskiwania gruntów dla wszystkich dróg publicznych** – krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych (nastąpiła zmiana nazwy ustawy). Według znowelizowanej ustawy decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi wydaje (art. 2. 1):

- wojewoda, w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich,
- starosta, w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych.

Decyzja o lokalizacji drogi wydawana jest na wniosek właściwego zarządcy drogi. Nieruchomości znajdujące się w liniach rozgraniczających stają się z mocy prawa własnością (art. 12 ust. 4):

- Skarbu Państwa, w odniesieniu do dróg krajowych,
- odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji odpowiednio przez wojewodę lub starostę.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości i jej wartości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi przez organ I instancji (art. 18 ust. 1).

Do określenia wartości mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami. Stronie odwołującej się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, wypłaca się kwotę określoną w tej decyzji. Wpłata kwoty odszkodowania nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

Do spraw wszczętych i nie zakończonych ostateczną decyzją do 16 grudnia 2006 r. (data wejścia w życie nowelizacji ustawy) stosowana jest nadal procedura ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. Zgodnie z dotychczasową treścią ustawy nabycie gruntu na cel budowy drogi krajowej następuje na rzecz Skarbu Państwa przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, zgodnie z art. 13 ust.1:

„Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości lub ich części na cele budowy dróg, w drodze umowy...”

W przypadku konieczności wywłaszczenia mają zastosowanie uregulowania zawarte w art. 18 ustawy:

- ust.1. „Wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustala się według jej stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi i według jej wartości rynkowej w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości.*
- ust.2. Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.*
- ust.3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust.1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.”*

7.1. Wycena gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne i wydzielanych na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. odnośnie wyceny wartości działek odsyła do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i w konsekwencji do § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagane jest rokowanie o nabycie w drodze umowy praw do nieruchomości. W razie nieskuteczności rokowań można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.

Dla nabycia nieruchomości w drodze rokowań wartość nieruchomości szacowana jest według zasad obowiązujących przy określaniu wartości dla potrzeb ustalenia odszkodowania, z wyjątkiem poziomu cen, który jest z daty zawarcia umowy cywilno-prawnej. Dla określenia wartości nieruchomości nabywanych przez Generalnego Dyrektora GDDKiA na cele budowy dróg krajowych możliwe jest zastosowanie procedury § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., z uwagi na istnienie wystarczającej ilości danych, zawartych w aktach notarialnych nabycia podobnych nieruchomości.

W nowej sytuacji prawnej, po dacie 16 grudnia 2006 r. (data wejścia w życie nowelizacji ustawy), z biegiem czasu zawężać się będzie możliwość określania wartości gruntów według procedury § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów, z uwagi na brak cen nabycia podobnych gruntów. Na rynku sporadycznie będą tylko ceny nabycia gruntów, zawarte w protokołach z rokowań w sprawie ustalenia odszkodowań za grunty wydzielone pod drogi krajowe lub pod ich poszerzenia, w trakcie podziałów (art. 98 ust. 3 uogn) oraz scaleń i podziałów (art. 106 ust. 1, 1a uogn). Z powodu braku danych rynkowych, głównie będzie miał zastosowanie przepis § 36 ust. 2 p. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. Taka sama sytuacja będzie dla innych dróg publicznych (wojewódzkich, powiatowych i gminnych) dla których zostaną wydane decyzje lokalizacyjne.

8. Wycena gruntów zajętych pod drogi publiczne

Zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną podstawą do przejścia gruntów zajętych pod drogi publiczne na własność podmiotów publicznoprawnych jest ostateczna decyzja wojewody, która stanowi również podstawę do ujawnienia tych praw w księdze wieczystej nieruchomości. Decyzja ta jednocześnie zatwierdza projekt podziału nieruchomości, w trakcie określane są granice działek gruntu zajętych pod drogi publiczne.

