

ISSN 1734-1829

Cena 25,00 zł

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Nr 1/2011 (27)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

OPLĄTY ADIACENCKIE, UWARUNKOWANIA
PRAWNE I WARSZTATOWE

KIEDY SPRZEDAŻ BUDYNKÓW JEST ZWOLNIONA
Z PODATKU VAT?

POSTĘPOWANIE DOWODOWE A OPINIA BIEGŁEGO

WYKORZYSTANIE CEN OFERTOWYCH DO BADANIA
ZMIAN NA RYNKU MIESZKANIOWYM

PODWÓJNE KSIĘGI WIECZYSTE

JAKOŚĆ POWIERZCHNI ZIEMI JAKO CZYNNIK MOGĄCY
WPLYWAĆ NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH W KAMIENICACH
NA TERENIE MIASTA POZNANIA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAKO BIEGŁY
W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM



Wydawca

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310
tel./fax (61) 820-89-51
www.srmww.pl srmww@neostrada.pl rzecznawcy@info.com.pl

ISSN

1731-1829

Nakład [egzemplarzy]

400

Prenumerata

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310 tel./fax (61) 820-89-51

Autorzy

Jerzy Dąbek, Elżbieta Ochocka, Jerzy Krotoski, Radosław Trojanek, Marcin Sitnicki,
Hanna Januszewska-Rawecka, Grzegorz Szczurek, Roman Bednarek, Krzysztof Pyszny,
Adrianna Szarafińska, Janusz Walczak, Elżbieta Jakóbiec

Rada Redakcyjna

prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. dr hab. Andrzej Skarzyński, dr Barbara Hermann, Michał Kosmowski,
Wojciech Gryglaszewski, Grzegorz Szczurek

Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Radosław Nowicki

Zastrzeżenia

Artykuły zamieszczane w Biuletynie są tekstami autorskimi, redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść. Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione. Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

Fotografia na okładce

vladitto

Druk

ALS STUDIO





Szanowni Czytelnicy,

Oddajemy do Waszych rąk pierwszy w tym roku numer naszego Biuletynu.

Jak zawsze nie zabraknie interesujących artykułów, tak potrzebnych ujęć analitycznych i nowości prawnych.

Korzystając z okazji serdecznie zachęcamy do udziału w ważnym wydarzeniu poświęconemu szerokiej problematyce wyceny nieruchomości dla samorządu.

Gospodarowanie nieruchomościami oparte jest na decyzjach skutkujących zmianami wartości gruntów i znacznymi przepływami pieniędzy pomiędzy właścicielami i jednostkami samorządów terytorialnych. W Poznaniu od 1 do 3 czerwca podczas Sympozjum wyceny nieruchomości dla samorządów spotkają się z przedstawicielami władz, profesjonalisci i praktycy odpowiedzialni za kreację rynku nieruchomości. Zapraszam do uczestnictwa w dyskusjach Osoby żywo zainteresowane tą trudną materią. Zainteresowanych przedsiębiorców i przedstawicieli samorządów odsyłamy do odwiedzenia witryny sympozjum pod adresem www.swnds.pl

Z poważaniem

Redaktor Naczelny

Grzegorz Szczurek

PRAKTYKA

Jerzy Dąbek

**OPLĄTY ADIACENCKIE, UWARUNKOWANIA
PRAWNE I WARSZTATOWE** 4

PODATKI

Elżbieta Ochocka

**KIEDY SPRZEDAŻ BUDYNKÓW
JEST ZWOLNIONA Z PODATKU VAT?** 11

PRAWO

Jerzy Krotoski

**POSTĘPOWANIE DOWODOWE
A OPINIA BIEGŁEGO** 13

ANALIZY

Radosław Trojanek

**WYKORZYSTANIE CEN OFERTOWYCH
DO BADANIA ZMIAN NA RYNKU
MIESZKANIOWYM** 15

PRAKTYKA

Marcin Sitnicki

PODWÓJNE KSIĘGI WIECZYSTE 20

PRAKTYKA

Hanna Januszewska-Rawecka, Grzegorz Szczurek

**O NOWELIZACJI USTAWY O KSIĘGACH
WIECZYSTYCH I HIPOTECE** 23

PRAKTYKA

Roman Bednarek, Krzysztof Pyszny

**JAKOŚĆ POWIERZCHNI ZIEMI
JAKO CZYNNIK MOGĄCY WPLYWAĆ
NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI** 29

ANALIZY

Adrianna Szarafińska, Janusz Walczak

**NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH
W KAMIENICACH NA TERENIE
MIASTA POZNANIA** 32

PRAKTYKA

Elżbieta Jakóbiec

**RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY JAKO BIEGŁY W POSTĘPOWANIU
ADMINISTRACYJNYM** 36

OPŁATY ADIACENCKIE, UWARUNKOWANIA PRAWNE I WARSZTATOWE



Jerzy Dąbek
Rzecznawca Majątkowy Nr 256

Opłata adiacencka to opłata ustalana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałem nieruchomości, budową urządzeń infrastruktury technicznej lub scaleniem i podziałem nieruchomości. Opłaty adiacenckie mają charakter daniny publicznej są dochodem gminy.

1. ISTOTA OPŁATY ADIACENCKIEJ

Zgodnie z treścią art. 4 p. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami) jako opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

1. podziałem nieruchomości;
2. budową urządzeń infrastruktury technicznej, z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych, nie podlegających zwrotowi;
3. scaleniem i podziałem nieruchomości.

Opłaty adiacenckie mają charakter daniny publicznej są dochodem gminy. W wyroku NSA z dnia 20 grudnia 2002r. (sygn. I SA 342/01) sąd stwierdził, że opłata adiacencka na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie jest podatkiem.

Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłat adiacenckich wymienionych w p. 1 i 2 należy do kompetencji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i nie jest obligatoryjne. Ustalenie opłaty adiacenckiej podziałowej jest ograniczone terminem 3 lat odpowiednio od daty, kiedy decyzja podziałowa stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Istota opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej polega na tym, że ma ona w części lub w całości pokryć koszty, jakie poniosły podmioty publicznoprawne w związku z wykonywaniem i realizacją infrastruktury technicznej, powodującej jednocześnie wzrost wartości nieruchomości. Beneficjentem tej opłaty jest zawsze gmina, niezależnie od podmiotu publicznoprawnego, który sfinansował daną inwestycję.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej może nastąpić w terminie 3 lat od daty, kiedy zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi. Opłaty adiacenckie podziałowa i infrastrukturalna dotyczą właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy uiszcili opłaty roczne za cały okres użytkowania.

Opłaty te nie dotyczą użytkowników wieczystych, którzy co roku uiszczają opłaty roczne.

Opłata adiacencka ustalana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest obowiązkowa i dotyczy wszystkich uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, którymi są właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczystości i samoistni posiadacze nieruchomości (art. 107 ugn).

**Opłata adiacencka
wnoszona na rzecz
gminy z tytułu wzrostu
wartości
nieruchomości
nie jest podatkiem.**

2. OPŁATY ADIACENCKIE W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

2.1. Kolejność wprowadzania opłat adiacenckich przepisami prawnymi

Po raz pierwszy opłata adiacencka została wprowadzona w Polsce w 1961r. ustawą z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969r. Nr 22, poz. 159, z późn. zm.) i była związana ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, spowodowanym wybudowaniem z udziałem środków publicznych urządzeń infrastruktury technicznej, czyli miała charakter opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej. Zgodnie z ustawą właściwy organ miał obowiązek naliczenia opłaty adiacenckiej.

Następna opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne została wprowadzona ustawą z dnia 29 września 1990r. (Dz. U. Nr 79, poz. 464) o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99, z późn. zm.). Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r. i jej nowelizacja nie nakładała obowiązku naliczania opłat na właściwe organy, pozostawiając im wybór wydawania decyzji w tym zakresie.

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości została wprowadzona ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.

Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007r. Nr 173, poz. 1218) wprowadziła zmiany do przepisów regulujących ustalanie opłat adiacenckich, które obowiązują od 22 października 2007r.

3. OPŁATA ADIACENCKA PODZIAŁOWA

3.1. Podstawa prawna i warunki ustalania opłaty adiacenckiej podziałowej

1. **Art. 98a i 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.**
2. **§41 i 42 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.**

Zgodnie z treścią art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosła jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Potwierdził to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w składzie siedmiu sędziów z dnia 22 stycznia 2010r. (sygn. akt I OPS 3/09).

W przypadku współwłasności nieruchomości podlegającej podziałowi, w decyzji ustalającej opłatę adiacencką zawarty powinien być rozdział opłaty według udziałów dla każdego ze współwłaścicieli.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne. Obowiązek wniesienia opłaty adiacenckiej podziałowej powstaje po upływie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela, rozłożona na raty roczne płatne w okresie 10 lat. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu (art. 147 ust. 1 ugn). Raty roczne są oprocentowane przy zastosowaniu stopy procentowej redyskonta weksli stosowanych przez Narodowy Bank Polski. Do skutków zwłoki w zapłacie opłaty adiacenckiej stosowane są przepisy Kodeksu cywilnego. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia, może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału, a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Od decyzji organu wykonawczego gminy o ustaleniu opłaty adiacenckiej przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a od orzeczenia SKO skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Odwołanie jednakże może dotyczyć tylko prawidłowości podstawy przyjętej do ustalenia opłaty adiacenckiej, czyli różnicy wartości nieruchomości w stanie przed podziałem i po podziale, określonej w operacie szacunkowym. Nie może być kwestionowana stawka procentowa opłaty adiacenckiej.

Opłata adiacencka podziałowa dotyczy również przypadku, kiedy następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany struktury przestrzennej gruntów, dokonanej na podstawie art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wówczas właściciele albo użytkownicy wieczystości

nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Uczestnicy tego scalenia i podziału nieruchomości powinni dołączyć do wniosku zobowiązanie w formie aktu notarialnego, że dokonają zamiany gruntów.

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości nie dotyczy:

- nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne (art. 92 uogn),
- podziału nieruchomości z urzędu (art. 97 ust. 3 uogn),
- podziału nieruchomości dokonanego niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95 uogn).

Zgodnie z uchwałą NSA z dnia 22 listopada 1999r. (sygn. akt OPK 21/99) opłatę uiszcza właściciel nieruchomości, który nim był w dniu, kiedy decyzja o podziale stała się ostateczna.

Istotne znaczenie ma wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2007r. (sygn. akt SK 19/06), który uznał art. 98 ust. 4, w związku z art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od 15 lutego 2000r. do 21 września 2004r. za niezgodny z Konstytucją. Od 15 lutego 2000r. prawo wydawania uchwał w sprawie stawek opłat adiacenckich przeszło na radę gminy (przedtem prawo takie miał zarząd gminy).

Z sentencji wyroku Trybunału Konstytucyjnego wynika, że opłata adiacencka nie mogła być ustalana decyzją zarządu gminy, jeżeli w dacie wydania decyzji o podziale nieruchomości brak było uchwały rady gminy w przedmiocie stawki opłaty adiacenckiej. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązująca od 22 października 2007r. uwzględniła ten fakt, w dodanym art. 98a ust. 1a. Zgodnie z jego treścią ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Warunki prawne, które muszą być spełnione w celu ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej (podziałowej) są następujące:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 30%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
- wzrost wartości nieruchomości w wyniku jej podziału na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który uiścił opłaty roczne za cały okres użytkowania,
- termin ustalenia opłaty adiacenckiej jest ograniczony do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne,
- wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej i jej ostateczność przed upływem 3 lat od daty, kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

3.1.1. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej podziałowej

Wartości nieruchomości przed i po podziale określane są dla dwóch stanów nieruchomości:

- stan na datę wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości (stan przed podziałem),
- stan na datę kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne (stan po podziale).

Wartości te określane są według poziomu cen z daty wydania decyzji o opłacie adiacenckiej. Nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości.

Wartości dla obydwóch stanów nieruchomości określane są z pominięciem gruntu wydzielonego pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

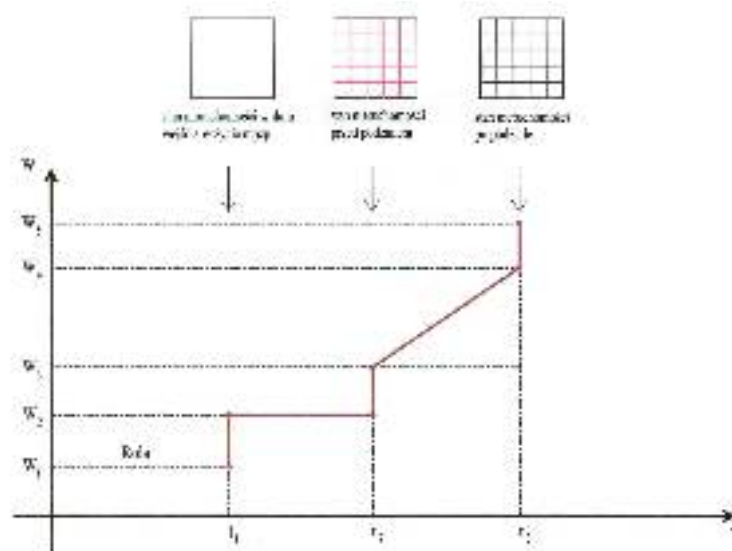
W przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określenie wartości przed podziałem i po podziale dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

3.1.2. Uwagi warsztatowe związane z określeniem wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, podziałowej

Przy określaniu wartości nieruchomości według stanu na datę wydania decyzji podziałowej należy zwrócić szczególną uwagę na stan techniczno-użytkowy nieruchomości. W tej dacie wyceniania nieruchomości ma sporządzony projekt podziału, jako załącznik do decyzji podziałowej przez uprawnionego geodetę. Zatem do oszacowania wartości nieruchomości

powinny być poszukiwane transakcje podobnymi nieruchomościami z opracowanymi projektami podziału. Z uwagi na fakt, że takie nieruchomości nie są przedmiotem obrotu rynkowego, do oszacowania wartości przyjmowane są transakcje nieruchomościami o zbliżonych powierzchniach do nieruchomości wycenianej, bez naniesionych projektów podziału. Wobec tego określona w ten sposób wartość nieruchomości w stanie przed podziałem jest zaniżona, ponieważ nie uwzględnia poniesionych kosztów właściciela na sporządzenie projektu podziału geodezyjnego i skutkuje ustaleniem wyższej opłaty adiacenckiej. W celu określenia prawidłowej podstawy do ustalenia opłaty adiacenckiej należy do wartości nieruchomości, oszacowanej w stanie przed podziałem, dodać koszty sporządzenia projektu podziału geodezyjnego dla wycenianej nieruchomości, określone w oparciu o przeciętne koszty robót geodezyjnych na lokalnym rynku.

Wykres 1
Opłata planistyczna i opłata adiacencka podziałowa



Oznaczenia	
t_1	data wydania decyzji planistycznej
t_2	data wydania decyzji podziałowej
t_3	data, w której decyzja podziałowa stała się ostateczna
W_1	wartość nieruchomości przed podziałem
W_2	wartość nieruchomości po podziale
W_3	wartość nieruchomości po podziale z opłatami planistycznymi i adiacenckimi
W_4	wartość nieruchomości po podziale z opłatami adiacenckimi
W_5	wartość nieruchomości po podziale z opłatami adiacenckimi i opłatami planistycznymi
$W - W_1$	podwyższenie wartości nieruchomości
$W_2 - W_1$	wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału
$W_3 - W_2$	podwyższenie wartości nieruchomości w wyniku opłat planistycznych i adiacenckich
$W_4 - W_2$	podwyższenie wartości nieruchomości w wyniku opłat adiacenckich
$W_5 - W_3$	podwyższenie wartości nieruchomości w wyniku opłat planistycznych

W celu określenia wartości nieruchomości w stanie przed podziałem należy poszukiwać nieruchomości podobnych do wycenianej, które znajdują się na terenach, dla których istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Nie należy brać do porównań nieruchomości, których przeznaczenie jest ustalane na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości po podziale obejmuje zbiór oddzielnie oznaczonych w rejestrze gruntów działek powstałych w trakcie podziału. Dla określenia wartości nieruchomości w stanie po podziale, powinien być poddany analizie rynek podobnych nieruchomości, zbywanych jednocześnie jako całość (wszystkie działki).

Jednakże z powodu braku transakcji takimi nieruchomościami, należy poszukiwać na rynkach równoległych relacji cen nieruchomości, sprzedanych jako całość do sumy wartości poszczególnych działek ewidencyjnych, zbywanych oddzielnie. Po określeniu wielkości współczynnika relacji należy zastosować go do sumy wartości poszczególnych działek ewidencyjnych, których wartość została określona oddzielnie.

W przypadku braku możliwości ustalenia współczynnika relacji w powyższy sposób jego wielkość możliwa jest do ustalenia poprzez badania ankietowe przeprowadzane wśród deweloperów działających w sektorze budownictwa mieszkaniowego.

Ważny wniosek dla rzeczoznawców majątkowych wynika z wyroku NSA z dnia 29.06.2004r. (*sygn. akt OSK 532/04*), w którym Sąd zwraca uwagę na właściwość postępowania organu przy ustalaniu opłaty adiacenckiej, poprzez umożliwienie stronie uczestnictwa w każdym etapie postępowania. Wiąże się to między innymi z koniecznością zawiadomienia właścicieli o terminie wizji terenowej, mającej na celu ustalenie stanów nieruchomości przed i po podziale nieruchomości i sporządzenia odpowiedniego protokołu.



4. OPŁATA ADIACENCKA PO WYBUDOWANIU URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

4.1. Podstawa prawna i warunki ustalania opłaty adiacenckiej po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej

1. *Art. 143 – 148b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*
2. *§ 40 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Powyższa definicja budowy urządzeń infrastruktury technicznej, zawarta w art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oprócz opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej, ma również istotne znaczenie przy opodatkowaniu odszkodowań, powstałych na nieruchomościach i wypłacanych właścicielom lub użytkownikom wieczystym. Mianowicie, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt. 120) przewiduje zwolnienie z podatku przychodów z tytułu odszkodowań wypłaconych na podstawie wyroków sądowych i zawartych umów (ugód), posiadaczom gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z tytułu:

- ustanowienia służebności gruntowej,
- rekultywacji gruntów,
- szkód powstałych w uprawach rolnych i drzewostanie.

Ustawa wyjaśnia przy tym, że chodzi o szkody powstałe po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, rozumianych zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dla ropociągów i rurociągów paliwowych.

Opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej nie ustala się dla nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Przepis ten stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Obowiązek ponoszenia opłat adiacenckich nie dotyczy użytkowników wieczystych, uiszczających opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia w/w warunków, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki opłaty. Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 lipca 2009r. (*sygn. akt I OPS 4/09*). Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów

poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Opłata adiacencka, infrastrukturalna obciąża właściciela nieruchomości, który nim był w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

4.2. Kryteria uznania stworzonych warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej

Dotyychczas ustalanie opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej przez gminy było utrudnione lub wręcz niemożliwe z uwagi na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2000r. (*sygn. akt OPK 4/00*), w której Sąd stwierdził, że gmina może ustalić i pobrać opłatę adiacencką po wybudowaniu urządzenia kanalizacyjnego dopiero wtedy, gdy wybudowany zostanie nie tylko kanał sanitarny ale również przykanaliki na nieruchomościach.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami, w treści obowiązującej do 22 października 2007r. w art. 148a była delegacja dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, ustalającego kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 22 października 2007r. uchyliła art. 148a, dodając jednocześnie art. 148b ust. 1 i 2, dotyczący ustalenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładający na właściwe podmioty (przedsiębiorstwa energetyczne i wodno-kanalizacyjne) obowiązek udzielania informacji w powyższych sprawach. Ustalenie, że

zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.

Właściwym organem gminy, rzeczoznawcom majątkowym sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach ustalenia, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.

4.3. Warunki prawne dla ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej

Warunki prawne, które powinny być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej (infrastrukturalnej) są następujące:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 50%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
- wzrost wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi,
- stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do nowo wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej albo stworzenie warunków do korzystania z wybudowanej drogi,
- wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej w terminie do 3 lat od daty stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia.

4.4. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej

Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określana jest według stanu nieruchomości przed i po wybudowaniu tych urządzeń oraz cen na datę wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Z reguły jest to data protokołu odbioru technicznego urządzenia infrastruktury technicznej lub protokołu przekazania wybudowanej drogi. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń. W przypadku określania wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego. Przy określaniu wartości gruntu w stanie przed i po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej bardzo ważnym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest staranny dobór dwóch odrębnych próbek transakcji nieruchomości z rynku, zawierających transakcje gruntami bez realizowanego urządzenia infrastruktury technicznej i z urządzeniem technicznym. Wartości nieruchomości, będące podstawą ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej, powinny być określone na podstawie w/w odrębnych próbek transakcji rynkowych.