Właścicielowi nieruchomości zajętej w trybie art. 73 ustawy przysługuje roszczenie o odszkodowanie. Odszkodowanie ustalane i wypłacane jest na wniosek właściciela złożony do starosty w okresie od 01.01.2001 r. do dnia 31.12.2005 r. (w przygotowanej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami jest propozycja przedłużenia tego terminu do 31 grudnia 2010 r.). Odszkodowanie wypłaca gmina, w odniesieniu do dróg będących 31.12.1998 r. drogami gminnymi i Skarb Państwa – w odniesieniu do pozostałych dróg. Ustawa z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną reguluje tryb ustalania i wypłacania odszkodowania (art. 73 ust. 4) – według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości.

Z dniem 1 stycznia 1999 r. nieruchomości zajęte pod drogi publiczne zostały wyjęte z powszechnego obrotu cywilnoprawnego. Od tej daty obrót tymi nieruchomościami może mieć miejsce jedynie pomiędzy Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego, jest to jednak obrót ograniczony podmiotowo i jest nie ekwiwalentny. Stąd też **wycena wartości odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne, w rozumieniu art. 73 ustawy może być dokonana tylko według procedury § 36 ust. 2, p. 2 rozporządzenia Rady Mini-**

strów z dnia 21 września 2004 r.), z uwagi na brak danych rynkowych dla zastosowania przepisu §36 ust. 1:

2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:
 - 2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50 %.

Zgodnie z art. 73 ust. 5 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną stan nieruchomości przyjmuje się na datę **29 października 1998 r.** (data wejścia w życie ustawy) a **poziom cen na datę wydania decyzji starosty** o ustaleniu odszkodowania. **Nie uwzględnia się** wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego **trwałymi nakładami** poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.

W trybie art. 73 ustawy nie można wystąpić z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2001 r., sygn. II CKN 601/00). Właściciele nieruchomości zajętych pod drogi publiczne na podstawie w/w ustawy mogą dochodzić jedynie odszkodowania przewidzianego w przepisie art. 73, zachowując wskazany w nim tryb. Nie przekreśla to jednak możliwości wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu cywilnego.

9. Wycena gruntów wydzielonych i zajętych pod linie kolejowe

Grunty wydzielane pod nowe linie kolejowe podlegają takiej samej procedurze wyceny jak grunty wydzielane pod nowe drogi publiczne.

Podstawą prawną wyceny tych gruntów jest § 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.:

„Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy § 36 ust. 1 i 2.”

Regulacja stanu prawnego **gruntów zajętych pod linie kolejowe** znajduje się w art. 37a ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.):

„Art. 37a 1. Grunty wchodzące w skład linii kolejowych pozostające w dniu 28 lutego 2003 r. we władaniu PKP S.A., nie stanowiące własności Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub PKP S.A. stają się z dniem 1 czerwca 2003 r. z mocy prawa własnością Skarbu Państwa za odszkodowaniem, z zastrzeżeniem ust. 7.”

7. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, będzie ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek dotychczasowego właściciela gruntu, złożony w okresie od dnia 1 czerwca 2003 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.”.

Oszacowanie wartości gruntów zajętych pod linie kolejowe dokonane być może tylko według procedury § 36 ust. 2. p. 2 rozporządzenia Rady Ministrów, z uwagi na brak danych rynkowych dla zastosowania przepisu §36 ust. 1, analogicznie jak w przypadku wyceny gruntów zajętych pod drogi publiczne na podstawie art. 73 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

10. Podatek od gruntów nabywanych pod drogi publiczne

Zgodnie z art. 6 p.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielanie gruntów pod drogi publiczne jest celem publicznym, natomiast zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy budowa drogi jest zaliczana do urządzeń infrastruktury technicznej. Zatem kwoty nabycia tych gruntów w drodze rokowań jak również kwoty odszkodowań ustalanych decyzjami wywłaszczeniowymi są zwolnione z podatku dochodowego od osób fizycznych (podstawa - art. 21 ust.1 p. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), z wyjątkiem przypadku, gdy właściciel nieruchomości nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie lub w związku z realizacją prawa pierwokupu.