4.5. Uwagi warsztatowe dotyczące opłaty adiacenckiej, infrastrukturowej

W aktualnych przepisach prawnych nie ma jednoznaczności w kwestii, kogo obciąża opłata adiacencka, infrastrukturowa, w przypadku zbycia nieruchomości pomiędzy datą przyłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej a datą wydania decyzji adiacenckiej. Istnieją w tej sprawie różne wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego brak jest wskazania daty, na jaką uwzględniany jest stan nieruchomości przed i po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej. W praktyce przyjmowana jest data przekazania urządzenia infrastruktury technicznej do eksploatacji (data protokołu odbioru technicznego). Dosty często rzeczoznawca majątkowy napotyka problem natury merytorycznej, zilustrowany na poniższym rysunku, który ilustruje wybudowany rurociąg kanalizacji sanitarnej do którego podłączone zostały sąsiadujące ze sobą trzy działki A, B i C o znacząco różniących się powierzchniach. Działki są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. W tym przypadku należy bardzo starannie ustalić wagę i gradację cechy powierzchni nieruchomości, ponieważ wartość tych nieruchomości w obydwóch stanach przed i po wybudowaniu kanalizacji jest zależna od tej cechy.

Po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej nie wszystkie nieruchomości mają podobny sposób korzystania (podłączenia) z nowego urządzenia. Koszt podłączenia nieruchomości może być różny, w zależności od odległości urządzenia, co powoduje różny wzrost ich wartości, odpowiednio do lokalizacji poszczególnych nieruchomości. Dlatego przy określaniu wartości nieruchomości w stanie po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej należy brać pod uwagę długość przyłączy i warunki ich poprowadzenia.

Obowiązek ten wynika z §40 ust.2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Na skutek powyższych uwarunkowań faktycznych, dla określenia wartości nieruchomości w stanie po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej należy wprowadzić cechę rynkową, której wielkość, w przypadku braku danych z rynku do jej ustalenia, będzie uwzględniać koszt przyłączy i warunki ich poprowadzenia.

Określając wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich, należy uwzględnić indywidualny charakter każdej nieruchomości. Nie można określić wzrostu wartości 1 m² gruntu przed i po wybudowaniu urządzenia dla jednej nieruchomości i stosować go dla innych nieruchomości zlokalizowanych w obszarze objętym wpływem nowo wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej.

Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń

infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

$$O_a = S \times [(W_u - W_n) - N]$$

gdzie:

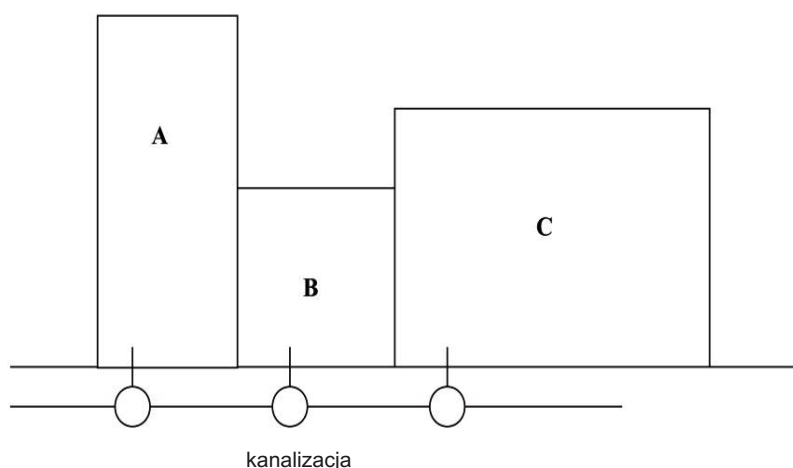
- O_a – opłata adiacencka
- S – stawka procentowa opłaty (%)
- W_u – wartość gruntu po wybudowaniu urządzeń
- W_n – wartość gruntu przed wybudowaniem urządzeń
- N – zwaloryzowana wartość nakładów poniesionych przez właściciela

Jeżeli nakłady były wniesione w pieniądzu to podlegają waloryzacji (*art. 5 i 227 ugn*).

Jeżeli nakłady zostały poniesione w naturze to wartość nakładów powinna być określona podejściem kosztowym według poziomu cen na datę wydania decyzji o opłacie adiacenckiej.



Rysunek 1



5. OPŁATA ADIACENCKA SCALENIOWO-PODZIAŁOWA

5.1. Podstawa prawna i warunki ustalania opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej

1. *Art. 107 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*
2. *§ 12 - 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736).*

Postępowanie scaleniowo-podziałowe polega na scaleniu (ewidencyjnym) nieruchomości i następnie na podziale geodezyjno-prawnym tak utworzonego jednolitego obszaru gruntu.

Celem scalenia i podziału nieruchomości jest zmiana istniejącej struktury przestrzennej obszaru objętego postępowaniem scaleniowo-podziałowym dla uzyskania korzystnej konfiguracji nieruchomości, zgodnie ze wskazaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina zobowiązana jest do uzbrojenia nowych nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału w urządzenie infrastruktury technicznej (art. 106 ust. 3 ugn).

Każdy uczestnik objęty postępowaniem scalenia i podziału (właściciele i użytkownicy wieczysti) uzyskuje następujące korzyści:

- otrzymuje działki właściwie ukształtowane,
- otrzymuje działki uzbrojone w urządzenie infrastruktury technicznej, przewidziane w uchwale rady gminy.

Przy scaleniu i podziale nieruchomości wymierzenie opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich uczestników postępowania scaleniowo-podziałowego.

Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale

nieruchomości. Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień. W razie braku ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin zapłaty ustalony w uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji, zgodnie z ugodą lub uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości.

W przypadku ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę ich wpisu do księgi wieczystej. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia, może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat. W przypadku opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej na jej wielkość składają się czynniki wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej scalenia i podziału oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunki prawne, które muszą być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej są następujące:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 50%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
- wzrost wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału,
- wybudowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących scalenia i podziału (art. 101 – 108) nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne lub leśne oraz nieruchomości objętych scaleniem na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

5.2. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej

Regulacje warsztatowe, dotyczące określania wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty scaleniowo-podziałowej zawarte są w §12 i §13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.05.2005r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736).

Zasady określania wartości nieruchomości:

1. wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem, według jej stanu na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości i według poziomu cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale,
2. wartość nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w wyniku scalenia i podziału, według stanu i poziomu cen na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
3. przy określaniu wartości nieruchomości o których mowa w p. nr 2, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
4. przy określaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących, które z mocy prawa przeszły na własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a także wartości urządzeń, których nie można odłączyć od gruntu oraz drzew i krzewów, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

Opłata adiacencka podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS.

KIEDY SPRZEDAŻ BUDYNKÓW JEST ZWOLNIONA Z PODATKU VAT?



Elżbieta Ochocka
Doradca Podatkowy
Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

W artykule postaram się przybliżyć kwestie związane z podatkiem VAT dla dostaw budynków, budowli lub ich części dokonywanych przez przedsiębiorców i komorników sądowych.

1. Wprowadzenie

Rzeczoznawcy majątkowi, dokonujący wyceny nieruchomości, na zlecenie przedsiębiorców lub komorników sądowych, często otrzymują zapytania, czy będące przedmiotem wyceny nieruchomości (budynki, budowle lub ich części) powinny być w razie ich sprzedaży opodatkowane podatkiem VAT. Oczywiście, rzeczoznawcy majątkowi nie są zobowiązani do dokonywania tego rodzaju analizy podatkowej, jednakże kompletując na potrzeby wyceny dokumentację danej nieruchomości, mogą pośrednio pomóc zlecającemu w ocenie zebranego materiału pod kątem podatkowym. Mając na uwadze powyższe, postaram się w sposób możliwie przejrzysty wyjaśnić Państwu niełatwą problematykę związaną z dostawą budynków, budowli i ich części na gruncie regulacji zawartych w ustawie o podatku od towarów i usług, zwanej dalej ustawą o ptu.

W świetle obowiązujących aktualnie przepisów, mamy do czynienia w zasadzie z dwoma zwolnieniami dotyczącymi dostawy budynków, budowli lub ich części.



2. Ogólne zwolnienie z VAT (pierwsze zasiedlenie)

Zgodnie z art.43 ust.1 pkt.10 ustawy o ptu generalnemu zwolnieniu od podatku VAT podlega dostawa budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem sytuacji, gdy:

1. dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim
2. pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata.

Innymi słowy, każda dostawa budynków, budowli lub ich części, **dokonywana po upływie 2 lat od pierwszego zasiedlenia**, podlega zwolnieniu od podatku od towarów i usług. Z punktu widzenia zastosowania powyższych przepisów fundamentalne znaczenie ma wyjaśnienie **pojęcia pierwszego zasiedlenia** (definicja art.2 pkt. 14 ustawy o ptu). Zgodnie z tym przepisem, przez pierwsze zasiedlenie należy rozumieć oddanie do użytkowania budynków, budowli i ich części w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi po ich wybudowaniu lub ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej tych obiektów.

Przykład 1

Deweloper buduje i sprzedaje mieszkania osobom będącymi pierwszymi nabywcami (i jednocześnie ich pierwszymi użytkownikami) – ewidentnie mamy do czynienia z pierwszym zasiedleniem. Sprzedaż tych lokali mieszkalnych jest opodatkowana podatkiem VAT.

Przykład 2

Firma handlowa wybudowała budynek – sklep, który wykorzystuje na potrzeby prowadzonej opodatkowanej działalności gospodarczej. Nie ulega wątpliwości, że jest pierwszym użytkownikiem tego budynku, ale oddanie budynku do użytkowania nie zostało dokonane w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu. A zatem, do pierwszego zasiedlenia nie doszło i przy sprzedaży tego budynku, bez względu na czas jego wykorzystywania na cele prowadzonej działalności gospodarczej będzie musiała naliczyć podatek VAT.

Przykład 3

Deweloper wybudował lokal użytkowy z przeznaczeniem pod wynajem. Po 18 miesiącach zdecydował się na sprzedaż tego lokalu dotychczasowemu najemcy. Ponieważ, pomiędzy pierwszym zasiedleniem (oddaniem do użytkowania – w wykonaniu czynności polegających na opodatkowanym wynajmie) a dostawą tego lokalu upłynął okres krótszy niż 2 lata, sprzedaż ta będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT.

Przykład 4

Przedsiębiorca wybudował dwukondygnacyjny budynek biurowy. Część parterową przeznaczył na prowadzenie własnej opodatkowanej działalności gospodarczej, natomiast lokale na pierwszej i drugiej kondygnacji wynajął innym firmom na cele biurowe. Po trzech latach zdecydował się na sprzedaż całego budynku. Sprzedaż części budynku, która była przedmiotem wynajmu będzie korzystała ze zwolnienia z opodatkowania (oddanie do użytkowania w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu trwało dłużej niż 2 lata), Natomiast dostawa tej części, którą używał na potrzeby własnej działalności gospodarczej będzie opodatkowana, ponieważ nie nastąpiła w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu (używanie na potrzeby prowadzonej działalności nie jest czynnością podlegającą opodatkowaniu).

3. Zwolnienie z opodatkowania w związku z brakiem prawa do odliczenia podatku naliczonego

Ustawodawca, w art. 43 ust.1 pkt.10a ustawy o ptu wprowadza wyjątek od opisanej powyżej ogólnej zasady opodatkowania dostawy budynków i budowli lub ich części. Zgodnie z tym przepisem, dostawa tych budynków dokonywana przed lub w ramach pierwszego zasiedlenia albo w ciągu 2 lat od pierwszego zasiedlenia będzie podlegała zwolnieniu z podatku VAT, jeżeli:

1. w stosunku do budynków, budowli lub ich części, które są przedmiotem dostawy, nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do odliczenia podatku naliczonego
2. dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony, a jeżeli je ponosił, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów.

Wyżej opisane zwolnienie może być stosowane w sytuacji, gdy dostawa dokonywana jest w okresie 2 lat od pierwszego zasiedlenia, jak również w ramach pierwszego zasiedlenia. Zwolnienie to ma zastosowanie w następujących przypadkach:

- a) gdy dokonujący dostawy nieruchomości (budynku, budowli lub ich części) wykorzystywał ją do wykonywania czynności zwolnionych z podatku VAT lub nie podlegających opodatkowaniu
- b) gdy dokonujący dostawy nieruchomości (budynku, budowli lub ich części) nabył przedmiotowe obiekty od podmiotu niebędącego podatnikiem VAT lub od podatnika VAT w ramach czynności przedmiotowo zwolnionych z podatku i poniósł nakłady inwestycyjne od których odliczył podatek VAT, niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów.

Przykład 1

Szkoła nabyła w roku 2009 budynek, w którym prowadzi działalność gospodarczą polegającą na nauczaniu języków obcych, i otrzymała z tego tytułu fakturę VAT z wykazaną stawką podatku 22%. W 2011r. zamierza sprzedać przedmiotowy budynek. Ponieważ od 2009r. świadczone przez szkołę usługi były zwolnione z podatku VAT (do końca 2010r. na podstawie załącznika nr 4 ustawy o ptu), przy nabyciu nie przysługiwało jej prawo do odliczenia podatku naliczonego, o czym stanowi art.86 ust.1 ustawy o ptu. W związku z powyższym dostawa przedmiotowej nieruchomości korzysta ze zwolnienia z podatku VAT.

Przykład 2

Kancelaria adwokacka w roku 2008 nabyła od osoby fizycznej niebędącej podatnikiem VAT budynek o wartości 1 000 000 PLN, w którym prowadzi działalność prawniczą. Nie odliczyła podatku VAT, ponieważ sprzedaż ta nie była dokumentowana fakturą VAT. Kancelaria zaadaptowała budynek na cele prowadzonej działalności ponosząc nakłady w kwocie 200 000 PLN i odliczyła z tego tytułu podatek VAT. W roku

2011 zamierza sprzedać ten budynek. Przedmiotowa transakcja będzie zwolniona z podatku VAT, ponieważ kancelarii przy jej nabyciu nie przysługiwało prawo do odliczenia podatku naliczonego (zakup od osoby fizycznej nie będącej podatnikiem VAT) oraz nakłady, od których odliczyła podatek VAT stanowią poniżej 30 % wartości początkowej budynku (w naszym przykładzie wynoszą 20 %).

Zwolnienie opisane w przykładzie 2 nie będzie miało zastosowania, jeżeli podatnik dokonujący dostawy budynku poniósłby wydatki na jego ulepszenie i przekroczyłyby one 30 % wartości początkowej tego obiektu i w stosunku do tych wydatków miał prawo do odliczenia podatku naliczonego.

Jednakże, jeżeli podatnik ulepszone o wartość ponad 30 % budynki będzie wykorzystywał do wykonywania czynności opodatkowanych przez co najmniej 5 lat, będzie mógł sprzedać je stosując zwolnienie z podatku VAT. W tym przypadku zastosowanie znajdzie art. 43 ust.7a ustawy o ptu.

Należy ponadto mieć na uwadze, że w sytuacji gdy przedmiotem dostawy jest budynek wraz z gruntem, na którym budynek ten się znajduje, grunt przejmuje stawkę budynku. Wynika to z art. 29 ust. 5 ustawy o ptu, który stanowi, że z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu. Zatem, w przypadku dostawy budynku zwolnionego z VAT wraz z gruntem zwolnienie z VAT dotyczy zarówno budynku jak i gruntu. Natomiast w przypadku dostawy budynku opodatkowanego podatkiem VAT, grunt niejako dziedziczy stawkę podatku.

Zdaję sobie sprawę, że nie sposób ująć w jednym artykule wszystkich zdarzeń związanych z opodatkowaniem podatkiem VAT dostawy budynków, budowli lub ich części. Mam nadzieję, że zapoznanie się z opisanymi powyżej podstawowymi zasadami stosowania zwolnień z opodatkowania podatkiem VAT dostawy przedmiotowych obiektów, ułatwi Państwu współpracę z przedsiębiorcami i komornikami sądowymi.



POSTĘPOWANIE DOWODOWE A OPINIA BIEGŁEGO



adw. Jerzy Krotoski

Biegły sporządzając opinię na zlecenie sądu zobowiązany jest do korzystania z zebranego przez sąd materiału dowodowego i nie ma uprawnień do dokonywania ustaleń faktycznych we własnym zakresie.

W ostatnich latach coraz bardziej zauważalny jest wzrost znaczenia dowodu z opinii biegłego w procesie cywilnym. Praktyka pokazuje, iż obecnie w przeważającej liczbie spraw podstawą rozstrzygnięcia Sądu jest opinia biegłego sądowego powoływanego zarówno na wniosek strony, jak i z urzędu przez sam organ procesowy. Z jednej strony taki stan rzeczy związany jest ze znacznym skomplikowaniem życia codziennego poprzez nowoczesne technologie. Z drugiej strony sądy chętnie opierają swoje rozstrzygnięcia na jednoznacznych i stanowczych wnioskach wypływających z opinii biegłych sądowych. Dlatego też spektrum spraw, w których rzeczoznawcy powołani są przez Sąd do sporządzenia opinii jest coraz szerszy i bardziej różnorodny.

Zdarza się, iż Sądy przesyłają biegłemu postanowienie zawierające tezę dowodową wraz z materiałem dowodowym, który nie tylko nie jest wystarczający do sformułowania wiążącej opinii, lecz także często w ogóle nie daje możliwości jej sporządzenia. Z praktyki wynika, iż biegli nie zwracają akt do sądu ze wskazaniem, iż materiał dowodowy jest zbyt skromny do przygotowania opinii. Wręcz przeciwnie, biegli podejmują czynności zmierzające do uzupełnienia materiału dowodowego we własnym zakresie – faktycznie przeprowadzając postępowanie dowodowe. Praktyka ta jest jednak błędna i może doprowadzić do niekorzystnych konsekwencji zarówno procesowych, jak i także dotyczących osobiście biegłego.

Fundamentalną zasadą procesu cywilnego jest zasada kontryktoryjności. Zasada ta opiera się na założeniu, iż sąd orzeka w sprawie na podstawie materiału dowodowego wskazanego

przez strony procesu. Oznacza to, iż w interesie stron leży to, aby materiał dowodowy był kompletny i pozwalał na wydanie korzystnego dla nich rozstrzygnięcia. Opinia biegłego jest dowodem powoływanym w przypadku, gdy dla rozstrzygnięcia konieczne jest posiadanie wiadomości specjalnych. Podstawę do przygotowania opinii stanowi materiał dowodowy zgromadzony w toku procesu, a biegli nie są uprawnieni do jego uzupełniania, nawet jeśli uważają, iż jest on niekompletny. Częstym błędem jest przeprowadzanie przez biegłego czynności, które zastrzeżone są dla organu procesowego takich jak choćby przesłuchanie świadków czy też dowód z dokumentów. Obowiązkiem biegłego jest opieranie się na dowodach zgromadzonych w toku postępowania sądo-

wego, ponieważ konsekwencje jego niekompletności obciążają stronę procesu, na której spoczywa ciężar dowodu. Biegły uzupełniając postępowanie dowodowe wykonywałby czynności dowodowe faktycznie na rzecz tej strony procesu, która wbrew zasadzie kontryktoryjności nie przedstawiła kompletnego materiału dowodowego pozwalającego dokonać rozstrzygnięcia na jej korzyść. Skoro strona nie powołała dowodu z zeznań konkretnego świadka to biegły nie może naprawiać jej błędu poprzez przesłuchanie tego świadka. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1999r.¹ (Sygn. akt: II UKN 239/99) szczegółowo omówiony został przypadek biegłego rzeczoznawcy, który zastąpił sąd ustalając za niego stan faktyczny w sprawie i przeprowadzając szczegółowe postępowanie dowodowe (w tym przesłuchiwał świadków). W rezultacie Sąd Najwyższy stwierdził, iż rozstrzygnięcie sądu było nieprawidłowe, ponieważ opierało się jedynie na ustaleniach faktycznych biegłego - sąd sam nie ustalił żadnych istotnych okoliczności.

Opinie biegłych, które zawierają ustalenia wykraczające poza materiał dowodowy zebrany w toku procesu – stanowią łatwy obiekt ataków strony, dla której opinia ta jest niekorzystna. Szczególnie istotnego znaczenia nabierają nieprawidłowe czynności biegłego w postępowaniu gospodarczym lub po uprzednim zastosowaniu przez sąd zobowiązania pełnomocników stron procesu ze skutkiem z art. 207 par 3 k.p.c. W takich sytuacjach powoływanie nowych twierdzeń i dowodów przez stronę procesu jest niedopuszczalne, oprócz przypadków wyjątkowych.



For Sampling Use Only - © WWW.123RF.COM

¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1999r., Sygn. akt: II UKN 239/99, LEX nr 528252.

Biegły we własnym zakresie przeprowadzałby zatem dowód, którego strony procesu faktycznie nie mogą już powołać, co prowadziłoby do poważnego naruszenia przepisów postępowania o prekluzji dowodowej. W takim przypadku zachodzi poważna groźba, iż opinia biegłego zostanie uznana za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sporu, a biegły może zostać pozbawiony części wynagrodzenia za jej sporządzenie.

Rozwiązania dla sytuacji, w których materiał dowodowy jest niewystarczający do sporządzenia opinii podpowiada orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 22 maja 1978r. Sąd Najwyższy stwierdził jednoznacznie, iż sąd może zasięgnąć opinii występującego w sprawie biegłego, czy i w jakim zakresie należałoby uzupełnić postępowanie dowodowe, aby zebrany w sprawie materiał i ustalenia faktyczne stanowiły wystarczającą podstawę do wydania opinii prawidłowej i wolnej od

niepewności związanej z niejasnym stanem faktycznym, do którego opinia ma się odnosić.² Jednocześnie należy podkreślić, iż to rolą biegłego jest zwrócenie uwagi sądu na niekompletność materiału dowodowego. Biegły winien zatem przeanalizować materiał dowodowy, a następnie przed przystąpieniem do sporządzania opinii zwrócić uwagę sądu na braki w ustaleniach stanu faktycznego. Pozwoli to biegłemu na uniknięcie dokonywania kolejnych uzupełnień opinii na żądanie sądu i przyspieszy samo postępowanie cywilne.

Na zakończenie podkreślam, iż biegły nie może dokonywać we własnym zakresie zarówno ustaleń faktycznych, jak i prawnych. To jedynie sąd uprawniony jest do rozstrzygnięcia sporu, a biegły jest niezależnym ekspertem, który nie może oceniać ani ustalać stanu faktycznego i prawnego.

Biegły nie może dokonywać we własnym zakresie zarówno ustaleń faktycznych, jak i prawnych. To jedynie sąd uprawniony jest do rozstrzygnięcia sporu, a biegły jest niezależnym ekspertem, który nie może oceniać ani ustalać stanu faktycznego i prawnego.

² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1978r., Sygn. akt: I CR 177/78, publ. OSP 1979/5/83.

PRAWO

SĄD NAJWYŻSZY O ODREBNEJ WŁASNOŚCI W BUDYNKU Ż JEDNYM ŁOKAŁEM



Notariusz odmówił jednej ze spółdzielni mieszkaniowych w Poznaniu sporządzenia aktu notarialnego – umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu użytkowego w trybie art. 17¹⁴ ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 116 ze zm.) pomiędzy spółdzielnią i pięcioma osobami fizycznymi. Stwierdził, że czynność ta spełniałaby przesłanki nieważności czynności prawnej (art. 58 §. 1 KC). Uzasadnił to faktem niedostarczenia przez spółdzielnię stosownej dokumentacji, a poza tym uznał, że sporządzenie aktu nie jest możliwe ze względu na niemożliwość określenia nieruchomości wspólnej.

Spółdzielnia wniosła zażalenie. Notariusz przyznał, że jest w posiadaniu dokumentów, których brak pierwotnie stwierdził, ale w pozostałym zakresie podtrzymał swoje stanowisko. Przy rozpatrywaniu zażalenia sąd II instancji uznał, że należy się zwrócić do Sądu Najwyższego z pytaniem, czy w budynku, który obejmuje tylko jeden samodzielny lokal, można ustanowić odrębną własność tego lokalu. W uzasadnieniu stwierdził, że art. 17¹⁴ ustawy przyznaje osobie, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu. Ale określenie „roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu” nie jest ścisłe, bo w istocie chodzi o umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu. W tej sprawie istotne jest to, że umowa ma dotyczyć ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, który zajmuje cały pawilon. Jest to jedyny lokal w tym budynku.

Sąd Najwyższy podjął w odpowiedzi następującą uchwałę: **w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu** (sygn. akt III CZP 85/10).

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

WYKORZYSTANIE CEN OFERTOWYCH DO BADANIA ZMIAN NA RYNKU MIESZKANIOWYM



Radosław Trojanek

Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Zważywszy na duży wpływ rynku nieruchomości mieszkaniowych na rozwój systemów gospodarczych, konstruowane są indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych mające na celu uchwycenie aktualnych zmian w ich poziomie. Również w Polsce podejmowane są próby budowania indeksów cen mieszkaniowych w oparciu na różnych metodach jak i źródłach danych.

Wstęp

Zważywszy na duży wpływ rynku nieruchomości mieszkaniowych na rozwój systemów gospodarczych, w wielu krajach konstruowane są indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych mające na celu uchwycenie aktualnych zmian w ich poziomie. Również w Polsce podejmowane są próby budowania indeksów cen mieszkaniowych w oparciu na różnych metodach jak i źródłach danych¹. Należy zauważyć, że wybór metody konstrukcji indeksu jest zawsze ograniczony przez dostępność danych. W warunkach polskich stanowi to niewątpliwie duży problem. Przedmiotem rozważań w tym opracowaniu były ceny ofertowe i ceny transakcyjne jako źródła informacji o nieruchomościach mieszkaniowych. Podjęto próbę ich krytycznej oceny i praktycznego zastosowania do budowy indeksów cen mieszkań.



1. Ceny transakcyjne i ofertowe jako źródła informacji o rynku mieszkaniowym

W krajach o rozwiniętych rynkach nieruchomości, podstawą konstruowania indeksów cen nieruchomości mogą być²: ceny transakcyjne, ceny ofertowe, wartości katastralne, oszacowane wartości w procesie wyceny nieruchomości dla celów zabezpieczenia kredytów czy też badania ankietowe dotyczących wartości nieruchomości.

Wykorzystanie każdego z wyżej wymienionych źródeł informacji do konstrukcji indeksu cen/wartości nieruchomości niesie za sobą pewne korzyści jak i ograniczenia. Poniżej omówiono główne wady i zalety cen transakcyjnych i ofertowych z punktu widzenia możliwości wykorzystania ich do budowania indeksów cen nieruchomości z uwzględnieniem warunków polskich.

Wykorzystanie do konstrukcji indeksów cen nieruchomości, cen transakcyjnych, ma swoje zalety oraz wady. Do głównych zalet wykorzystania cen transakcyjnych należy zaliczyć to, że teoretycznie są one najbardziej wiarygodnym wskaźnikiem wartości rynkowej danej nieruchomości. Ponadto, w krajach o rozwiniętym systemie monitoringu rynku nieruchomości, dane te są łatwo dostępne. Oparcie indeksów na cenach transakcyjnych ma też swoje wady, aczkolwiek zważywszy na jakość tych danych, wydają się one być drugorzędnymi. Po pierwsze, w badanym okresie tylko niewielka część nieruchomości jest przedmiotem transakcji choćby raz. Po drugie, jeśli częstotliwość transakcji daną grupą nieruchomości uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (gwałtowny lub wolny wzrost cen), wykorzystanie tych informacji może prowadzić do obciążeń indeksu. Po trzecie³, ceny transakcyjne podane w aktach notarialnych mogą być cenami „prawdziwymi”, tzn. kwotą, za którą faktycznie nabyto nieruchomość,

¹ Por. Łaszek J., Widłak M., *Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego*, Bank i Kredyt 2008; Tomczyk E., Widłak M., *Konstrukcja i właściwości hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy*, Bank i Kredyt 2010; Trojanek R., *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wyd. AE w Poznaniu, Poznań 2008.; Trojanek R., *Porównanie metod prostych oraz średniej ważonej do konstruowania indeksów cen mieszkań. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Olsztyn 2009; Trojanek R., *Porównanie metod prostych oraz regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Olsztyn 2010.

² H.O. Pollakowski, *Data Sources for Measuring House Price Changes*, Journal of Housing Research 1995, vol. 6, nr 3, ss. 377-387.

³ *Informacje w wycenie nieruchomości*, red. naukowy A. Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005, ss. 112-114.

lub też „fałszywymi”. Ceny prawdziwe można podzielić na ceny rynkowe oraz tzw. ceny amatorskie. Ceny amatorskie są to faktyczne kwoty, które zapłacono za nieruchomości, lecz warunki zawarcia transakcji mogły mieć podłoże subiektywne zarówno po stronie sprzedającego jak i kupującego. Ceny fałszywe podawane w aktach notarialnych wynikają przede wszystkim z chęci obniżenia podstawy naliczania różnych opłat i podatków związanych z zakupem nieruchomości. W ostatnim okresie w realiach polskich można spotkać się z sytuacją zawyżania cen nieruchomości mieszkaniowych w celu uzyskania minimalnego wkładu własnego niezbędnego do uzyskania kredytu mieszkaniowego. Po czwarte, informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych, nie posiadają pełnego opisu nieruchomości będącej przedmiotem transakcji. Jest to istotne ograniczenie, gdyż uniemożliwia stosowanie chociażby metody hedonicznej, która wymaga dokładnego opisu stanów cech wpływających na wartość danej nieruchomości. Po piąte, w przypadku cen transakcyjnych z rynku pierwotnego, pochodzą one z aktów notarialnych, których umowy przyrzeczone zawarte zostały od kilku do kilkunastu miesięcy wcześniej, co może powodować, że ceny z tych aktów nie odzwierciedlają sytuacji na rynku w danym momencie.

Kolejnym źródłem informacji, na podstawie których są budowane indeksy cen nieruchomości, mogą być ceny ofertowe. Główną zaletą tego typu danych jest fakt, że ich poziom w większości przypadków sugerowany jest przez pośredników nieruchomości, którzy, znając dany rynek, są w stanie określić w sposób właściwy wartość danej nieruchomości (przykładowo w Poznaniu w IV kwartale 2008r. 95% mieszkań na rynku wtórnym było oferowanych przez biura pośrednictwa). Ponadto, liczba nieruchomości oferowanych do sprzedaży jest zdecydowanie większa aniżeli liczba zawartych tran-

sakcji. Wady wykorzystania cen ofertowych do konstrukcji omawianych indeksów wynikają z następujących okoliczności. Po pierwsze, ceny ofertowe mogą różnić się znacząco od wartości rynkowej danej nieruchomości, głównie z powodu słabych kwalifikacji pośrednika czy też nienależytej wiedzy właściciela. Po drugie, nieruchomości o szczególnie niskich cenach ofertowych w stosunku do wartości rynkowej mogą być przedmiotem transakcji stosunkowo szybko, natomiast nieruchomości o wysokich cenach ofertowych w stosunku do wartości rynkowej mogą być wystawione na sprzedaż przez długi okres, a w skrajnych przypadkach transakcje mogą nie dojść w ogóle do skutku.

Wybór źródła danych wykorzystanych do konstrukcji indeksu ma duże znaczenie dla poprawności i aktualności danego indeksu. Można to wykazać śledząc etapy procesu zakupu nieruchomości jako źródła alternatywnych danych możliwych do wykorzystania do konstrukcji indeksów. Sam proces zakupu może trwać od kilku tygodni nawet do kilku miesięcy. Uzależnione jest to przede wszystkim od źródła finansowania – kapitał własny czy też kapitał obcy, jak również od stanu prawnego nieruchomości⁴. Tak czy inaczej od momentu zawarcia wstępnej umowy do uzyskania informacji o cenie transakcyjnej danej nieruchomości może upłynąć nawet pół roku. Wynika to głównie z faktu, że rynek nieruchomości jest rynkiem rozproszonym. Przepływ informacji o danej cenie transakcyjnej pomiędzy różnymi instytucjami i w efekcie możliwość dotarcia do niej, jest procesem długotrwałym. W sytuacji takiej indeks cen nieruchomości, mimo, że skonstruowany w oparciu o ceny transakcyjne, traci na swojej aktualności. Z tego powodu często wykorzystywane są indeksy oparte właśnie o ceny ofertowe, o wartości rynkowe oszacowane przez rzeczoznawców nieruchomości, czy też uzyskane od pośredników, mimo, że są to miary tylko zbliżone do cen transakcyjnych.

2. Metodyka badania i źródła danych

Wychodząc z założenia, że ceny transakcyjne są najbardziej wiarygodnym wskaźnikiem wartości rynkowej danej nieruchomości, podjęto próbę odpowiedzi na pytanie: Na ile ceny ofertowe mogą być alternatywnym źródłem informacji o zmianach na rynku mieszkaniowym? W celu odpowiedzi na to pytanie porównano indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii zbudowane z wykorzystaniem różnych źródeł danych oraz podobną analizę przeprowadzono w realiach polskich dla osiedla Mikołajka Kopernika w Poznaniu.

Dane o cenach nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii dostarczyły dwa indeksy: CLG⁵ oraz RIGHTMOVE⁶ w okresie od lipca 2003 do grudnia 2008 w przypadku CLG oraz lutego 2009 w przypadku RIGHTMOVE. Informacje dotyczące cen bądź też wartości wykorzystane w wyżej wymienionych indeksach pochodzą z różnych źródeł: indeks CLG oparty jest na cenach transakcyjnych, natomiast RIGHTMOVE na cenach ofertowych. Wymienione wskaźniki cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii konstruowane są w oparciu na tych samych założeniach metodycznych - indeksy CLG i RIGHTMOVE zbudowane są za pomocą metody średniej ważonej, nie poddawane są korekcie sezonowej, obejmują ten sam zasięg geograficzny oraz publikowane są w odstępach miesięcznych.

W celu weryfikacji przyjętej hipotezy, zebrano informacje o cenach ofertowych oraz transakcyjnych spółdzielczego-własnościowego prawa do lokali dla starszej części osiedla Kopernika w Poznaniu w okresie I kw. 1996- IV kw. 2009r. Wybór tego osiedla wynikał z faktu, że jest ono jednorodne ze względu na okres budowy, technologię wybudowania (dwadzieścia siedem 13-kondygnacyjnych budynków wykonanych w technologii wielkopłytowej). Zebrano informacje o 1289 transakcjach oraz 3287 ofertach sprzedaży w analizowanym okresie.

W odniesieniu do cen transakcyjnych mieszkań w Poznaniu źródłem informacji były: dane o cenach transakcyjnych spółdzielczego-własnościowego prawa do lokalu zebrane ze Spółdzielni Mieszkaniowej Grunwald.

⁴ Transakcja kupna-sprzedaży może nie dojść do skutku, bądź też zostanie odłożona w czasie również z przyczyn technicznych – w Polsce od roku 2004 r. wprowadzany jest system elektronicznych ksiąg wieczystych. Zawartość każdej księgi wieczystej musi zostać zapisana w formie elektronicznej przez specjalny ośrodek. Może zdarzyć się tak, że akurat księga wieczysta nieruchomości będącej przedmiotem transakcji jest w migracji.

⁵ www.communities.gov.uk, Indeks cen domów CLG publikowany jest miesięcznie i oparty jest na próbie 25 tys. transakcji zawartych w ciągu miesiąca. Indeks informuje o średniej cenie w regionach Wielkiej Brytanii oraz o miesięcznych i rocznych procentowych zmianach cen. Konstrukcja indeksu oparta jest na metodzie średniej ważonej.

⁶ www.rightmove.co.uk, Indeks ten skonstruowany jest w oparciu o ceny ofertowe. Skonstruowany jest w oparciu na metodzie średniej ważonej.

3. Analiza porównawcza indeksów skonstruowanych na podstawie cen ofertowych i transakcyjnych

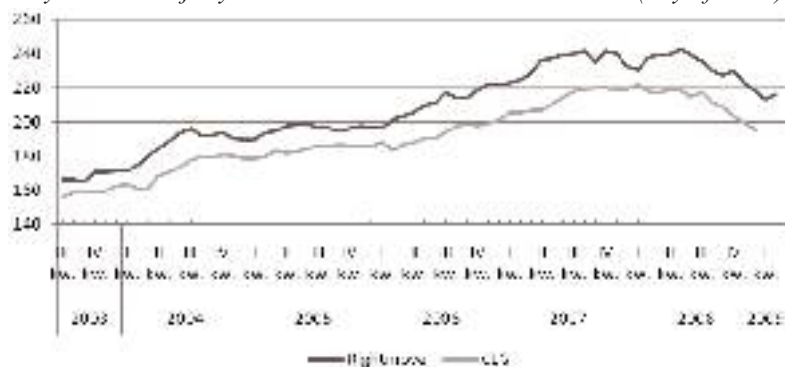
W celu określenia zdolności cen ofertowych do pokazywania zmian zachodzących na rynku mieszkaniowym porównano wartości średnich ważonych cen (CLG i RIGHTMOVE) oraz prostych średnich (os. M. Kopernika) oszacowanych, w oparciu o ceny ofertowe i transakcyjne. Wykres 1 przedstawia kształtowanie się średnich ważonych nominalnych cen nieruchomości mieszkaniowych według CLG i RIGHTMOVE w Wielkiej Brytanii w okresie III kw. 2003 - I kw. 2009r.⁷

Z analizy Wykresu 1 wynika, że średnie ważone ceny nieruchomości mieszkaniowych wyznaczone w oparciu o ceny ofertowe są wyższe aniżeli o ceny transakcyjne. Spostrzeżenie to nie jest zaskakujące. Ceny ofertowe często bowiem podlegają negocjacjom prowadzącym do obniżenia ich poziomu. W badanym okresie średnia ważona cena ofertowa 1m² była wyższa od ceny transakcyjnej 1m² średnio o 16,5 tys. funtów. Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową w kolejnych latach są zróżnicowane. Warto jednak podkreślić, że przebieg średnich ważonych cen 1 m² jest bardzo podobny. W oparciu o te miary wyznaczono indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w okresie III kw. 2003 - I kw. 2009r., sytuację tą przedstawiono na Wykresie 2.

Z analizy Wykresu 2 można wyciągnąć wniosek, że mimo iż poziom średnich cen wyznaczonych przy użyciu cen ofertowych był wyższy niż cen transakcyjnych, to indeks zbudowany w oparciu o te miary dał prawie identyczne rezultaty. Współczynnik korelacji między tymi indeksami wyniósł ponad 98%, świadczy to o tym, że indeksy w bardzo podobny sposób odwzorowują kierunek zmian cen na rynku mieszkaniowy. Jeśli chodzi natomiast o wielkość tych zmian to w analizowanym okresie nominalnie ceny nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii wzrosły o 31% w przypadku indeksu opartego na cenach transakcyjnych (CLG) oraz o 25% w przypadku indeksu opartego na cenach ofertowych (RIGHTMOVE). Na Wykresie 3 przedstawiono procentowe zmiany średnio ważonych cen nieruchomości mieszkaniowych rok do roku

Wykres 1

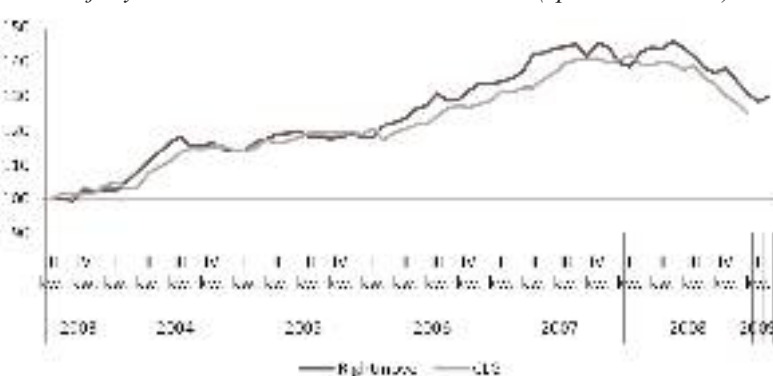
Średnie ważone nominalne ceny transakcyjne i ofertowe nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w okresie III kw. 2003 - I kw. 2009r. (w tys. funtów)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RIGHTMOVE i CLG.

Wykres 2

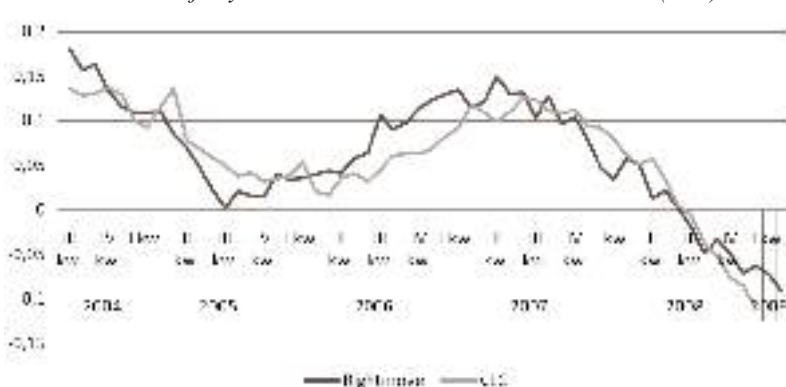
Nominalne indeksy cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w okresie III kw. 2003 - I kw. 2009r.⁸ (lipiec 2003r. = 100)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RIGHTMOVE i CLG.