11. Orzeczenia i uchwały Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego w sprawach gruntów zajętych pod drogi publiczne

11.1. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r. (sygn. akt I CKN 727/2000)

Przepis art. 73 ust. 1 z dnia 13 października 1998 r. nie ma zastosowania do nieruchomości, które były zajęte pod drogi, nie będące w dniu 1 stycznia 1999 r. drogami publicznymi.

11.2. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r. (sygn. akt II CKN 601/2000)

Właściciele nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872, ze zm.) stały się z dniem 1 stycznia 1999 r. własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, mogą dochodzić jedynie odszkodowania przewidzianego w tym przepisie, zachowując wskazany w nim tryb.

11.3. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2003 r. (sygn. akt I ACa 177/2003)

Odszkodowanie przyznane na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872, ze zm.) wyłącza możliwość dochodzenia innych roszczeń dotyczących działki zajętej na drogę publiczną, w tym roszczenia byłych właścicieli o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

11.4. Uchwała składu 7 sędziów SN z 26 maja 2006 r. (sygn. akt III CZP 19/06)

Artykuł 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.) – przewidujący odszkodowanie dla właścicieli nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – nie wyłącza roszczenia tych osób o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1999 r.

11.5. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 kwietnia 2000 r. (sygn. akt IV CKN 5/2000)

W sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. O wysokości należnego wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w miejscowych stosunkach.

11.6. Wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r. (sygn. akt II CKN 601/00)

Właściciele zajętych pod drogi publiczne nieruchomości, które z dniem 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.) własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, mogą dochodzić jedynie odszkodowania przewidzianego w tym przepisie, zachowując wskazany w nim tryb.

11.7. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.09.2005 r. (II CK 61/2005)

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości powinno odpowiadać wysokości ewentualnego czynszu za wynajem.

12. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r. (sygn. akt III CZP 19/06) artykuł 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną – nie wyłącza roszczenia osób o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1999 r. Wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości należy dochodzić w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania

nia administracyjnego (uchwała SN z dnia 10 października 2005 r., sygn. akt III CZP 80/05). Na mocy art. 224 i 225 Kodeksu cywilnego właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości:

Art. 224. § 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.
§ 2. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Art. 225. Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zasady ogólne odpowiedzialności odszkodowawczej nakładają obowiązek naprawienia szkody w granicach strat poniesionych przez wywłaszczonego (wyrok NSA w Krakowie z dnia 06.11.1995 r., sygn. Akt S.A./Kr-135/95). Wartość rynkowa szkody jaką poniósł właściciel części nieruchomości na skutek jej zajęcia pod drogę publiczną (do 31.12.1998 r.) jest równa pożytkom jakie osiągnąłby, gdyby zajęcie nie nastąpiło. O wysokości wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, a więc czynsze dzierżawne podobnych gruntów (wyrok SN z dnia 07 kwietnia 2000 r., sygn. akt IV CKN 5/2000 oraz wyrok SN z dnia 15 września 2005 r., sygn. II CK 61/05):

„Wynagrodzenie takie powinno również obejmować zwrot wszystkich wydatków i ciężary, jakie w objętym roszczeniem okresie, zostały poniesione przez współwłaścicieli nieruchomości, którymi z reguły są podatki”.

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

W postępowaniu sądowym kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach i podlegają waloryzacji sędziowskiej na datę ustalenia wynagrodzenia (art. 358¹ kc).

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

12.1. Metoda określenia wynagrodzenia jeśli znane są stawki czynszu dzierżawnego na podobne grunty

Wynagrodzenie na datę jego ustalenia określa wzór:

$$W = \sum_{i=1}^n D_i \times k_i$$

gdzie:

- W – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- D_i – roczne dochody z dzierżawy gruntu,
- k_i – współczynniki waloryzacyjne (współczynniki wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług) strumieni dochodów rocznych na datę ustalenia wynagrodzenia.