Wykres 3

Procentowe zmiany średnio ważonych cen nieruchomości mieszkaniowych rok do roku w Wielkiej Brytanii w okresie III kw. 2003 - I kw. 2009r. (w %)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RIGHTMOVE i CLG.

⁷ W przypadku indeksu RIGHTMOVE dane na 01.03.2009r. dostępne były do lutego 2009r., natomiast w przypadku indeksu CLG do grudnia 2008r. Opóźnienie to wynika z czasu potrzebnego do zebrania informacji o cenach transakcyjnych.

⁸ W przypadku indeksu RIGHTMOVE dane na 01.03.2009r. dostępne były do lutego 2009r., natomiast w przypadku indeksu CLG do grudnia 2008r. Opóźnienie to wynika z czasu potrzebnego do zebrania informacji o cenach transakcyjnych.

w Wielkiej Brytanii w okresie III kw. 2003 - I kw. 2009r. (w %).

Wykres 3 przedstawia procentowe zmiany rok do roku średnio ważonych cen nieruchomości mieszkaniowych. Wyznaczenie procentowych zmian rok do roku powoduje, że eliminowane są w ten sposób obciążenia związane z sezonowością rynku mieszkaniowego.

Współczynnik korelacji między procentowymi zmianami wyniósł ponad 88%, świadczy to o tym, że miary te w podobny sposób odwzorowują kierunek zmian cen na rynku mieszkaniowym. Interesujące z punktu widzenia przydatności cen ofertowych może być analiza ostatniego kwartału roku 2008r. Wówczas bowiem spadła zdecydowanie dostępność kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii, bardzo istotnego czynnika z punktu widzenia popytu na nieruchomości mieszkaniowe. W listopadzie 2008r. wskaźnik pokazujący liczbę zaakceptowanych umów kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii spadł do najniższego poziomu od momentu rozpoczęcia jego publikacji (w listopadzie zaakceptowano 27 tys. umów). Związane było to z faktem zaostrożenia przez banki warunków udzielania kredytów mieszkaniowych wskutek światowego kryzysu finansowego. W okresie od października do grudnia 2008r. spadki cen pokazywane przez RIGHTMOVE były niższe aniżeli przez CLG. W grudniu 2008r. spadek cen wg CLG był wyższy prawie dwukrotnie od spadku cen RIGHTMOVE. Świadczyć to może o tym, że ceny ofertowe podlegały zdecydowanym negocjacjom w wyniku czego ceny transakcyjne były dużo niższe od proponowanych.

Podobną analizę przeprowadzono dla realiów polskich na przykładzie osiedla Kopernika w Poznaniu. W celu porównania wartości cen oszacowanych, w oparciu o ceny ofertowe i transakcyjne, wyznaczono średnie nominalne ceny 1m² mieszkania tych miar w latach I kw. 1996- IV kw. 2009. Wykres 4 przedstawia kształtowanie się średnich⁹ nominalnych cen transakcyjnych i ofertowych 1 m² mieszkania na osiedlu Kopernika w latach I kw. 1996- IV kw. 2009.

Z analizy Wykresu 4 wynika, że średnie ceny 1m² mieszkania wyznaczone w oparciu o ceny ofertowe są wyższe aniżeli o ceny transakcyjne. W badanym okresie średnia cena ofertowa 1m² była wyższa od ceny transakcyjnej 1m² średnio o 6,7 %.

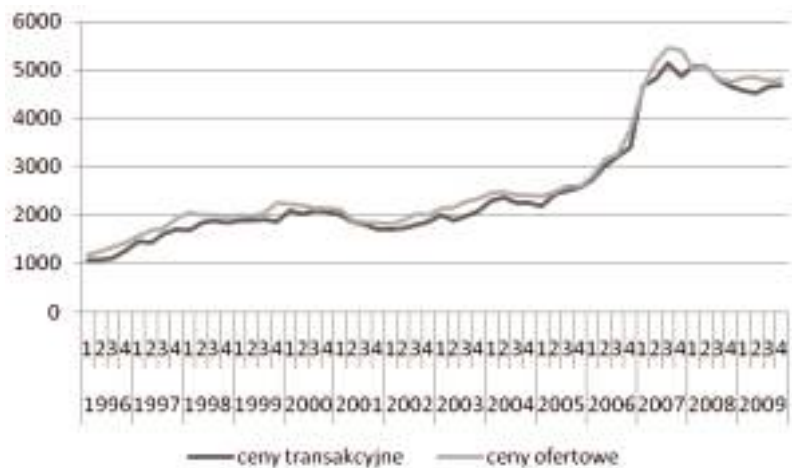
Podobnie jak w przypadku danych CLG i RIGHTMOVE różnice pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową w kolejnych latach są zróżnicowane. Warto jednak podkreślić, że przebieg średnich cen 1 m² jest bardzo podobny. W oparciu o te miary wyznaczono indeksy cen 1 m² mieszkania w latach 1996–2009, sytuację tą przedstawiono na Wykresie 5.

Z analizy Wykresu 5 można wyciągnąć wniosek, że mimo iż poziom średnich cen wyznaczonych przy użyciu cen ofertowych był wyższy niż cen transakcyjnych, to indeks zbudowany

w oparciu o te miary dał prawie identyczne rezultaty. Współczynnik korelacji między tymi indeksami wyniósł ponad 99%. Jeśli chodzi natomiast o wielkość tych zmian to w analizowanym okresie nominalnie ceny mieszkań na osiedlu Kopernika wzrosły o 337% w przypadku indeksu opartego na cenach transakcyjnych oraz o 304% w przypadku indeksu opartego na cenach ofertowych. Na wykresie 6 przedstawiono procentowe zmiany średnich cen mieszkań rok do roku na osiedlu Kopernika w Poznaniu w okresie 1996 - 2009 (w %).

Wykres 4

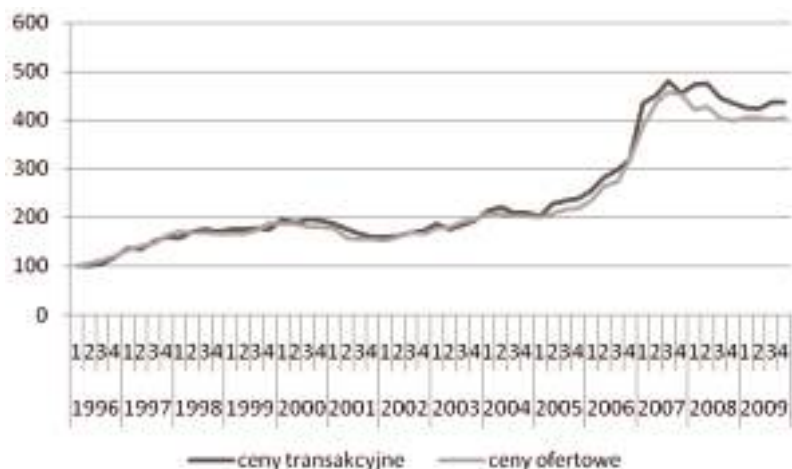
Średnie nominalne cen transakcyjne i ofertowe 1 m² mieszkania na osiedlu M. Kopernika w Poznaniu w latach I kw. 1996- IV kw. 2009 (w zł)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 5

Nominalne indeksy cen ofertowych i transakcyjnych 1m² mieszkania na osiedlu Kopernika w Poznaniu w latach 1996- 2009r. (I kw. 1996 =100)



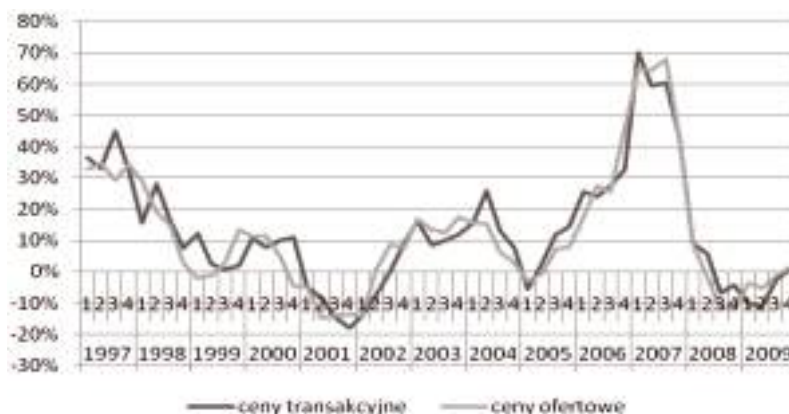
Źródło: Opracowanie własne.

⁹ Celem badania było sprawdzenie zdolności cen ofertowych do pokazywania zmian zachodzących na rynku mieszkaniowym, a nie wyznaczenie wzrostów czy też spadków w danym okresie. Dlatego też, mimo że prosta średnia jest najlepszą metodą konstruowania indeksów, zdecydowano się na jej użycie.

Wykres 6 przedstawia procentowe zmiany rok do roku średnich cen mieszkań. Wyznaczenie procentowych zmian rok do roku powoduje, że eliminowane są w ten sposób obciążenia związane z sezonowością rynku mieszkaniowego. Współczynnik korelacji między procentowymi zmianami wyniósł ponad 94%, świadczy to o tym, że miary te w bardzo podobny sposób odwzorowują kierunek zmian cen na rynku mieszkaniowym. Wskazuje to, że indeksy skonstruowane w oparciu na cenach ofertowych mogą być źródłem informacji o zmianach cen na osiedlu Kopernika w Poznaniu w latach 1996-2009. Należy zaznaczyć, że istotnym elementem w tym przypadku jest odpowiednie przygotowanie danych pierwotnych np. usunięcie ofert znacząco odbiegających od pozostałych czy też usunięcie ofert powtarzających się.

Wykres 6

Procentowe zmiany średnich cen mieszkań rok do roku na osiedlu Kopernika w Poznaniu w latach 1996-2009 (w %)



Źródło: Opracowanie własne.

4. Podsumowanie

Konstruowanie indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych stwarza problemy na poziomie już samej koncepcji jak również w momencie praktycznego zastosowania. Wybór metody zależy głównie od jakości baz danych. Znaczenie ma również źródło informacji o cenach/wartościach nieruchomości w danym okresie. W badaniu podjęto próbę sprawdzenia przydatności cen ofertowych do analizowania zmian zachodzących na rynku mieszkaniowym. Zarówno w przypadku próby na danych

z Wielkiej Brytanii jak i z osiedla Kopernika w Poznaniu ceny ofertowe okazały się dobrym wskaźnikiem jeśli chodzi o kierunek zmian cen na badanych rynkach. Różnice pojawiały się w analizie wysokości tych zmian. Duże znaczenie na wielkość tych różnic ma koniunktura na danym rynku. W okresie boom'u różnice te powinny być bardzo małe, wówczas bowiem sprzedający niechętnie obniżają ceny ofertowe lub nie są skłonni do żadnych upustów. Inaczej sytuacja wygląda w okresie dekoniunktury. Wówczas to kupującym przeważnie udaje się nawet znacząco obniżyć cenę ofertową.



LITERATURA

1. Gawron H., *Analiza rynku nieruchomości*, Wyd. UE w Poznaniu, Poznań 2009.
2. *Informacje w wycenie nieruchomości*, red. naukowy A. Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005.
3. Łaszek J., Widłak M., *Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego*, *Bank i Kredyt* 2008
4. Pollakowski H.O., *Data Sources for Measuring House Price Changes*, *Journal of Housing Research* 1995, vol. 6, nr 3.
5. Tomczyk E., Widłak M., *Konstrukcja i właściwości hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy*, *Bank i Kredyt* 2010
6. Trojanek R., *Porównanie metod prostych oraz średniej ważonej do konstruowania indeksów cen mieszkań*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Olsztyn 2009.
7. Trojanek R., *Porównanie metod prostych oraz regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Olsztyn 2010.

PODWÓJNE KSIĘGI WIECZYSTE



Marcin Sitnicki

Rzecznik Majątkowy Nr 4596

Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami

w Starostwie Powiatowym w Pleszewie

Podczas badania stanu prawnego nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może spotkać się z sytuacją, w której dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie lub nawet więcej ksiąg wieczystych, w których wpisani są różni właściciele. Cóż począć z taką sytuacją? Jak ustalić, kto jest prawnym właścicielem nieruchomości i jaki jest rzeczywisty stan prawny takiej nieruchomości?

Istnienie podwójnych ksiąg wieczystych jest wprawdzie zjawiskiem marginalnym, aczkolwiek przypadki takie w praktyce występują i można się z nimi niejednokrotnie spotkać. Najczęściej przypadki takie polegają na prowadzeniu dla tej samej nieruchomości księgi wieczystej Skarbu Państwa oraz księgi wieczystej, w której jako właściciel wpisana jest osoba fizyczna.

Dublowanie ksiąg wieczystych wynika najczęściej z zaniedbań przy dokonywaniu wpisów w księgach wieczystych Skarbu Państwa, głównie w latach 60 i 70 ubiegłego wieku. Należy pamiętać, iż był to okres, kiedy księgi wieczyste straciły swe znaczenie, a większą wagę przywiązywano do zapisów ewidencji gruntów. Pojawiały się wówczas głosy kwestionujące celowość utrzymywania ksiąg wieczystych, np. w uzasadnieniu do projektu kodeksu cywilnego z 1964r. wyrażono pogląd, iż księgi wieczyste mają charakter przejściowy, stąd unormowane być powinny poza kodeksem.

Zaniedbania przy dokonywaniu wpisów i ogólny bałagan dotyczył na ogół wielohektarowych ksiąg wieczystych Skarbu Państwa, obejmujących często setki, a nawet tysiące hektarów. Częstą praktyką było wpisywanie w działkach pierwszych takich ksiąg wpisów typu: „działki nr ... i inne” bez wyszczególniania wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości. Prowadziło to do sytuacji, w której nie bardzo wiadomo było, które działki tak naprawdę wpisane

są w danej księdze wieczystej. Ksiąg wieczystych Skarbu Państwa nie rozliczano, natomiast dokonywano z nich odłączeń, niejednokrotnie błędnych.

Najczęstszą przyczyną podwójnych ksiąg wieczystych są właśnie niewłaściwe odpisy z ksiąg wieczystych Skarbu Państwa. Najczęściej powtarzał się schemat: Skarb Państwa sprzedawał daną nieruchomość osobie fizycznie, a nieruchomość odłączano z niewłaściwej księgi Skarbu Państwa, bądź też zakładano dla niej nową księgę wieczystą bez dokonania odłączenia z już istniejącej księgi Skarbu Państwa. Tym sposobem nabywca nieruchomości zakładał sobie nową księgę wieczystą, nie mając świadomości, iż nabyta przez niego nieruchomość nadal figuruje w księdze wieczystej Skarbu Państwa.

Wiele takich spraw wychodzi na światło dzienne dzięki akcji porządkowania stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, prowadzonej ze szczególnym natężeniem przez starostów po wejściu w życie ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365 z późn. zm.).



Wpis ostrzeżenia

Dzięki rozliczaniu na zlecenie starostw ksiąg wieczystych Skarbu Państwa porządkowane są działy pierwsze ksiąg poprzez ujawnianie w nich aktualnych numerów działek ewidencyjnych i okazuje się często, iż w księdze wieczystej pojawiają się działki, które nie są już własnością Skarbu Państwa. Wówczas wydziały ksiąg wieczystych zamieszczają w działkach trzecich ksiąg wieczystych prowadzonych dla takich nieruchomości ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ostrzeżenie takie jest szczególnym wpisem zabezpieczającym roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Podstawę wpisu ostrzeżenia stanowi nieprawomocne orzeczenie lub postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia.

Wpis taki ma poważne konsekwencje, wyłącza bowiem rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, choć nie obala domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Nieruchomość obciążona wpisem takiego ostrzeżenia, co prawda może być przedmiotem rozporządzenia, jednakże skutki takiego rozporządzenia dokonane po wpisaniu ostrzeżenia uzależnione są od wyniku sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej

Aby uregulować stan prawny nieruchomości, dla której prowadzone są podwójne księgi wieczyste, nie wystarczy złożenie stosownego wniosku do wydziału ksiąg wieczystych. Sprawa taka musi być rozstrzygnięta w drodze postępowania procesowego poprzez złożenie pozwu w trybie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.). Do powództwa z art. 10 ustawy mają zastosowanie przepisy dotyczące postępowania procesowego. Przedmiotem postępowania sądowego jest zagadnienie, czy zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Oprócz praw rzeczowych w księdze wieczystej mogą być wpisane prawa osobiste i roszczenia, które również są objęte domniemaniem prawdziwości i chronione są ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zastosowanie powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest więc znacznie szersze, aniżeli tylko w sytuacjach podwójnych ksiąg wieczystych. Powództwo to wykorzystywane być może także w odniesieniu do innych wpisów w działach II-IV, co do których istnieje spór.

Wpisy w dziale I-O, dotyczące oznaczenia nieruchomości, jej położenia, obszaru i konfiguracji, nie tworzą stanu prawnego nieruchomości. Stąd nie podlegają one uzgodnieniu w trybie art. 10 u.k.w.h., lecz podlegają sprostowaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym w trybie art. 27 u.k.w.h. i art. 62613 § 2 k.p.c. (por. uchwała SN z dnia 28 lutego 1989r., III CZP 13/89, OSNCP 1990, nr 2-3, poz. 26). Wpisy w dziale I-O nie są objęte domniemaniem z art. 3 u.k.w.h., tj. domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Jednakże w sytuacji, gdy ta sama część większej nieruchomości jest objęta dwoma księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest na podstawie art. 10 uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w jednej z tych ksiąg przez wykreślenie z niej wpisów dotyczących

wyodrębnionych geodezyjnie działek (uchwała SN z dnia 31 stycznia 1996r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67).

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie ma natomiast zastosowania w przypadku, gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których jako właściciel wpisana jest ta sama osoba. Jeżeli osoba ta jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości, nie zachodzi niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W takim przypadku do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości wystarczy zamknięcie jednej z ksiąg wieczystych, co nastąpić może w postępowaniu wieczystoksięgowym na wniosek właściciela.

Żądanie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno być formułowane np. w ten sposób, aby w dziale II księgi wieczystej w miejsce osoby wpisanej dotychczas jako właściciel - niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym - wpisany został powód jako prawny właściciel, gdyż dopiero w wyniku takiego wpisu nastąpi uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli sąd ustali, że powód nie jest właścicielem, to powództwo oddali z braku legitymacji czynnej. Sąd oddali także powództwo o wykreślenie wpisu właściciela bez wpisania w jego miejsce jako właściciela innej osoby. Sam wpis wykreślenia nie doprowadzi bowiem do rzeczywistego stanu prawnego (por. wyrok SN z dnia 11 kwietnia 1963r., II CR 933/62, OSNCP 1963, nr 3, poz. 58).

Sądowe uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h., tj. domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki takie uzgodnienie nie nastąpi, wpisy w działach II-IV księgi wieczystej uważane będą za zgodne z prawem i nie będzie można skutecznie powoływać się na ich wadliwość.

Roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie podlega przedawnieniu dlatego, że w myśl art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu podlegają roszczenia majątkowe w rozumieniu materialnego prawa cywilnego. Roszczenie z art. 10 u.k.w.h. natomiast nie ma charakteru roszczenia majątkowego.

Legitymacja procesowa

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 u.k.w.h. uprawnionym do wytoczenia powództwa jest osoba, której prawo nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

W doktrynie prawniczej jak i orzecznictwie do niedawna jednak brak było jednolitego stanowiska w kwestii legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. Przeważał pogląd, iż czynną legitymację procesową posiada każdy, kto ma interes prawny w uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a osoby wymienione w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jedynie nie muszą wykazywać swego interesu prawnego, gdyż wynika on wprost z ustawy.

Dopiero uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006r. (III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160) ujednotociła dotychczas rozbieżne poglądy w kwestii legitymacji procesowej. Zgodnie z uchwałą SN powództwo z art. 10 u.k.w.h. może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626 2 § 5 k.p.c. Sąd Najwyższy powiązał w ten sposób uzgodnienie treści księgi wieczystej z wpisem do księgi wieczystej. Przyjęcie, iż legitymowanym do wytoczenia takiego powództwa jest każdy, kto ma w tym interes prawny, prowadziłoby do sytuacji, w której osoba niewskazana w art. 10 ust. 1, a mająca interes w uzgodnieniu treści księgi wieczystej, po uwzględnieniu powództwa nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie tego wyroku. Postępowanie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej byłoby więc tylko iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym. Tym samym nie wszystkie osoby, które wykazałyby interes prawny w uzgodnieniu treści księgi wieczystej mogłyby później wnioskować o dokonanie wpisu opartego na wyroku sądowym wydanym w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Legitymacja bierna w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej przysługuje osobie, której prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrok sądowy

Sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzone z udziałem Skarbu Państwa na ogół nie są sprawami skomplikowanymi. W sprawach takich najczęściej brak jest sporu co do prawa własności, a postępowanie zmierza jedynie do potwierdzenia w drodze wyroku sądowego, iż dana nieruchomości podlega wykreśleniu z księgi wieczystej Skarbu Państwa.

Bardziej złożone są sprawy, w których istnieje rzeczywisty spór co do własności nieruchomości, np. dwie osoby posiadają różne tytuły prawne do nieruchomości. W takich przypadkach postępowanie sądowe jest znacznie bardziej skomplikowane. Sąd musi bowiem ustalić, która z osób wpisanych jako właściciel w księdze wieczystej jest prawnym właścicielem nieruchomości.

Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywa na powodzie.

Wyrok sądu uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest podstawą do wykreślenia nieruchomości z niewłaściwej księgi wieczystej oraz do wykreślenia z obu ksiąg wieczystych ostrzeżenia o prowadzeniu podwójnych ksiąg wieczystych. Dopiero wydanie przez sąd takiego wyroku pozwala na jednoznaczne ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Wnioski dla rzeczoznawcy majątkowego

Oczywiście porządkowanie stanu prawnego nieruchomości i wpisów wieczystoksięgowych jest zadaniem właściciela nieruchomości objętej dwoma księgami wieczystymi. To przede wszystkim właściciel nieruchomości posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Zdarza się

jednak, iż właściciel nieruchomości pozostaje bierny i - o ile nie przymuszają go inne okoliczności (np. bank jako kredytodawca) - nie jest zainteresowany występowaniem na drogę sądową.

Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest w takim przypadku wnikliwa analiza stanu prawnego nieruchomości i opisanie go w operacie szacunkowym wraz z podaniem treści wpisów wieczystoksięgowych. Obowiązkiem rzeczoznawcy jest zaznaczenie w operacie szacunkowym, iż stan prawny takiej nieruchomości nie jest jednoznaczny. Konieczne jest zamieszczenie w operacie informacji (także w formie stosownej klauzuli) o prowadzeniu dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy nie jest oczywiście uprawniony do przesądzania, w której księdze wieczystej dana nieruchomość powinna być zapisana. To już jest zadanie sądu.

PRAWO

KIEDY SPRZEDAŻ GRUNTU JEST ZWOLNIONA Z PODATKU VAT

Poszerzony skład Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 stycznia 2011 roku (sygn. akt **I FPS 8/10**) przyznał rację podatnikom w sprawie opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży gruntów. Według NSA fiskus musi zwolnić z VAT sprzedaż działki, która w ewidencji gruntów figuruje jako leśna czy rolna, nawet gdy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy już wiadomo, że będą to tereny budowlane – zdecydował NSA. Sąd uznał, że o charakterze sprzedawanych działek (co ma znaczenie dla zastosowania zwolnienia z VAT) nie może decydować studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli dla danego terenu nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a dla działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, **decydujące znaczenie dla opodatkowania VAT mają dane z ewidencji gruntów.**

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

O NOWELIZACJI USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Dnia 26.06.2009r. Sejm uchwalił nowelizację ustawy z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece, która weszła w życie dnia 20.02.2011r. W artykule postaramy się przedstawić najważniejsze zmiany w Ustawie, które mają wpływ na pozycję danej nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku.

Dnia 26.06.2009r. Sejm uchwalił nowelizację ustawy z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej UKWH), która weszła w życie dnia 20.02.2011r. Nowelizacja tej Ustawy ma przede wszystkim ułatwić obrót gospodarczy, a biorąc pod uwagę fakt, iż przedsięwzięcia inwestycyjne są w znakomitej mierze finansowane za pomocą kredytów bankowych może także doprowadzić do wzrostu gospodarczego i ogólnej poprawy koniunktury dzięki uelastycznieniu hipoteki.

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

1. odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną,
2. możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności,
3. wprowadzenie instytucji administratora hipoteki,
4. możliwość rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Księgi wieczyste są jawne, a dostęp do nich jest zapewniony zarówno w Sądach Rejonowych jak i przez Internet na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości.

Poniżej przedstawimy główne zmiany w Ustawie o księgach wieczystych i hipotece, które mają wpływ na pozycję danej nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku.

Odstąpienie od podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe podlegające rządowi Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Hipoteka należy do kategorii praw rzeczowych. Charakteryzuje się tym, że zapewnia uprawnionemu tylko ściśle określony przez ustawę zakres uprawnień względem cudzej rzeczy, które przysługują zwykle właścicielowi. Jest zatem prawem na rzeczy cudzej¹.

W wyniku nowelizacji Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece zlikwidowano podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną. **Instytucja nowej hipoteki została w znacznej mierze oparta na dotychczasowej regulacji hipoteki kaucyjnej.** Nowa definicja hipoteki zawarta w art. 65 ust. 1 Ustawy stanowi, że hipoteka jest prawem obciążającym nieruchomość, ustanowionym w **celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego**, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Przepisy o hipotece stosuje się również do:

- użytkownika wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącym własność użytkownika wieczystego,



Hanna Januszewska-Rawecka
Absolwentka studiów podyplomowych na kierunku szacowanie nieruchomości



Grzegorz Szczurek
Rzecznik Majątkowy Nr 4172
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Z całą pewnością można skonstatować, że banki w Polsce preferowały ustanawianie jako zabezpieczenia wierzytelności hipoteki kaucyjnej niż hipoteki zwykłej. Z uwagi na fakt, iż hipoteka kaucyjna zabezpieczała wierzytelność o niustalonej wysokości. Wpis hipoteki kaucyjnej oznaczał zatem najwyższą sumę odpowiedzialności rzeczowej. Hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. W praktyce banki zabezpieczały kredyty udzielane w złoówkach przy stałym oprocentowaniu poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej. Natomiast w przypadku udzielania kredytów indeksowanych walutą zagraniczną np. EUR, CHF albo dewizowych banki ustanawiały hipotekę kaucyjną z uwagi na występujące ryzyko kursowe,

¹ E. Gniewek, Kodeks Cywilny – Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, Rok wydania: 2010.

które doprowadza do sytuacji, w której zmiana kursu waluty kredytu pociąga za sobą zmianę nie tylko (wzrost lub spadek stosownie do wahań kursów) raty kapitałowo-odsetkowej ale także należności głównej. A zatem nie było możliwe obiektywne określenie wartości wierzytelności na dany moment w przyszłości. Banki stosowały w tym zakresie zróżnicowaną praktykę np. suma wierzytelności głównej objęta była hipoteką zwykłą, natomiast odsetki hipoteką kaucyjną (konstrukcja hybrydowa zabezpieczenia). Częstą praktyką stosowaną również przy restrukturyzacji zadłużenia była zamiana hipoteki zwykłej na hipotekę kaucyjną. Przy czym w tej ostatniej kwestii w doktrynie istnieją dwa poglądy, a mianowicie jeden aprobujący taką rozsadę, natomiast drugi całkowicie odrzucający powyższą tezę, a tym samym odmawiający zamiany hipotek, co często pozostawiało bank bez zabezpieczenia przy ugodach dotyczących spłat kredytów postawionych w stan wymagalności.

Zgodnie z art. 68 znowelizowanej Ustawy hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Przede wszystkim zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

Ocena zabezpieczenia nadmiernego w praktyce może być trudna do zdefiniowania bowiem banki udzielając kredytu ustanawiają jego zabezpieczenie w wysokości co najmniej o połowę wyższej od należności głównej w celu pokrycia odsetek, prowizji, kosztów i opłat związanych z udzieleniem kredytu, których całkowita wysokość nie jest możliwa do ustalenia w chwili ustanowienia hipoteki.

Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej.

Dotychczas hipotekę wyrażało się w tej samej walucie, w jakiej bank udzielił kredytu.

W wyniku nowelizacji Ustawy, strony umowy o ustanowienie hipoteki mogą ustalić walutę hipoteki, która może różnić się od waluty wierzytelności. Jeżeli strony umowy nie dokonają odmiennego ustalenia, hipoteka zostanie wyrażona w tej samej walucie co zabezpieczana wierzytelność (art. 68 ust. 3

UKWH). Z brzmienia treści powołanego powyżej artykułu wynika, że stronom o ustanowienie hipoteki przyznana została pełna swoboda co do wyboru waluty hipoteki, niezależnie od waluty wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu. Tym samym została przełamana dotychczas obowiązująca bezwzględna zasada tożsamości waluty hipoteki i zabezpieczonej wierzytelności.

Z całą pewnością można stwierdzić, że powyższa zmiana ułatwi obrót gospodarczy, w przypadku przewalutowania wierzytelności, ponieważ konwersja waluty kredytu nie będzie wymagała niezbędnej zmiany treści hipoteki.

Powyższy przepis umożliwia także zabezpieczenie jedną hipoteką, w jednej, określonej walucie kilku transz kredytu wyrażonych w różnych walutach, tzw. kredytu wielowalutowego.

Do tej pory, zmiana waluty hipoteki wymagała zgody właściciela nieruchomości ze względu na zmianę treści hipoteki, która może zostać dokonana jedynie na mocy umowy stron. Po wejściu w życie ZmKWU, zgody właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, będzie wymagała również sama zmiana waluty wierzytelności. Nowa regulacja przewidziana w art. 68 (4) UKWH wskazuje bowiem, że zmiany dotyczące zabezpieczonej wierzytelności obejmujące zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany wpływające na zwiększenie zakresu zaspokojenia z nieruchomości wymagają zgody właściciela nieruchomości, który nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym. Do czasu wyrażenia zgody przez właściciela nieruchomości, zmiany zabezpieczonej wierzytelności są wobec niego bezskuteczne. Zatem skuteczność przewalutowania wierzytelności uzależniona jest od zgody właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym². Ustawodawca przyjął bowiem, że każde przewalutowanie zabezpieczonej wierzytelności wiąże się z ryzykiem zwiększenia jej wysokości, a w konsekwencji zwiększenia odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. Z tego względu, każda zmiana waluty zabezpieczonej wierzytelności wymaga pisemnej zgody właściciela nieruchomości, nawet jeżeli waluta hipoteki pozostaje niezmienną.

Znowelizowany art. 69 stanowi, iż hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Ustanowienie jednej instytucji hipoteki spotka się na pewno z dużą aprobatą, zarówno ze strony instytucji finansowych jak i kredytobiorców, gdyż zredukuje ona koszty związane z ustanowieniem tego zabezpieczenia.

Do nowej hipoteki, podobnie jak dotychczas w stosunku do hipoteki kaucyjnej, nie będzie obowiązywać domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności oraz możliwości nabycia wierzytelności na podstawie rękopisu wiary publicznej ksiąg wieczystych³. Zniesienie powyższych norm ma służyć ochronie interesów właściciela nieruchomości.

Możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności

Artkuł 68¹ UKWH stanowi również, iż hipoteka umowna może także zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi.

W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem.

Ponadto, wierzyciel hipoteczny może podzielić hipotekę. Oświadczenie o podziale hipoteki należy złożyć właścicielowi nieruchomości, a podział hipoteki staje się skuteczny z chwilą wpisu w księdze wieczystej.

Powyższa regulacja odchodzi od zasady zabezpieczenia jedną hipoteką jednej wierzytelności. Nowy przepis umożliwia zatem zabezpieczenie spłaty wielu kredytów udzielonych przez ten sam bank. W praktyce dłużnik hipoteczny będzie mógł zabezpieczyć w ramach jednej hipoteki (hipoteki umownej)

² Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, Monitor Prawniczy Nr 1, Styczeń 2010r. str. 10.

³ Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, Monitor Prawniczy Nr 1, Styczeń 2010r. str. 8.

na rzecz jednego banku kredyty udzielone na różne cele np. kredyt inwestycyjny, kredyt hipoteczny, kredyt w rachunku bankowym czy kredyt na finansowanie działalności gospodarczej. Atutem takiego rozwiązania jest przede wszystkim ograniczenie kosztów, które ponosi kredytobiorca w związku z ustanowieniem nowego zabezpieczenia.

Powyższa zmiana wymusiła nowelizację artykułu 94 Ustawy, który stanowi, iż wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.

Ponadto, zgodnie z art. 99¹ Ustawy, jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło dziesięć lat, a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może zażądać zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem. Powyższy przepis stosuje się także do hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności także wtedy, gdy pomimo upływu dziesięciu lat od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej nie powstała żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką.

Jeżeli zatem hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, wygasa ona z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności, jeżeli ze stosunków prawnych stanowiących źródło pierwotnie zabezpieczonych wierzytelności, nie może powstać już żadna inna wierzytelność⁴.



Administrator hipoteki

W celu zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, wierzyciele powołują administratora hipoteki. Instytucja ta znajduje zastosowanie przede wszystkim przy udzielaniu kredytów konsorcjalnych.

Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia.

Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

Administrator hipoteki zawiera umowę o ustanowienie hipoteki oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem. Administrator hipoteki staje się zatem reprezentantem wierzycieli dzięki wyposażeniu go w podstawowe kompetencje.

W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą.

W księdze wieczystej jako wierzyciela hipotecznego wpisuje się administratora hipoteki. Na wniosek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, sąd dokonuje zmiany wpisu administratora hipoteki.

W razie wygaśnięcia umowy powołującej administratora hipoteki i niepowołania nowego administratora każdy z wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, może żądać podziału hipoteki. Mają tu zastosowanie przepisy o zniesieniu współwłasności.



Instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Instytucja powyższa stanowi wyraz odejścia przez ustawodawcę od zasady „posuwania się hipotek naprzód” polegającej na tym, że w przypadku wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem, hipoteka o pierwszeństwie niższym przesuwana jest, zajmując miejsce wyższe w kolejności zaspokojenia.

W razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygaśnięcia hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (Art. 101¹). Powyższe uprawnienie nie dotyczy jednak hipoteki ustanowionej na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

Omawiane uprawnienie powstaje niezależnie od przyczyny, z jakiej wygasła hipoteka (istnieją jednak wyjątki od tej zasady, które przedstawiono poniżej).

Mogą to być przyczyny dotyczące samej hipoteki (np. zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela), przedmiotu zabezpieczenia (np. konsolidacja hipoteki i własności obciążonej nieruchomości w majątku jednej osoby) albo odnoszące się do wierzytelności hipotecznych (np. spłata wszystkich zabezpieczonych wierzytelności przez dłużnika).

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie powstaje w sytuacji, w której hipoteka wygasa na skutek utraty przedmiotu zabezpieczenia (np. zniszczenie obciążonego lokalu, wygaśnięcie użytkownika wieczystego). Uprawnienie nie powstaje również wtedy, **gdy hipoteka wygasa w rezultacie egzekucji z obciążonej nieruchomości** (art. 101³ ust. 1 UKWH).

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym powstaje po wygaśnięciu hipoteki przymusowej, umownej i ustanowionej na podstawie jednostronnej czynności prawnej⁵.

Właściciel może ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość, w tym hipotekę umowną, hipotekę ustanowioną na podstawie jednostronnej czynności prawnej oraz hipotekę przymusową.

⁴ Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, Monitor Prawniczy Nr 1, Styczeń 2010r. str. 9 i 10.

⁵ Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, Monitor Prawniczy, Nr 20, Rok 2010.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ma charakter bezterminowy. Uprawnienie nie ulega przedawnieniu, ponieważ nie jest roszczeniem.

Innymi słowy, na podstawie art. 101¹ ust. 1 UKWH wygaśnięcie hipoteki zasadniczo nie zmienia sytuacji prawnej pozostałych osób, którym przysługują prawa dotyczące określonej nieruchomości, niezależnie od ich pierwszeństwa.

Warto jednak zauważyć że, zmienia sytuację prawną wierzyciela o tyle, iż właściciel na mocy porozumienia z wierzycielem hipotecznym będzie mógł przenieść którąś z hipotek o niższym pierwszeństwie na opróżnione miejsce.

Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Przepisy art. 101¹ stosuje się również, gdy opróżniło się miejsce wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Na opróżnionym miejscu właściciel może ustanowić hipotekę w drodze umowy lub jednostronnej czynności prawnej. Warto podkreślić, że nie można na takim miejscu ustanowić hipoteki przymusowej. Przeniesienie może dotyczyć także hipoteki, która nie jest jeszcze wpisana w księdze wieczystej. W takim wypadku czynności rozporządzającej należy dokonać pod warunkiem, że sąd wpisze przenoszoną hipotekę do księgi wieczystej.

W razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki, właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej.

Do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisania uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym potrzebne jest oświadczenie właściciela nieruchomości.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie podlega zajęciu.

Jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot hipoteki łącznej zostanie zwolniona spod obciążenia, właściciel

nieruchomości może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym do wysokości sumy hipoteki.

Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrządzone miejsce, z chwilą gdy stało się wolne.

Hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece.

Rozporządzenia można dokonać poprzez ustanowienie lub przeniesienie na to miejsce jednej albo większej liczby hipotek. Na opróżnionym miejscu nie można ustanowić ani przenieść na to miejsce – innych niż hipoteka – ograniczonych praw rzeczowych (np. użytkowania) ani praw osobistych lub roszczeń. Właściciel nieruchomości może natomiast wykreować roszczenie o ustanowienie nowej hipoteki bądź przeniesienie istniejącej hipoteki na opróżnione miejsce (art. 101⁹ UKWH)⁶.

Podstawą wpisu hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym, w przypadku gdy właściciel ustanawia hipotekę na opróżnionym miejscu hipotecznym jest oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki złożone w formie aktu notarialnego lub jeżeli hipoteka zabezpiecza wierzytelność banku wówczas niezbędne jest pisemne oświadczenie banku.

W sytuacji, gdy właściciel przenosi całość lub część hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, wówczas podstawą takiego wpisu są następujące dokumenty:

1. oświadczenie właściciela o przeniesieniu hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym, gdy hipotekę przenosi się na opróżnione miejsce z równym lub wyższym pierwszeństwem w stosunku do przenoszonej hipoteki;
2. jeżeli hipotekę przenosi się na opróżnione miejsce z niższym pier-

wszeństwem w stosunku do przenoszonej hipoteki, oświadczenie właściciela o przeniesieniu hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym oraz zgoda wierzyciela hipotecznego z podpisem notarialnie poświadczonym;

3. jeżeli hipoteka zabezpiecza wierzytelność banku wynikającą z czynności bankowej, pisemne oświadczenie banku w trybie art. 95 ust. 1 PrBank dotyczące przeniesienia hipoteki.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Uprawnienia tego nie uwzględniono w katalogu ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 § 1 KC) i nie obciąża ono rzeczy cudzej, ale przysługuje właścicielowi w odniesieniu do rzeczy własnej (prawa własnego)⁷.

Powstanie nowej hipoteki na opróżnionym miejscu wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (art. 67 UKWH).

Reasumując, hipotece przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne lub ustanowionej na tym miejscu będzie przysługiwać pierwszeństwo takie same jak wygasłej hipotece. Źródłem koncepcji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym jest wzmocnienie pozycji właściciela nieruchomości w taki sposób, by miał on możliwość ustanowienia nowej hipoteki o dotychczasowym pierwszeństwem na miejscu wygasłej hipoteki⁸.

W praktyce powyższe uprawnienie może być trudne do zrealizowania, ponieważ banki udzielając kredytów lub pożyczek standardowo wymagają wolnego działu IV księgi wieczystej (tj. działu bez wpisu lub wzmianki dotyczącej hipoteki), tak by ich zabezpieczenie miało absolutnie pierwszeństwo w sytuacji potencjalnego zaspokojenia wierzytelności z nieruchomości.

Warto dodać w tym miejscu, iż nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece była podyktowana zmieniającą się sytuacją gospodarczą, a przede wszystkim ma ułatwić udzielanie kredytów i pożyczek przez banki oraz zminimalizować koszty ponoszone przez kredytobiorców.

⁶ Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, Monitor Prawniczy, Nr 20, Rok 2010.

⁷ Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, Monitor Prawniczy, Nr 20, Rok 2010.

⁸ Kamil Lewandowski, „Nowe regulacje prawa hipotek”, Beck Nieruchomości Nr 1, Styczeń 2010r.

Hipoteka przymusowa

Hipoteka przymusowa pełni rolę szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego w szerokim znaczeniu, którego celem jest zabezpieczenie realizacji wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym poprzez obciążenie nieruchomości dłużnika (lub innego prawa) hipoteką⁹.

Znowelizowany artykuł 110 Ustawy stanowi, iż hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji administracyjnej, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikającą z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

Przedmiotem hipoteki przymusowej może być:

1. nieruchomość lub jej część ułamkowa,
2. prawo użytkowania wieczystego,
3. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
4. wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Ustanowienie hipoteki przymusowej wymaga wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny i nie jest potrzebna zgoda właściciela do tego wpisu.