12.2. Metoda określenia wynagrodzenia w przypadku braku stawek czynszu dzierżawnego gruntów

Czynsz dzierżawy (najmu) jest określany na podstawie danych rynkowych, a w przypadku ich braku jest możliwy do określenia w sposób pośredni.

Stosownie do uregulowań standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr IV.4 – „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe” ustalenie wysokości rocznej stawki czynszu dzierżawy wieloletniej może być dokonane jako procentowy udział w wartości gruntu.

$$D_c = W_1 \times P \times u$$

gdzie:

- D_c – roczna stawka czynszu dzierżawy (najmu) wieloletniej.
- W_1 – wartość 1 m² gruntu.
- P – powierzchnia działki gruntu.
- u – procentowy udział w wartości gruntu.

Wielkość udziału procentowego „u” ustalić można w oparciu o analizę stawek czynszu najmu gruntów na rynku równoległym (np. gruntów przeznaczonych pod budownictwo i działalność gospodarczą).

12.3. Wskaźniki cen towarów konsumpcyjnych i usług (źródło: www.stat.gov.pl)

Rok	MIESIĄCE (poprzedni miesiąc 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1997	102,9	101,1	100,8	101,0	100,6	101,5	99,8	100,1	101,4	101,1	101,2	101,0
1998	103,1	101,7	100,6	100,7	100,4	100,4	99,6	99,4	100,8	100,6	100,5	100,4
1999 ^a	101,5	100,6	101,0	100,8	100,7	100,2	99,7	100,6	101,4	101,1	100,9	100,9
2000	101,8	100,9	100,9	100,4	100,7	100,8	100,7	99,7	101,0	100,8	100,4	100,2
2001	100,8	100,1	100,5	100,8	101,1	99,9	99,7	99,7	100,3	100,4	100,1	100,2
2002	100,8	100,1	100,2	100,5	99,8	99,6	99,5	99,6	100,3	100,3	99,9	100,1
2003	100,4	100,1	100,3	100,2	100,0	99,9	99,6	99,6	100,5	100,6	100,3	100,2
2004	100,4	100,1	100,3	100,8	101,0	100,9	99,9	99,6	100,3	100,6	100,3	100,1
2005	100,1	99,9	100,1	100,4	100,3	99,8	99,8	99,9	100,4	100,4	99,8	99,8
2006	100,2	100,0	99,9	100,7	100,5	99,7	100,0	100,3	100,2	100,1	100,0	99,8
2007	100,3	100,4	100,5									

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
1996	119,9
1997	114,9
1998	111,8
1999	107,3
2000	110,1
2001	105,5
2002	101,9
2003	100,8
2004	103,5
2005	102,1
2006	101,0

Artykuły zamieszczone w Biuletynie są tekstami autorskimi, redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść.