Innym rodzajem hipoteki jest hipoteka przymusowa łączna polegająca na obciążeniu kilku nieruchomości. Zgodnie z art. 76 ust. 2 Ustawy, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna,

może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Reasumując, ustanowienie hipoteki łącznej Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ogranicza do dwóch przypadków, a mianowicie gdy nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

Podstawy ujawnienia wzmianki w księdze wieczystej

Niewątpliwie główną funkcją ksiąg wieczystych jest odzwierciedlenie stanu prawnego nieruchomości, w tym celu ustawodawca wprowadził zasadę wiarygodności wpisów w księgach wieczystych, z której wynika m.in. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Artykuł 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Ze względu na fakt, że prawie cały obrót prawami związanymi z nieruchomościami odbywa się pozaksięgowo, to większość wpisów ma charakter deklaracyjny¹⁰. Prowadzi to często do czasowej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego względu niezbędne są wszelkie środki prawne umożliwiające zabezpieczenie nabytych praw do nieruchomości, zanim zostaną one ujawnione w księdze wieczystej w formie wpisu. Funkcję taką spełnia instytucja wzmianki w księdze wieczystej, która obok ostrzeżenia jest jednym z instrumentów

ochrony rzeczywistego właściciela nieruchomości nieujawnionego w księdze wieczystej.

Zgodnie z kodeksem postępowania cywilnego o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu.

Wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku).

W praktyce we wszystkich działach księgi wieczystej w łamie 1 "Wzmianka o wniosku" zamieszcza się wzmianki o wniosku. Przepisy te stosuje się odpowiednio do wzmianki o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o skardze kasacyjnej. Wzmianki stanowią ostrzeżenie o tym, że istnieje wniosek (względnie środek zaskarżenia) dotyczący przedmiotowej księgi, który nie został jeszcze rozpoznany, a tym samym - na skutek tego wniosku - treść księgi wieczystej może ulec zmianie. Konsekwencją takiego charakteru wzmianki jest to, że zgodnie z art. 8 UKWH, wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub skardze kasacyjnej wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych¹¹.

Wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku.

Warto nadmienić w tym miejscu, iż w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

⁹ Radosław Kołodziej, „Hipoteka przymusowa”, Beck Nieruchomości nr 1, Styczeń 2010r.

¹⁰ Tomasz Henclewski, „Podstawy ujawnienia wzmianki w Księdze Wieczystej”. Monitor Prawniczy Nr 4, 2010r.

¹¹ Andrzej Zieliński, Kinga Flaga-Gieruszyńska, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, 2009r.

Wyróżniamy, tak jak już wspomniano powyżej cztery rodzaje wzmianek, a mianowicie:

1. wzmianka o wniosku,
2. wzmianka o skardze na orzeczenie referendarza,
3. wzmianka o apelacji,
4. wzmianka o kasacji.

Wzmianka o wniosku jest informacją ostrzegającą o złożeniu do sądu wieczystoksięgowego niezadowolonego jeszcze wniosku o wpis, który po jego dokonaniu może zmienić treść księgi wieczystej.

Skarga na orzeczenie referendarza jest środkiem zaskarżenia, a wzmianka o niej umieszczana jest w księdze wieczystej w momencie wniesienia skargi. Informuje, że w wyniku rozpatrzenia wniesionej skargi, orzeczenie referendarza może ulec zmianie.

Zarówno apelacja, jak i kasacja, są środkami zaskarżenia, z tym że pierwsza zaliczana jest do zwyczajnych, a druga do nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Artykuł 626¹¹ § 1 KPC stanowi, iż niezwłocznie po wniesieniu apelacji sąd z urzędu wpisuje o niej wzmiankę w księdze wieczystej. Natomiast w razie wniesienia skargi kasacyjnej, wpisu skargi kasacyjnej dokonuje się z urzędu niezwłocznie po przedstawieniu przez zainteresowanego zawiadomienia o wniesieniu skargi kasacyjnej.

Podsumowanie

Konkludując warto zauważyć, że wejście w życie nowelizacji UKWH znacznie komplikuje stan prawny. Od 20 lutego 2011r. w obrocie funkcjonują hipoteki, które podlegają trzem zróżnicowanym reżimom prawnym:

1. hipoteki zwykle i związane z nimi hipoteki kaucyjne zabezpieczające roszczenia uboczne, powstałe przed 20 lutego 2011r., do których stosuje się dotychczasowe przepisy UKWH, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 UKWH mających zastosowanie w zmienionym brzmieniu,
2. hipoteki kaucyjne, powstałe przed 20 lutego 2011r., które podlegają znowelizowanym przepisom UKWH, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym,
3. hipoteki o znowelizowanej konstrukcji, do których w pełni mają zastosowanie zmienione przepisy UKWH.

Zmiany wprowadzone ustawą nowelizacyjną z 26.6.2009r. z pewnością przyczynią się do uelastyczenia hipoteki i obniżenia kosztów uzyskania kredytu, chociażby poprzez możliwość ustanowienia administratora hipoteki, czy zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela przy pozostawieniu dotych-

czasowego zabezpieczenia w postaci hipoteki oraz wzmocnią pozycję właściciela nieruchomości, który będzie mógł dość swobodnie dysponować opróżnionym miejscem hipotecznym.

Nowa konstrukcja hipoteki wychodzi niewątpliwie naprzeciw potrzebom współczesnego kredytowania, charakteryzującego się często zmianami podmiotowymi i przedmiotowymi wierzytelności, umożliwiając ich dokonywanie w ramach jednego zabezpieczenia.



Bibliografia:

1. E. Gniewek, *Kodeks Cywilny – Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, Rok wydania: 2010.
2. Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, *Monitor Prawniczy* Nr 1, Styczeń 2010r.
3. Kamil Lewandowski, „Nowe regulacje prawa hipotek”, *Beck Nieruchomości* Nr 1, Styczeń 2010r.
4. Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, *Monitor Prawniczy*, Nr 20, Rok 2010.
5. Radosław Kołodziej, „Hipoteka przymusowa”, *Beck Nieruchomości* nr 1, Styczeń 2010r.
6. Tomasz Henclewski, „Podstawy ujawnienia wzmianki w Księdze Wieczystej”. *Monitor Prawniczy* Nr 4, 2010r.
7. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982r. ze zmianami.*
8. *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004r. ze zmianami.*
9. *Ustawa kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. ze zmianami.*
10. *Ustawa kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964r. ze zmianami.*
11. Andrzej Zieliński, Kinga Flaga-Gieruszyńska, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, 2009r.

JAKOŚĆ POWIERZCHNI ZIEMI JAKO CZYNNIK MOGĄCY WPŁYWAĆ NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Artykuł omawia podstawowe zagadnienia związane z zanieczyszczeniem powierzchni ziemi. Wymieniono typy terenów, dla których określono standardy jakości gleby i ziemi oraz sposób podejścia do wyznaczania ich stanu czystości. Zasygnalizowano również problem szkód w środowisku związanych z zanieczyszczeniem gleby i ziemi oraz odpowiedzialności podmiotów korzystających ze środowiska.

Obowiązujący do niedawna standard IV.1 określał, które czynniki środowiskowe mają wpływ na wartość nieruchomości. Wśród wymienionych tam czynników były odniesienia do jakości powierzchni ziemi a także wód gruntowych w kontekście ich stanu czystości. Sposób prowadzenia badań jakości szeroko pojętej powierzchni ziemi i wód gruntowych oraz odniesienia do wartości referencyjnych regulują przepisy ochrony środowiska, wśród których należy wymienić:

1. Ustawa z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165 poz. 1359),
3. Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005r. Nr 228 poz. 1947 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 października 2005r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno-inżynierskie (Dz.U. Nr 201, poz. 1673),

5. Ustawa z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. Nr 75 poz. 493 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2008r. w sprawie kryteriów oceny wystąpienia szkody w środowisku (Dz. U. Nr 82 poz. 501),
8. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz.U. z 2005 roku, Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.),

9. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 137, poz. 984).



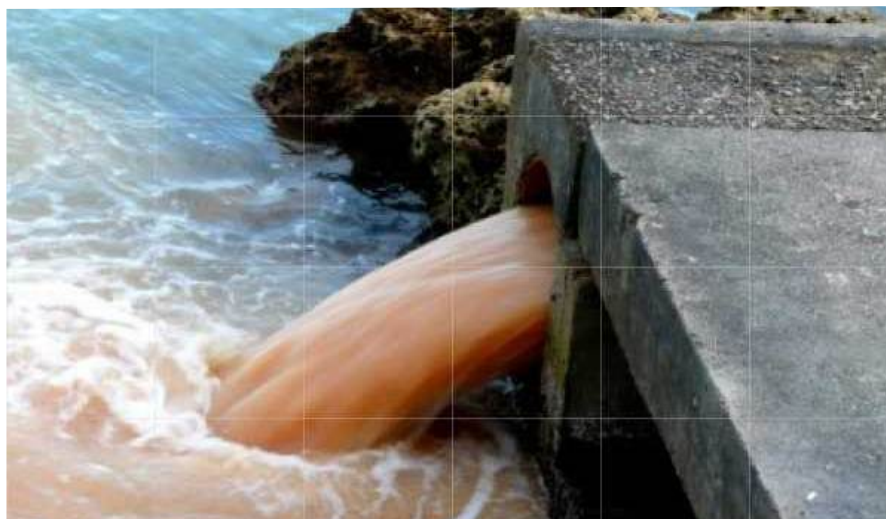
mgr Roman Bednarek

Zastępca Przewodniczącego Regionalnej Komisji ds. Ocen Oddziaływania na środowisko przy Regionalnym Dyrektorzce Ochrony Środowiska w Poznaniu



mgr Krzysztof Pyszny

Specjalista w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko



I. Jak chronimy powierzchnię ziemi?

Ochrona powierzchni ziemi została w polskim prawie określona w dziale IV ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. We wstępie do tej ustawy, konkretnie w art. 3 pkt 25, zdefiniowano pojęcie powierzchni ziemi, pod którym rozumie się naturalne ukształtowanie terenu, glebę oraz znajdującą się pod nią ziemię do głębokości oddziaływania człowieka, z tym że pojęcie „gleba” oznacza górną warstwę litosfery, złożoną z części mineralnych, materii organicznej, wody, powietrza i organizmów, obejmującą wierzchnią warstwę gleby i podglebie. W tym miejscu należy przypomnieć, że ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje pojęcie zarówno gruntów rolnych jak i leśnych.

Prawo ochrony środowiska określa sposób ochrony powierzchni ziemi, który polega na:

- 1) zapewnieniu jak najlepszej jej jakości, w szczególności przez:
 - a) racjonalne gospodarowanie,
 - b) zachowanie wartości przyrodniczych,
 - c) zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania,
 - d) ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania,
 - e) utrzymanie, jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów,
 - f) doprowadzenie, jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, jeżeli nie są one dotrzymane,
 - g) zachowanie wartości kulturowych z uwzględnieniem zabytków archeologicznych;
- 2) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Z kolei według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochrona tych gruntów polega m.in. na:

- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych i leśnych oraz szkodom w produkcji rolniczej i drzewostanach, powstającym wskutek działalności nierolniczej i nieleśnej oraz ruchów masowych ziemi;
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

II. Kiedy mówimy o zanieczyszczeniu gruntu?

Kluczowym problemem związanym ze stanem czystości gruntu jest odpowiedzenie sobie na pytanie kiedy należy mówić o zanieczyszczeniu. Odpowiedzi na to pytanie należy szukać w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi. Wydziela ono tereny, dla których muszą być zachowane standardy jakości gleby (normy), a które są różne dla poszczególnych kategorii terenu. I tak wydziela się trzy grupy terenów:

1. Grupa A:

- nieruchomości gruntowe wchodzące w skład obszaru poddanego ochronie na podstawie przepisów ustawy - Prawo wodne, tj. strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- obszary poddane ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody (parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, stanowiska dokumentacyjne) jeżeli utrzymanie aktualnego poziomu zanieczyszczenia gruntów nie stwarza zagrożenia dla zdrowia ludzi lub środowiska - dla obszarów tych stężenia zachowują standardy wynikające ze stanu faktycznego, z zastrzeżeniem grupy B i C,

2. Grupa B

- grunty zaliczone do użytków rolnych z wyłączeniem gruntów pod stawami i gruntów pod rowami, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, a także grunty zabudowane i zurbanizowane z wyłączeniem terenów przemysłowych, użytków kopalnych oraz terenów komunikacyjnych,

3. Grupa C

- tereny przemysłowe, użytki kopalne, tereny komunikacyjne.

Powyższe rozporządzenie mówi kiedy mamy do czynienia z glebą lub ziemią zanieczyszczoną. Następuje to wtedy gdy stężenie co najmniej jednej substancji przekracza wartość dopuszczalną określoną w tym rozporządzeniu.

W przypadku gdy naturalne stężenie substancji badanej w glebie lub ziemi przekracza wartości dopuszczalne wówczas uważa się, że przekroczenie dopuszczalnej wartości stężeń w glebie lub ziemi nie nastąpiło.

Wartość dopuszczalną zawartości substancji w glebie lub ziemi ustala się metodą kolejnych przybliżeń w trzech etapach:

- *etap pierwszy* - ustalenie listy substancji, których wystąpienie jest spodziewane ze względu na prowadzoną na danej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie działalność,
- *etap drugi* - przeprowadzenie pomiarów wstępnych, których celem jest ustalenie czy substancje, o których mowa w etapie pierwszym, faktycznie występują,
- *etap trzeci* - badania szczegółowe w celu określenia stężeń substancji ustalonych i wskazanie zakresu i sposobu przeprowadzenia rekultywacji gleby lub ziemi.



III. Zanieczyszczenie gruntu a szkoda w środowisku

Częstokroć zanieczyszczenie gruntu może wywołać szkodę w środowisku zdefiniowaną w ustawie z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie i określającej m.in. negatywną, mierzalną zmianę stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, ocenioną w stosunku do stanu początkowego, która została spowodowana bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną przez podmiot korzystający ze środowiska w powierzchni ziemi, przez co rozumie się zanieczyszczenie gleby lub ziemi, w tym w szczególności zanieczyszczenie mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi. Kryteria oceny wystąpienia szkody w środowisku zdefiniowane zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2008 roku w sprawie kryteriów oceny wystąpienia

szkody w środowisku. Kryterium oceny wystąpienia szkody w środowisku w powierzchni ziemi jest zmiana lub zmiany powodujące jeden lub więcej z następujących mierzalnych skutków m.in. przekroczenie standardów jakości gleby lub ziemi, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.

IV. Kto odpowiada za zanieczyszczenie gruntu?

Obowiązek przeciwdziałania zanieczyszczeniu gruntu, a w przypadku ich zanieczyszczenia, obowiązek naprawy, spoczywa, zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, na podmiocie korzystającym ze środowiska. Podmiot korzystający ze środowiska został

zdefiniowany w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska jako:

- przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej, a także osoba prowadząca działalność wytwórczą w rolnictwie w zakresie upraw rolnych, chowu lub hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego oraz osoby wykonujące zawód medyczny w ramach indywidualnej praktyki lub indywidualnej specjalistycznej praktyki,
- jednostka organizacyjna niebędąca przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej,
- osoba fizyczna niebędąca przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej, korzystająca ze środowiska w zakresie, w jakim korzystanie ze środowiska wymaga pozwolenia wydawanego na podstawie przepisów ochrony środowiska.

PRAWO

STAWKI OPŁATY ROCZNEJ Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO



Trybunał Konstytucyjny rozpoznał pytanie prawne Sadu Okręgowego w Warszawie dotyczące wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Watpliwości sadu wzbudziła **nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** z 20 grudnia 2002r. dotycząca wysokości stawek procentowych. Zróżnicowała ona bowiem znajdujących się w podobnej sytuacji prawnej użytkowników wieczystych nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, realizacje urządzeń infrastruktury lub inne cele publiczne. Użytkownicy wieczystych gruntów, przeznaczonych na takie cele, a nie będących w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych obowiązani są uiszczać opłaty według stawki 1%, zaś grunty o tym samym przeznaczeniu, jednak nie znajdujące się w zasobach ANR zakwalifikowano zgodnie z kwestionowanym przepisem jako oddane na inne cele i objęto 3% stawka. Wprowadza to - zdaniem sadu - odstępstwo od konstytucyjnej zasady równości.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 18 stycznia 2011 roku (Dz. U. Nr 27 poz. 141) stwierdził, że **kwestionowany przepis nie narusza ustawy zasadniczej**. Zawarty w nim wyjątek od ogólnej zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz od zasady ochrony własności i praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji) znajduje uzasadnienie w celach i zasadach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Akt ten dotyczy prowadzenia szczególnej polityki państwa w zakresie reprivatyzacji i rekonstrukcji własności rolnych Skarbu Państwa. Cele te realizuje Agencja Nieruchomości Rolnych - organ samodzielny w zakresie prowadzenia gospodarki, a także w sferze stosunków prawnych, będący w zakresie określonym w ustawie instrumentem polityki państwa. Do ustawodawcy należy określenie celów i zadań tej polityki, a odstępstwo od zasad wyrażonych w powyższych przepisach Konstytucji ma służyć jej realizacji. Wyrok jest ostateczny.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH W KAMIENICACH NA TERENIE MIASTA POZNANIA



Adrianna Szarafińska

Rzecznawca Majątkowy Nr 4582
Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
REMIN



Janusz Walczak

Rzecznawca Majątkowy Nr 173
Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
REMIN

W działalności Rzecznawcy Majątkowego występują takie sytuacje, kiedy ze względu na cel wyceny należy określić odpowiednie stawki najmu dla lokali mieszkalnych. Niniejsza analiza prezentuje aktualny stan w tej materii dla kamienic strefy śródmiejskiej miasta Poznania jako specyficznego rynku najmu lokali.

W związku z przeprowadzoną w latach 1944-1962 nacjonalizacją, poprzez stworzenie po wojnie instytucji kwaterunku, do końca lat 90-tych ubiegłego wieku w Polsce istniała sytuacja, gdzie właściciele kamienic, będąc formalnie właścicielami swoich nieruchomości, pozbawieni zostali prawa posiadania, używania i pobierania pożytków z nieruchomości.

Czynsze regulowane dla najemców lokali mieszkalnych zostały wprowadzone ustawą z 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787), która ustalała górny poziom czynszu za najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym bez możliwości podwyżki ponad ten poziom. Brak możliwości ustalania czynszu regulowanego na poziomie wyższym niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu do dnia 31.12.2004r. utrzymała też ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.73) obowiązująca od 01.01.2002r. Dopiero późniejsze zmiany tej ustawy pozwoliły na stopniowe „uwalnianie” czynszu. Do 31.12.2006r. obowiązywał zapis następujący:

Art. 9. ust. 1. *Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego*

czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

Od 01.01.2007r. (Dz.U.2006.249.1833), uznając zapis powyższy za niezgodny z Konstytucją, wprowadzono zapisy, które stanowią:

Art. 8a ust. 4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

- 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu;
- 2) godziwy zysk.

4e. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendaryzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną.

Art. 9 ust. 1b. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę na zbiorze ok. 200 stawek czynszów, uzyskanych od kilkunastu biur zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami oraz osób prywatnych.

Przeanalizowano stawki najmu obowiązujące na rok 2010 na terenie miasta Poznania. Wszystkie analizowane stawki najmu dotyczyły lokali mieszkalnych znajdujących się w kamienicach położonych w strefie śródmiejskiej miasta, o przeciętnym stanie technicznym budynku i niskim, bądź przeciętnym standardzie wyposażenia lokalu.

Najem analizowanych lokali mieszkalnych realizowany jest na podstawie decyzji przydziałowych oraz umów najmu zawartych na czas określony lub nieokreślony.

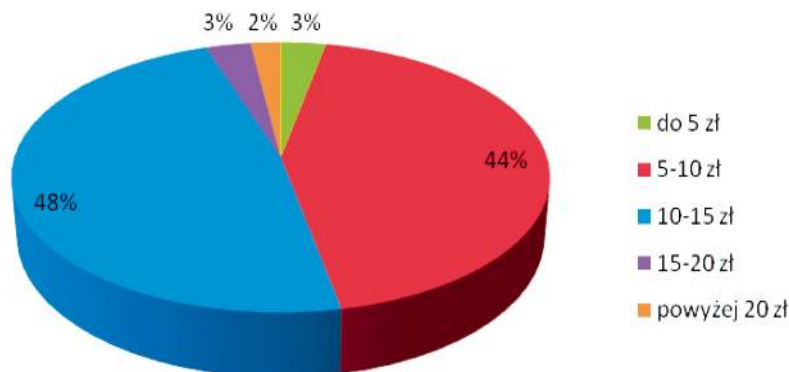
Zebrane informacje rozdzielono na dwie grupy, w zależności od rodzaju tytułu prawnego lokatora do lokalu. W pierwszej grupie znalazły się lokale, dla których tytuł prawny ustalony został na podstawie przydziału, a czynsz ustalany jest w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (administracyjny), w drugiej natomiast te, dla których zawarte zostały umowy najmu, a czynsz podlega negocjacji na etapie zawierania umowy (wolnorynkowy).