L.p.	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	telefon	e-mail
1	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	0 602677045	anbud_poznan@op.pl
2	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	0 501617071	jand_poz@o2.pl
3	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	0 602248569	brit@eranel.pl
4	Banaszak Jerzy	866	Poznań	0 605277866	
5	Banaś Ewa	1134	Poznań	0 602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
6	Barczyk Wojciech	3661	Konin	0 604858141	ga.marek@wp.pl
7	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	0 603057907	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
8	Bąk-Horala Grażyna	3804	Leszno	0 627253705	horala@len.pl
9	Bąk Ewa	3505	Krotoszyn	0 600270458	ewanowak@poczta.onet.pl
10	Bednarek Roman		Poznań	0 601876116	bednarek@wikip.top2.pl
11	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	0 600383493	dorotake@poczta.fm
12	Berus Marcin	1546	Poznań	0 672122155	marcinberus@echostar.pl
13	Berendt Edmund	4130	Piła	0 604947414	edmund.berendt@wp.pl
14	Białasik Roman	1876	Ostroróg	0 612920631	r.bialasik@interia.pl
15	Bielawiak Marcin		Chodzież	0 508318156	marcin.bielawiak@op.pl
16	Bień Grzegorz	2472	Skoki	0 602303533	wyceny@poczta.fm
17	Binek Agnieszka	735	Poznań	0 606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
18	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	0 618150590	markewa@poczta.onet.pl
19	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	0 603891858	marianblazek@onet.pl
20	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	0 603136393	komplex25@wp.pl
21	Bruss Justyna	4533	Skoki	0 509949685	jbruss@len.pl
22	Bryl Marek	1849	Konin	0 693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
23	Bryłka Zbigniew	1850	Konin	0 601508058	aon_zb@wp.pl
24	Choraży Elżbieta		Piła	0 605201822	
25	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	0 607107017	joanna_cieloszyk@o2.pl
26	Cieślak Maria	2576	Konin	0 600294435	mariacieslak@icpnet.pl
27	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	0 604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
28	Czekala Dariusz	2577	Sieraków	0 607538638	keradcz@poczta.onet.pl
29	Dąbek Jerzy	256	Poznań	0 502564222	geoconsult@o2.pl
30	Dobecka Cyryla	1547	Piła	0 673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
31	Dobrzyńska Mirosława	1595	Nowy Tomysl	0 614422893	anna.miroslawska@wp.pl
32	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	0 602136900	robert.dobrzyński@geneva.pl
33	Dolata Jerzy	868	Kościan	0 655122869	jerzy.dolata@op.pl
34	Dolatowski Lesław		Poznań	0 601581910	
35	Domagalski Lech	3627	Wielkawice	0 601160987	lechdomagalski@neotrada.pl
36	Domżańska Teresa	892	Kaczory	0 601893176	grunia8@wp.pl
37	Dudek Monika	4179	Poznań	0 606437146	monika_dudek@o2.pl
38	Dygula Maciej	3848	Chodzież	0 602616603	maciej.dygula@post.pl
39	Fiałek Zbigniew	695	Piła	0 672132571	taksator@cil.pl
40	Florek Piotr	3560	Konin	0 601724468	pflorek_xl@wp.pl
41	Futro Adam	1670	Poznań	0 602382995	adam.futro@neotrada.pl
42	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	0 602585488	jerzy.gliniewicz@wp.pl
43	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	0 692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44	Górecki Tomasz	2791	Poznań	0 618218269	t_gorecki@o2.pl
45	Grochowska-Ploch Małgorzata		Poznań	0 694406984	malgorzata@ploch.pl
46	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	0 603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
47	Grzelczak-Skaryński Krzysztof		Swarzędz	0 604239608	grzelczak@onet.eu
48	Halec Franciszek	1281	Leszno	0 601793494	halec-wycena@wp.pl
49	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	0 618740480	
50	Hermann Barbara		Poznań	0 501644898	bphermann@wp.pl
51	Hęcka Maria	1739	Czarnków	0 606648975	marhec@wp.pl
52	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	0 602120708	danhoff@interia.pl
53	Hustar Bogdan	872	Poznań	0 618681539	husbud@poczta.onet.pl
54	Hyży Grzegorz	2351	Święciechowa	0 601818176	orzhyzy@wp.pl
55	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	0 602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
56	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	0 618480166	ajakubowski@projnorm.pl
57	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	0 607583525	ajanaszewski@op.pl