Na Wykresie 1 zaprezentowano rozkład stawek czynszu administracyjnego w podziale na przedziały cenowe.

Zebrane dane pozwoliły ustalić, iż w przypadku ustalania poziomu czynszu dla lokali z tytułem przydziałowym, w przeciwieństwie do zasad obowiązujących dla publicznego zasobu lokalowego, nie mają znaczenia takie czynniki jak lokalizacja budynku na terenie miasta, powierzchnia lokalu, położenie na piętrze, a jedynie stan techniczny budynku i standardu wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia. Wobec przedstawionego stanu prawnego, który doprowadził do znacznego zniżenia poziomu stawek najmu lokali zajmowanych od kilkunastu do kilkadziesiąt lat przez lokatorów z przydziałem administracyjnym, w chwili obecnej dążeniem każdego właściciela (zarządcy) lokalu jest jak najszybsze

Wykres 1

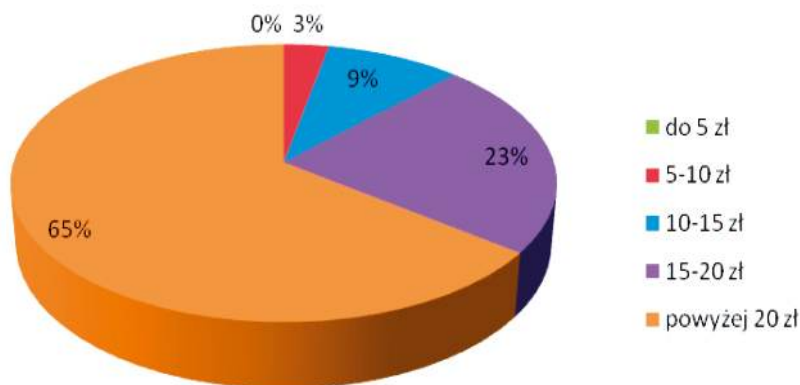
Stawki czynszu administracyjnego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

Wykres 2

Stawki czynszu wolnorynkowego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

urynkowanie obowiązującej stawki jego najmu. Podwyżki najmu odbywają się zwykle poprzez:

- 1) jednorazową podwyżkę do poziomu odpowiadającemu 3% wartości odtworzeniowej lokalu (w przypadku czynszów niższych),
- 2) systematycznie, zgodnie z przepisami.

Rozkład stawek czynszu wolnorynkowego w podziale na przedziały cenowe przedstawiono na Wykresie 2.

W przypadku stawek wolnorynkowych zauważalnym dla ustalanego poziomu czynszu jest zależność pomiędzy wyposażeniem budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanem, ogólnym stanem technicznym budynku, ale także i wielkością powierzchni lokalu, lokalizacją nieruchomości, położeniem lokalu w budynku, itp.

W części przypadków, gdzie administrowaniem nieruchomościami zajmują się profesjonalne firmy zarządzające, podwyżki czynszów przeprowadzane są regularnie, nie częściej niż co 6 miesięcy, o wskaźnik zmian wzrostu wartości odtworzeniowej za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej w Poznaniu. W pozostałych przypadkach stosowana jest roczna waloryzacja czynszu najmu, zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem. Zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczne wskaźniki wyniosły: 3,5% - 2009/2008 i 2,6% - 2010/2009.

Stawką graniczną czynszu administracyjnego, wyznaczoną przez ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jest poziom 3%

wartości odtworzeniowej lokalu, ustalany na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wyznaczonego przez wojewodę dla poszczególnych województw, z uwzględnieniem dużych miast.

Wobec powyższego, wielkość 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu w poszczególnych okresach wynosiła:

Okres	Wpko Poznań	3% Wo rocznie	3% Wo miesięcznie
01.04.2009 - 30.09.2009	5 160 zł	154,80 zł	12,90 zł
01.10.2009 - 31.03.2010	4 930 zł	147,90 zł	12,33 zł
01.04.2010 - 30.09.2010	4 930 zł	147,90 zł	12,33 zł
01.10.2010 - 31.03.2011	5 130 zł	153,90 zł	12,83 zł

Uwzględniając wyznaczony poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu (maksymalny w badanym okresie – 12,9 zł), dokonano podziału zbioru stawek czynszu administracyjnego, co przedstawiono na Wykresie 4.

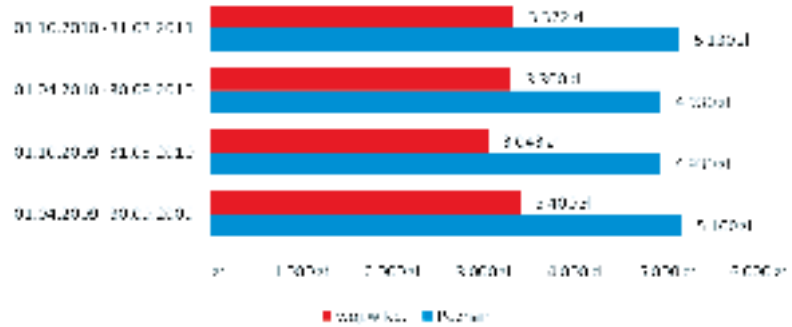
Oznacza to, że jedynie w pojedynczych przypadkach właściciele kamienic zdecydowali się na podwyżkę czynszu ponad 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W części przypadków właściciele nie uzyskują przychodów z czynszu nawet na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, takich jak: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, itp. Niższy poziom czynszu wynikać może ze świadomości właścicieli dotyczącej słabej ściągalności czynszu administracyjnego oraz praktycznej niemożności przeprowadzenia eksmisji, która zależna jest od dostarczenia lokalu zamiennego.

Przeprowadzona analiza doprowadziła do ustalenia poniższych parametrów:

	czynsz administracyjny	czynsz wolnorynkowy
min	4,72 zł	8,73 zł
śr	10,51 zł	22,25 zł
mediana	10,96 zł	22,06 zł
max	22,50 zł	33,33 zł

Wykres 3

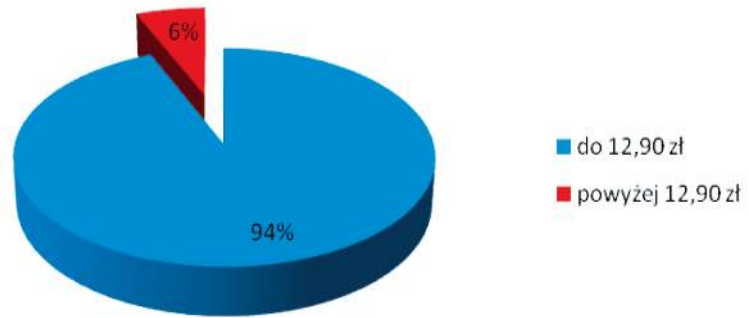
Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogłoszeń Wojewody Wielkopolskiego

Wykres 4

Udział stawek czynszu administracyjnego w relacji wielkości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych



Minimalny poziom czynszu dla lokalu zajmowanego w trybie administracyjnym wyniósł 4,72 zł, natomiast czynsz wolnorynkowy ukształtował się na poziomie prawie dwa razy wyższym. Poziom mediana w obu zbiorach zbliżony jest do stawek średnich, co wskazuje na symetryczność badanej grupy, a tym samym wykazuje dobre odwzorowanie rynku przez średnią stawkę.

Rozstęp kwotowy pomiędzy stawką minimalną a maksymalną większy jest w przypadku czynszu wolnorynkowego i wynosi prawie 25 zł, natomiast czynszu administracyjnego prawie 18 zł. Różnica ta wynikać może z większej ilości czynników wpływających na ustalenie stawki czynszu w przypadku umów wolnorynkowych.

Porównanie poziomów stawek na poniższym wykresie wskazuje, iż średnia stawka czynszu wolnorynkowego odpowiada poziomowi stawki maksymalnej czynszu administracyjnego, a minimalna stawka czynszu wolnorynkowego zbliżona jest do średniej stawki czynszu administracyjnego.

Przy symetrycznym rozkładzie obu zbiorów można przyjąć, iż zależności, które wynikają z przeprowadzonej analizy, kształtują się na poziomie, który dobrze odzwierciedla analizowany rynek.

Zebrane na potrzeby niniejszej analizy informacje pozwalają na ustalenie relacji pomiędzy średnimi wielkościami czynszów dla lokali o różnym tytule najmu.

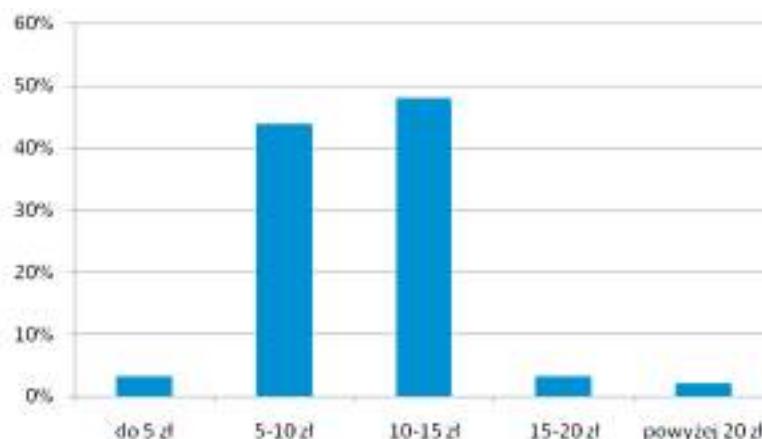
relacja średniego czynszu administracyjnego do wolnorynkowego	0,47
relacja średniego czynszu wolnorynkowego do administracyjnego	2,12

Poziom średniej stawki czynszu administracyjnego ukształtował się poniżej 50% wysokości średniej stawki czynszu akceptowanego na wolnym rynku przez najemców, co oznacza, iż dopiero dążenie właścicieli budynków, w których znajdują się lokale o szczególnym trybie najmu, do osiągnięcia w przyszłości poziomu czynszu wolnorynkowego pozwoli na zwrot zaangażowanego kapitału i osiągnięcie godziwego zysku z inwestycji.

Jak wynika z powyższej analizy nadal istnieje spora różnica pomiędzy lokalami z czynszami wolnorynkowymi

Wykres 5

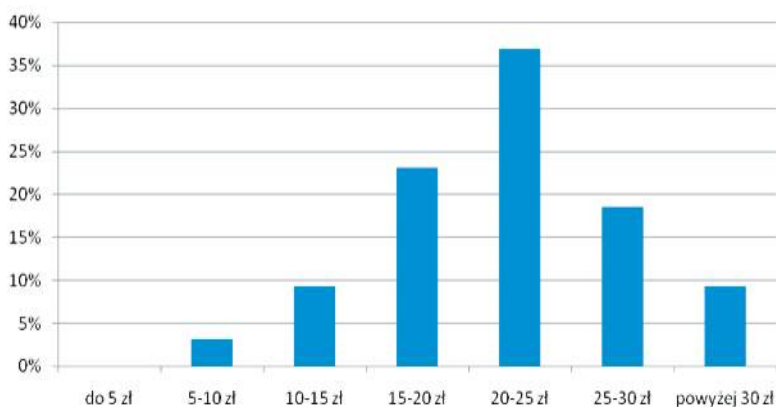
Rozkład stawek czynszu administracyjnego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

Wykres 6

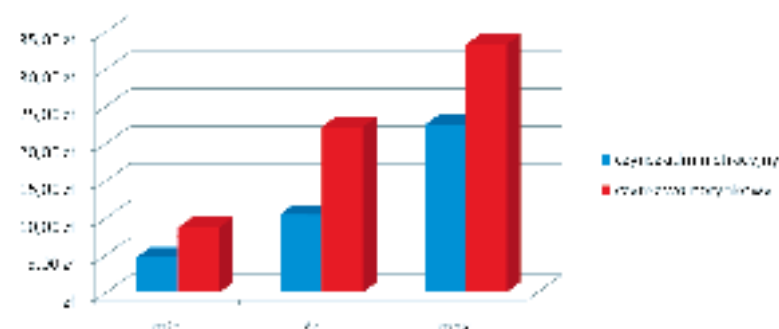
Rozkład stawek czynszu wolnorynkowego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

Wykres 7

Porównanie poziomów stawek czynszów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

i „postregulowanymi”. Jest to nadal bardzo trudny problem: jak pogodzić konieczność pobierania przez właścicieli nieruchomości odpowiedniego tzn. rynkowego czynszu, który mógłby zapew-

nić środki na modernizację i właściwe utrzymanie budynków z bardzo skromnymi możliwościami finansowymi wielu najemców.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAKO BIEGŁY W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM



Elżbieta Jakóbiec
Rzecznawca Majątkowy Nr 1741

Opinia biegłego jest obiektywną ekspertyzą, która może udzielić organowi administracji publicznej fachowych informacji i wiadomości służących właściwej ocenie faktów i wydania rozstrzygnięcia.

1. Istota opinii biegłego

Opinia biegłego jest obiektywną ekspertyzą wyrażoną przez osobę nie zainteresowaną rozstrzygnięciem sprawy, która może udzielić organowi administracji publicznej fachowych informacji i wiadomości służących ustaleniu i ocenie okoliczności faktycznych sprawy, ułatwiając tym samym właściwą ocenę faktów i wydanie rozstrzygnięcia (decyzji). Biegli (rzecznawcy majątkowi) nie komunikują organowi swych spostrzeżeń o okolicznościach faktycznych sprawy, jak to czynią świadkowie lub strony, lecz wypowiadają co do tych okoliczności opinię na podstawie swych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego (sporządzając operat szacunkowy).

Rzecznawca majątkowy sporządzając wyceny na zlecenie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego występuje jako biegły (art. 84 kpa), a sporządzony przez niego operat jest traktowany jako dowód (art. 75.1 kpa) w toczącym się postępowaniu.

Art. 84. § 1. Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.

W świetle art. 84 § 1. kpa potrzebę przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych uzasadnia konieczność skorzystania z „wiadomości specjalnych” przez organ administracji publicznej w toku rozpatrywania sprawy indywidualnej. Przez pojęcie wiadomości specjalne należy rozumieć fachowe informacje z różnych dziedzin. W charakterze biegłego może być powołana wyłącznie osoba, która posiada wiadomości specjalne.

Obowiązek przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego może wynikać z ustawowych przepisów szczególnych. Przykładem takiego przepisu jest art. 130 ust. 2 ugn (*Dz.U.102/2010, poz.651*) zgodnie z którym ustalenie wysokości odszkodowania za wywłaszczenia nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

Skutkiem prawnym wydania decyzji bez uprzedniego uzyskania opinii biegłego, w sytuacji, gdy wymaga tego wyraźnie przepis ustawy, jest rażącym naruszeniem prawa i stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji.

W art. 156 ust.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wskazuje rzeczoznawcę majątkowego jako osobę właściwą do sporządzania na piśmie opinii o wartości nieruchomości. Opinia taka ma formę operatu szacunkowego.

2. Ocena operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu administracyjnym

W postępowaniu administracyjnym operat szacunkowy jako dowód podlega ocenie organu, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów. Dokonywana przez organ oceną merytoryczną jego konkluzji, a jedynie oceną prawidłowości rozumowania biegłego (w tym wypadku rzeczoznawcy majątkowego), z punktu widzenia logiki i zasad doświadczenia zawodowego.

Organ wydający decyzję nie jest upoważniony do oceny merytorycznej operatu szacunkowego, gdyż ta kompetencja przysługuje organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (*art. 157 ust. 1 ugn*).



Operat szacunkowy (opinia) jest dla organu jednym z dowodów, który powinien mu pomóc w rozstrzygnięciu kwestii faktycznej, ale kwestię tę rozstrzygnąć musi sam organ we własnym imieniu. W związku z tym sam operat nie może być uznany za rozstrzygający co do stanu faktycznego. Na przykład dla potrzeb ustalenia przez organ opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej ze środków publicznych i stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa:

- 1) wartość nieruchomości według jej stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) wartość nieruchomości, według jej stanu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

W oparciu o określone dla tych stanów wartości nieruchomości organ ustala wysokość opłaty adiacenckiej i wydaje stosowną decyzję w tym przedmiocie.

3. Udostępnienie operatu szacunkowego jako dowodu w toczącym się postępowaniu administracyjnym.

Kwestie dotyczące udostępnienia operatu szacunkowego jako dowodu w toczącym się postępowaniu administracyjnym regulują:

1. przepisy art. 73 kpa, który rozstrzyga komu przysługuje prawo do udostępnienia akt sprawy:

Strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania. Czynności określone w § 1 są dokonywane w lokalu organu administracji publicznej w obecności

pracownika tego organu. Strona może żądać uwierzytelnienia odpisów lub kopii akt sprawy lub wydania jej z akt sprawy uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem strony.

2. przepisy art. 156 ust. 1a. ugn:

Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest zobowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzenie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej strony.

różła informacji:

1. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 03 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2010r. Nr 6, poz. 18)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. Nr 102 z 2010r., poz. 651, z późn. zm.).
4. Komentarz do Kodeksu postępowania administracyjnego R. Kędziora – wydawnictwo C.H. Beck, 2005r.

PRAWO

TEKST JEDNOLITY USTAWY PRAWO BUDOWLANE

Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 listopada 2010r. ogłoszono jednolity tekst ustawy **Prawo budowlane** (Dz. U. Nr 243, poz. 1623). Poprzednie ujednolicenie ustawy miało miejsce we wrześniu 2006 roku, od tego czasu nastąpiło w jej treści ponad 20 zmian.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

**Stowarzyszenie Rzecznawców Majatkowych
Województwa Wielkopolskiego** (www.srmww.pl)

wspólnie z

Polska Izba Rzecznawstwa Majatkowego (www.pirm.pl)

oraz

Polskim Towarzystwem Rzecznawców Majatkowych (www.ptm.pl)

serdecznie zapraszają do wzięcia udziału w

Symposium Wyceny Nieruchomości dla Samorządu

organizowanym w dniach

1-3 czerwca 2011 w Poznaniu

w hotelu Andersia (www.andersiahotel.pl)

Jest to pierwsze (i tak duże) wydarzenie kierowane do przedstawicieli władz samorządowych, rzeczoznawców majątkowych, naczelników, dyrektorów, kierowników i pracowników poszczególnych instytucji samorządowych i rządowych oraz Samorządowych Kolegiów Odwoławczych.