58	Janczy Mirosława	496	Poznań	0 601148199	sigma_poznan@op.pl
59	Janiak Leonard	873	Leszno	0 655201138	m.janiak@interia.pl
60	Janiccki Andrzej	2187	Konin	0 507034664	ekspertgrunt@neostrada.pl
61	Jankowski Michał	3306	Gostyń	0 602887377	
62	Jaraczewski Arkadiusz	4371	Leszno	0 609448482	dus1@op.pl
63	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	0 502528240	Zjwycena@op.pl
64	Jerzak Czesław	1282	Poznań	0 603601134	
65	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	0 609794781	ablegat@o2.pl
66	Jonas Adam	4296	Konin	0 632401195	ajonas@konet.pl
67	Józwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	0 605693795	jozwiakpopko@poczta.onet.pl
68	Jujka Grzegorz		Poznań		
69	Jurczykowski Paweł		Przeźmierowo	0 602663955	mjjjurcz@neostrada.pl
70	Jurek Mieczysław	2583	Bogucin	0 601723829	jurek@amw.com.pl
71	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	0 601949039	wycena@operat.biz
72	Kaczmarek-Wałesa Grażyna	4416	Krotoszyn	0 695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
73	Kaczorowski Jerzy	2584	Września	0 606291951	jkaczorowski@interia.pl
74	Kamiński Jerzy		Gniezno		
75	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	0 672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
76	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	0 612834638	erine-ak@tenbit.pl
77	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	0 609207199	
78	Kędziora Paweł		Kórnik	0 603126673	pawel.kedziora@autograf.pl
79	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	0 509348788	ikilka@hotmail.pl
80	Kin Jerzy	2117	Leszno	0 508088655	kin@juel.com.pl
81	Knopik Marek	4392	Kobylnica	0 606909373	marek.knopik@unilever.com
82	Kołeczko Krzysztof	1284	Rawicz	0 503091922	azymutrawicz@interia.pl
83	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	0 603393407	bodas13@wp.pl
84	Konieczny Edward		Poznań	0 508200851	eduardo7@wp.pl
85	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	0 508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
86	Korbolewski Józef	3532	Konin	0 507770886	
87	Kordos Elżbieta	739	Manieczki	0 601985780	elkor@srem.pl
88	Kosmowski Michał	169	Poznań	0 618339829	michalkosmowski@wp.pl
89	Kozłowicz Marek	4419	Bierzgiłek	0 604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
90	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	0 614361803	
91	Kubiacyk-Polka Maria	2394	Gniezno	0 614261405	maria.polka@wp.pl
92	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	0 602113884	hanna.kubiak@nieruchomosci.pila.pl
93	Kujanek Eugeniusz	3396	Poznań	0 601343638	p1kujanek@tlen.pl
94	Kujawa Lidia	2354	Leszno	0 503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
95	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	0 602177605	brmdk@poczta.wp.pl
96	Kups Henryk	4373	Poznań	0 694404764	henryk_kups@wp.pl
97	Lazarek Edmund		Strzałkowo	0 607281010	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
98	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	0 606691815	
99	Liberkowski Maciej	2110	Nowy Tomysl	0 602120755	m.liberkowski@wp.pl
100	Linda Piotr	698	Szamotuły	0 612927846	linex@o2.pl
101	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	0 627356617	elzbieta.lis@wp.pl
102	Lis Tomasz	170	Luboń	0 602366944	biuro@krm.com.pl
103	Łakowicz Halina	2478	Piła	0 600261575	halina@inter-c.pl
104	Leszyk Krzysztof	4133	Poznań	0 501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
105	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	0 602229687	punjio.mimar@op.pl
106	Maciejak Andrzej	1804	Września	0 614362196	
107	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	0 618232991	jusma@buziaczek.pl
108	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	0 602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
109	Majchrzak Piotr	1552	Piła	0 672122148	
110	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	0 601875169	kawit@onet.pl
111	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	0 618102955	kasiamałecka@wp.pl
112	Małecka-Piłuska Magdalena	4035	Kobylnica	0 603317812	magda.piluska@geneva.pl
113	Małecki Zdzisław	20	Poznań	0 601775218	z.malecki@info.com.pl
114	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	0 618624535	
115	Marc Robert	4495	Poznań	0 606113998	robertmarc@o2.pl

175	Smogór Paweł	3491	Konin	0 609530101	pawel.smogor@wp.pl
176	Sobczak Tomasz	2140	Poznań	0 501066294	szacunek@opal.info.pl
177	Solski Witold	4290	Poznań	0 501010101	wtold@solski.pl
178	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	0 606218535	tmk11@wp.pl
179	Starzewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	0 603860463	
180	Starega Marek	2534	Poznań	0 505451446	mstarega@pro.onet.pl
181	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	0 600186140	j.stefaniak@poczta.wp.pl
182	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	0 608559499	
183	Surma Jerzy	294	Chodzież	0 602673352	surma@post.pl
184	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	0 601986149	wycena.swierek@gmail.pl
185	Szatanik Stanisław	1556	Piła	0 609653908	zutomisz@pol.pl
186	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczyca	0 601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
187	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	0 604127624	ebmak@poczta.onet.pl
188	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	0 504267167	andszc1@wp.pl
189	Szczurek Grzegorz	4172	Poznań	0 606376068	grzegorz.szczurek@cwmm.pl
190	Szulec Hanna	1475	Poznań	0 601534787	hasko@hasko.com.pl
191	Szymańska Krystyna	880	Poznań	0 502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
192	Szymków Aleksander	703	Piła	0 502131054	real@pila.top.pl
193	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	0 604833226	izabela_taczała@go2.pl
194	Tadych Joanna	4214	Poznań	0 507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
195	Talarski Piotr	3774	Leszno	0 603668789	piotr@talster.note.pl
196	Talarski Stanisław	1601	Leszno	0 605366322	piotr@talster.note.pl
197	Tarandt Florian	1856	Kaźmierz	0 505120239	florian.tarandt@konsulmasz.pl
198	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgór.	0 505043197	florian.tarandt@konsulmasz.pl
199	Tierling Maria	881	Poznań	0 605765088	
200	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	0 604399668	krzysztoftomczyk@ten.pl
201	Trojanek Maria	3160	Poznań	0 602139455	rad@icpnet.pl
202	Tuczyński Władysław	2126	Biedrusko	0 508258250	wladt@interia.pl
203	Tyma Jan	705	Piła	0 673516234	
204	Tyszkiewicz Adam	2683	Dopiewo	0 691035295	adam.t@vp.pl
205	Wachowiak Tomasz	2127	Gniczno	0 601961925	t.wachowiak@poczta.onet.pl
206	Walicki Marian	2996	Mosina	0 618136485	
207	Walczak Bogdan	882	Poznań	0 605219833	wapri@wp.pl
208	Walczak Janusz	173	Kołyńnica	0 601445979	remim@poczta.onet.pl
209	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	0 604160115	agwi@interia.pl
210	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	0 502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
211	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	0 507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
212	Witeczak Anna	3519	Konin	0 504026198	
213	Witeczak Marian	3255	Leszno	0 609801201	mwiteczak@poczta.fm
214	Witkiewicz-Głapiak Karolina		Leszno	0 609323394	karolinaw10@op.pl
215	Wituski Maciej	3655	Poznań	0 601770209	m.wituski@gazeta.pl
216	Wojciechowska Elżbieta	1559	Piła	0 509376150	wojciechowska_ela@yahoo.pl
217	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	0 601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
218	Wojdyła Wojciech	3657	Poznań	0 509044334	w.wojdyła@2com.pl
219	Wojtynek Roman	2144	Poznań	0 618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
220	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	0 603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
221	Woźniak Andrzej	885	Poznań	0 602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
222	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	0 603126701	a.w33@wp.pl
223	Wysocka Ewa	4098	Leszno	0 655261350	
224	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	0 660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
225	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	0 504081632	biurogeometra@opoczta.onet.pl
226	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	0 603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
227	Zawadka Marian	327	Turek	0 604436899	biurozawadka@op.pl
228	Zcmbal Jerzy	794	Poznań	0 606159384	jzembal@wp.pl
229	Zielewicz-Śiedzińska Dorota	4388	Poznań	0 507643043	dorota07@ten.pl
230	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	0 602356013	barbara.zielezińska@geneva.pl
231	Ziemianska Anna	4555	Poznań	0 509728889	anna.ziemianska@gmail.com
232	Zurawski Jan	3482	Rakoniewice	0 606683002	janz22@poczta.onet.pl
233	Żywica Piotr	2345	Konin	0 601794418	innowator@onet.pl