Jego idea jest dążenie do wzajemnego zrozumienia pomiędzy kadra urzędników samorządowych i środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

Organizatorzy

Patroni honorowi



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Program Sympozjum przedstawia się następująco (stan na dzień 18.02.2011r.):

- ▶ Uroczyste otwarcie obrad Sympozjum przez Organizatorów.
- ▶ Wystąpienie okolicznościowe przedstawicieli władz.
- ▶ Słowo wstępne wygłoszone przez honorowego gościa Sympozjum - **Henryk Jedrzejewski** wieloletni Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami, pierwszy rzeczoznawca majątkowy w Polsce.
- 1. Praktyczne zasady wylaniania wykonawcy wycen dla potrzeb Skarbu Państwa i Samorządów, wynikające z ustawy Prawo zamówień publicznych – podstawowe możliwości i ograniczenia w tym zakresie.**
Radca prawny **Jerzy T. Pieróg**
- 2. Za i przeciw rynkowemu stawkom dzierżawy gruntów komunalnych.**
Profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, rzeczoznawca majątkowy, dr hab. **Maria Trojanek**
- 3. Gospodarowanie przestrzeni i szacowanie nieruchomości woda pisane.**
Przedstawiciel IMGW
- 4. Ustalenie i aktualizacja opłaty związanej z użytkowaniem wieczystym – analiza konstrukcji i jej skutków.**
Doktor Nauk prawnych. Adiunkt na Wydziale Administracji i Nauk Społecznych i Administracji Politechniki Warszawskiej **Cezary Wozniak**
- 5. Zastosowanie modeli ekonometrycznych do wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.**
Prezes PTRM. Rzeczoznawca majątkowy **Piotr Walczyk**
- 6. Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu administracyjnym dotyczącym opłat planistycznych i adiacenckich.**
prof. dr hab. inż. **Ryszard Cymerman**
- 7. Podstawy i zasady ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w sytuacji zbycia jedynie części nieruchomości oraz w przypadkach gdy zmiana przeznaczenia gruntów wyniknęła z decyzji o warunkach zabudowy bądź gdy zmiana przeznaczenia w planie miejscowym dotknęła jedynie nieruchomości sąsiednie.**
Profesor Uniwersytetu im A. Mickiewicza w Poznaniu, Wydział Prawa i Administracji, dr hab. **Marek Szewczyk**
- 8. Co jest przedmiotem wyceny dla ustalenia renty planistycznej bądź odszkodowania ?**
Skarbnik SRMWW. Rzeczoznawca majątkowy **Elżbieta Jakóbiec**
- 9. Narzędzia obliczeniowe pomocne rzeczoznawcy majątkowemu w oszacowaniu finansowych skutków uchwalanych planów miejscowych.**
Rzeczoznawca Majatkowy dr **Barbara Hermann**
- 10. Nowelizacja Kodeksu Cywilnego o prawo zabudowy jak też Ustawa o odrębnej własności obiektów budowlanych i ustawa o korytarzach przesyłowych jako przykłady próby regulacji problematyki linii infrastruktury technicznych.**
Sędzia WSA **Mirosław Gdesz**
- 11. Drogi. Dlaczego grunty pod drogi są drogie i ile musi kosztować wywłaszczenie ?**
Przedstawiciel Ministerstwa Infrastruktury
- 12. Opłata adiacencka z tytułu podziału – „renta podziałowa”. Co innego wiedzieć o przepisie a co innego znać jej wysokość – przykład warsztatowy.**
Rzeczoznawca majątkowy dr **Krzysztof Glebicki**
- 13. Sposoby oszacowania wielkości partycypacji właściciela gruntu w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.**
Radca Prawny **Ryszard Brudkiewicz**
- 14. Prawo Ochrony środowiska w gminie na przykładzie konsekwencji ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.**
Radca Prawny **Jarosław Dobrowolski**
- 15. Co gdy dokument o wartości niczego nie dowodzi ?**
Pełnomocnik strony w postępowaniu z Kancelarii SOLSKI i Partnerzy **Zbigniew Niemczewski**
- 16. Stosunek umowny między konsumentem a rzeczoznawcą majątkowym.**
Powiatowy Rzecznik Praw Konsumentów w Słupcy **Blazej Górczynski**
- 17. Opinia organizacji zawodowej o ocenianiu operatów szacunkowych.**
Rzecznik ds. opiniowania w PTRM. **Mieczysław Aniol**
- 18. Postępowanie wyjaśniające prowadzone przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.**
Członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej **Janusz Andrzejewski**
- 19. Mediacja jako forma rozstrzygnięcia sporów na rynku nieruchomości w Polsce.**
Mediator przy Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majatkowych oraz Arbitr Komisji Opiniującej SRMWW **Michał Kosmowski**

Wszelkie szczegółowe informacje o Sympozjum, jego programie, prelegentach i organizatorach, a także formularze zgłoszeniowe znajdują się na witrynie Sympozjum prowadzonej pod adresem:

www.swnds.pl

Ponadto informujemy, że równoległe ruszyły prace związane z przygotowaniem Biuletynu Sympozjum. Publikacja będzie zawierała teksty wystąpień wygłoszonych podczas obrad, artykuły nadesłane redakcji z prośbą o upowszechnienie oraz informacje o instytucjach wspierających inicjatywę. Zachęcamy więc do nadsyłania tekstów związanych tematycznie z Sympozjum na adres: biuletyn@swnds.pl



E-rzeczoznawca

czyli elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości oraz internetowe wspomaganie procesu wyceny.

(Projekt realizowany przez: Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. z Poznania, www.obrn.pl)

Wstęp

Rynek Nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości. Jest ściśle uzależniony od sytuacji gospodarczej i ekonomicznej środowiska, w którym występuje. Rynek ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako autora profesjonalnej opinii dotyczącej nieruchomości, a w przedstawionym projekcie beneficjenta oferowanych usług: e-bazy danych oraz e-wyceny.

Elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości

Oferta

Charakter rynku nieruchomości wymusza na rzeczoznawcach majątkowych szereg działań, które mają na celu zdobycie o nim pełnych i rzetelnych informacji. Każdy rzeczoznawca boryka się z trudnościami, których przyczyny tkwią głęboko w polskiej biurokracji.

Wychodząc tym niedogodnościom naprzeciw, grupa rzeczoznawców z Poznania stworzyła program – bazę danych cen transakcyjnych, który umożliwia zainteresowanym rzeczoznawcom zdobycie pełnych informacji dotyczących określonego rynku nieruchomości, takich jak: stan prawny nieruchomości, szczegółowe położenie nieruchomości oraz stan techniczny, a także przeznaczenie w miejscowym planie lub oznaczenie w studium. Ponadto większość transakcji nieruchomością zabudowaną posiada dokumentację fotograficzną.

Mając na względzie charakter prowadzonej przez rzeczoznawców działalności, organizatorzy bazy położyli szczególny nacisk na bezpieczeństwo zgromadzonych danych oraz na bezpieczny dostęp do e-usługi.

Informacje zgromadzone w bazie są na bieżąco uzupełniane.

Korzystanie z bazy danych

Całkowita nowością jest umożliwienie dostępu do danych z każdego miejsca bez konieczności zakupu i instalacji programu - wymóg stanowi jedynie posiadanie dostępu do Internetu. Po dokonaniu rejestracji na stronie internetowej, pomyślnej weryfikacji i opłaceniu dostępu rzeczoznawca otrzyma login i hasło umożliwiające przeglądanie danych i prawo korzystania z wybranych rekordów.

Internetowa wycena nieruchomości

Oferta

Wraz z uruchomieniem bazy danych cen transakcyjnych twórcy projektu udostępnił możliwość skorzystania z internetowej wyceny. Stworzono moduł wyceny nieruchomości bedacy w zgodzie z obowiązującymi przepisami i standardami.

E-wycena możliwa jest w oparciu o dane pozyskane z bazy danych lub w oparciu o własne dane. Istnieje możliwość eksportu wyników wyceny do popularnych formatów pakietu Office lub Open Office oraz ich archiwizacji na koncie rzeczoznawcy.

Korzystanie z internetowej wyceny

Dośćep do modułu wyceny jest równie prosty jak dośep do bazy danych – wystarczy posiadać łącze internetowe.

Podsumowanie

Zapraszamy rzeczoznawców działających na terenie województwa wielkopolskiego do zapoznania się z oferta przedsiębiorstwa i zasadami korzystania z e-usług.

Obecnie trwają prace nad pośzerzeniem obszaru rynku nieruchomości.

Z śerdecznymi pozdrowieniami

Grupa Rzeczoznawców Majatkowych z Wielkopolski

Projekt: „Stworzenie elektronicznej bazy danych o rynku nieruchomości i internetowego wspomaganie procesu wyceny” współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej, w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka, Działania 8.1 Wspieranie działalności gospodarczej w dziedzinie gospodarki elektronicznej.



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



NOWELIZACJA USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE



W dniu 20 lutego 2011 roku **weszła w życie ustawa z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 131, poz. 1075)**. Ustawa oprócz wielu zmian o charakterze porządkującym wprowadza zasadnicze modyfikacje zwłaszcza na obszarze dotyczącym hipotek.

Nowelizacja usuwa istniejący obecnie podział hipotek na hipotekę zwykłą i kaucyjną, zastępując je **jedną hipoteką**, na kształt dotychczasowej hipoteki kaucyjnej, co w praktyce oznacza, że uzyskując kredyt bankowy, jedną hipoteką zabezpieczona zostanie zarówno kwota główna, jak i odsetki i inne koszty. Kolejną zmianą w sposobie ustanawiania hipotek jest **możliwość zabezpieczenia hipoteką umowną kilku wierzytelności z różnych stosunków prawnych, przysługujących temu samemu wierzycielowi**. Wystarczy tylko w umowie ustanawiającej hipotekę określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem. Nowelizacja pozwala również na **zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności, przysługujących różnym podmiotom, ale służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia**. W tym celu wierzyciele zmuszeni będą powołać administratora hipotek, którym może być jeden z nich lub osoba trzecia. Umowa o powołaniu administratora powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności. Dla właściciela nieruchomości, który chce ustanawiać na niej kolejne, obok już istniejących, hipoteki istotną będzie **możliwość żądania zmniejszenia sumy hipoteki**, jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne - otwiera to drogę do zaciągnięcia następnego kredytu obciążającego tą samą nieruchomość, po uprzednim zmniejszeniu istniejącej hipoteki. Zmiany obejmą także regulację dotyczące **walut**, w jakich ustanawiana jest hipoteka. Dotychczas wierzytelnościom w walucie obcej towarzyszyła hipoteka w tej samej walucie. Po zmianie ustawy, strony mogą w umowie ustanawiającej hipotekę postanowić inaczej. Nowością jest również **możliwość rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**. Dotychczasowe przepisy stanowiły, że w miejsce opróżnione po hipotece, która wygasła, przesuwa się hipoteka następna w kolejności. Po zmianie ustawy, w razie wygaśnięcia hipoteki, właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Właściciel będzie mógł w to miejsce ustanowić nową hipotekę albo przenieść na nie, za zgodą uprawnionego, jedną z hipotek, które już obciążają jego nieruchomość. Możliwy będzie także **podział hipoteki** - gdy hipoteka wygaśnie częściowo - właściciel będzie upoważniony do rozporządzenia także częścią tego miejsca. Możliwe będzie także wpisanie do księgi wieczystej **roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione**.

Dnia 16 lutego 2011r. ukazały się dwa **rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości** z dnia 2 lutego 2011r.: zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 33 poz. 164) oraz zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 33 poz. 165). Oba akty prawne mają na celu dostosowanie regulacji do wymagań wynikających z nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Na mocy rozporządzeń zmieniony zostanie m. in. układ treści elektronicznej księgi wieczystej w zakresie wpisów dotyczących hipotek ustanawianych zgodnie ze znowelizowaną ustawą.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM**
Andrzej Jakubowski
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**
Andrzej Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **DOMLEX**
Lech Domagalski
9. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński
11. **INVEST-EKO**
Roman Bednarek
12. **GEOCONSULT Biuro Usług Inwestycyjnych**
Jerzy Dąbek

OD REDAKCJI

**Dnia 20 grudnia 2010r.
zmarł nagle nasz Kolega**

Maciej Liberkowski

Śmierć Jego zaskoczyła nas wszystkich. Maciej, dynamiczny, zawsze w biegu, był z nami od początku powstania Stowarzyszenia. Z wykształcenia prawnik, z wielką pasją uzasadniał, w dyskusjach, słuszność swoich tez, dotyczących w szczególności aspektów prawnych wycen. W ostatnich latach mocno zaangażowany we współpracę z komornikami, był aktywny na rynkach: nowotomyskim, świebodzińskim, grodziskim, międzyrzeckim, aż po Zieloną Górę. Kiedy była potrzeba, zawsze chętnie służył pomocą i to aż do momentu, kiedy był przekonany, że pomoc ta jest skuteczna. Był osobą o bardzo szerokich zainteresowaniach – od perkusisty zespołu „big beatowego” we wczesnej młodości, po pasję myśliwską do końca. Znał jego liczne wyprawy kajakowe po wszystkich ważniejszych trasach spływowych w Polsce. Szczególnie jednak umiłował przyrodę i historię obszaru przedwojennego zachodniego pogranicza – od rodzinnego Międzychodu, poprzez Międzyrzecki Rejon Umocniony, po Zbąszyń i jego ciekawe okolice. Inicjował, realizował i prowadził jednodniowe, wspólne z kolegami rzeczoznawcami, rodzinne wycieczki po tych terenach.

I jednej chwili zabrakło Go wśród nas, zrobiło się puste miejsce, które boli nie tylko Najbliższych.

Macieju, pozostaniesz na zawsze w naszych sercach, pamięci i wspomnieniach.



*Rada Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego*

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

Lp	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
2.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
3.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
4.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
5.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@eranet.pl
6.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
7.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
8.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtekw@wp.pl
9.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
10.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalat@tlen.pl
11.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
12.	Bepirszczy Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszczy@krm.com.pl
13.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
14.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
15.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
16.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
17.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
18.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
19.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
20.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
21.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
22.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
23.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
24.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
25.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
26.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
27.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
28.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
29.	Czekala Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
30.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
31.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
32.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
33.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
34.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
35.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
36.	Domzalska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
37.	Dudek Monika	4179	Poznań	606437146	monika_dudek@o2.pl
38.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
39.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
40.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
41.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
42.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
43.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44.	Górna Katarzyna	4560	Puszczykowo	693530061	gornak1@interia.pl
45.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
46.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
47.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
48.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryska@po.home.pl
49.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
50.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
51.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
52.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
53.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
54.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
55.	Hołubicka Barbara		Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
56.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
57.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
58.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
59.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl

1	2	3	4	5	6
60.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
61.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
62.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
63.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
64.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
65.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
66.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
67.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	505085354	znj.poznan@gmail.com
68.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
69.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
70.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
71.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
72.	Kapustka Zbigniew	2034	Złotniki	501087042	patronex@neostrada.pl
73.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
74.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
75.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
76.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
77.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
78.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
79.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
80.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
81.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
82.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
83.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
84.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
85.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
86.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
87.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
88.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
89.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 s. poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
90.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
91.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
92.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
93.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
94.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
95.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
96.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
97.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
98.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
99.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrekalis@gmail.com
100.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
101.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
102.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
103.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
104.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
105.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
106.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
107.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
108.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
109.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
110.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
111.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618102955	kasiamałecka@wp.pl
112.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilujska@aimproperty.pl
113.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
114.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
115.	Marć Robert	4495	Poznań	606113998	robertmarc@o2.pl
116.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
117.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
118.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
119.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
120.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
121.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
122.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl

1	2	3	4	5	6
123.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
124.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
125.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl
126.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
127.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
128.	Mikołajczak Alicja	1135	Tarnowo Podgórne	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
129.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
130.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	poz-bud@wp.pl
131.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
132.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
133.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
134.	Mstowski Wiesław	1472	Kostrzyn	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
135.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
136.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
137.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
138.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
139.	Niedźwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
140.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
141.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
142.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
143.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
144.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
145.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
146.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
147.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
148.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
149.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
150.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
151.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
152.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
153.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
154.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
155.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
156.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
157.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
158.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
159.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
160.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
161.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech25@wp.pl
162.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
163.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
164.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
165.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
166.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
167.	Radwańska Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
168.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
169.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
170.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
171.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
172.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
173.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p.regulski@neostrada.pl
174.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
175.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
176.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
177.	Rozsak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
178.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
179.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
180.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
181.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
182.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
183.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
184.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
185.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
186.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
187.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
188.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
189.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
190.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
191.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
192.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
193.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
194.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
195.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
196.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
197.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
198.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
199.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
200.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
201.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andszc1@wp.pl
202.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
203.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
204.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
205.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
206.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
207.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
208.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
209.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
210.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
211.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
212.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
213.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
214.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
215.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
216.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrówka	691035295	adam.t1@onet.pl
217.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
218.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremim.pl
219.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
220.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remim@poczta.onet.pl
221.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
222.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
223.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
224.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
225.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
226.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
227.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@wp.pl
228.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
229.	Wituski Maciej	3655	Poznań	601770209	m.wituski@gazeta.pl
230.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
231.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
232.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
233.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
234.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
235.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
236.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
237.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
238.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
239.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
240.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
241.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
242.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
243.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
244.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
245.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemiańska@gmail.com
246.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
247.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
248.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innovator@onet.pl



Adres

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
Biuro Stowarzyszenia czynne od poniedziałku do piątku
w godzinach od 9:00 do 15:00.

Telefon

tel./fax (61) 820-89-51

E-mail

srmww@neostrada.pl
rzczoznawcy@info.com.pl

www.srmww.pl

Konto

Bank Zachodni WBK S.A. o/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

Adam Futro
Wojciech Ratajczak
Robert Dobrzyński
Elżbieta Jakóbiec
Piotr Talarski
Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska,
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Katarzyna Małecka, Janusz Andrzejewski

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Krzysztof Rusin
Krzysztof Łeszyk
Maria Tierling, Teresa Prył,
Stanisław Talarski

KOMISJA OPINIUJĄCA

Przewodniczący
Z-ca Przewodniczącego
Z-ca Przewodniczącego
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Marek Staręga
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Skarzyński
Ewa Banaś
Elżbieta Jakóbiec, Łajma Mieszczanowicz,
Adam Futro, Martyna Pawłowska,
Hanna Szulc, Michał Kosmowski,
Wojciech Ratajczak, Jan Rędziniak

KOMISJA ANALIZ RYNKU

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Martyna Pawłowska
Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska,
Maciej Dyguła, Krzysztof Pospieszny,
Piotr Talarski

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska
Izabela Opszalska

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA
W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY
I W POLSKIEJ FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

**Jerzy Dąbek,
Adam Futro,
Zdzisław Małecki,
Wojciech Ratajczak,
Andrzej Skarzyński,
Maria Trojanek**

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Komisja ds. Samorządu Zawodowego**

**Marian Witczak
Robert Dobrzyński,
Jan Rędziniak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

**Wojciech Ratajczak
Janusz Andrzejewki,
Wiesław Meszek,
Teresa Prył,
Marian Witczak**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

**Ewa Banaś,
Elżbieta Jakóbiec,
Jerzy Mikołajczak,
Anna Poszyler**

Mediatorzy

**Michał Kosmowski,
Marek Starega**

Rada Programowo-Naukowa

Maria Trojanek

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Martyna Pawłowska

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja ds. Wydawnictw

Anna Poszyler

Komisja Odznaczeń

Janusz Walczak

Komisja ds. Bazy Danych i Analiz

Ewa Banaś

Komisja Prawna

Zdzisław Małecki

Komisja Standardów

Magdalena Małecka-Pilujska



CENTRUM WYCENY MIENIA

- ♦ WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW
- ♦ POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
- ♦ ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- ♦ PROJEKTY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANE
- ♦ EKSPERTYZY I OPINIE TECHNICZNE

60-277 Poznań, ul. Grochowska 28A
tel./fax (61) 866 50 00, 865 72 13 cwm@cwm.pl www.cwm.pl

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI



64-100 Leszno, ul. Śniadeckich 1
tel./fax (65) 529 91 00
tel. kom. 609 801 201
e-mail: mwitczak@poczta.fm

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99



WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler

Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI EKSPERTYZY TECHNICZNE
WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW INWENTARYZACJA
WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE
DORADZTWO I OBSŁUGA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH

ul. Wojska Polskiego 84, 60-628 Poznań
biuro: (61) 665 87 77; tel. (61) 665 94 00
email: wycena@wycenaekspert.pl www.wycenaekspert.pl

POZ-BUD



BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE

WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

GEODEZJA

MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

BUDOWNICTWO

NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

60-573 Poznań, ul. Niemcewicza 12 biuro@poz-bud.pl
Telefony: (61) 847 12 95, 848 32 09 fax (61) 847 12 95
tel. kom. 605 738 157

KANCELARIA LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

Wycena:

- nieruchomości
- przedsiębiorstw
- środków trwałych
- maszyn i urządzeń
- analizy efektywności inwestowania
- ekspertyzy techniczne

60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23
tel. (61) 662-55-40; 41; 45
fax (61) 662-55-46
e-mail: biuro@krm.com.pl



NIP 782-006-99-45

ANWO - NIERUCHOMOŚĆ

Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości i Usług Majątkowo - Konsultingowych

61-058 Poznań, ul. Sośnicka 10
tel. 61 8737004, fax 61 8737003
e-mail: andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
kom. 602 217 295
tel. po 18⁰⁰: 61 870 89 00

OFERUJEMY:

WYCENY NIERUCHOMOŚCI
EKSPERTYZY TECHNICZNE
INWENTARYZACJE
DORADZTWO INWESTYCYJNE
ANALIZY EKONOMICZNE

www.anwo.poznan.pl

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA BADAŃ I NORMOWANIA PROJORM sp. z o.o.

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31
e-mail: ajakubowski@projorm.pl http://www.projorm.pl



- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ZŁÓŻ ŻWIRU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX

mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzecznik majątkowy

- ✓ WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- ✓ INWENTARYZACJA DRZEW I DRZEWOSTANÓW
- ✓ TAKSACJA DRZEWOSTANÓW
- ✓ SZACOWANIE ODSZKODOWAŃ

ul. Kwiatowa 45, 64-320 Wielkowieś
tel./fax (61) 894 97 23, kom. 601 16 09 87
e-mail: lechdomagalski@o2.pl



KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

61-854 Poznań, ul. Mirowska 10 www.wycena-dobrzyński.pl
e-mail: robert.dobrynski@wycena-dobrzyński.pl
tel. kom. 855 11 22 fax 061 855 11 25 tel. kom. 602 150 980



Kancelaria Rzeczników Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wywłaszczeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, apertów, znaków firmowych, środków trwałych
- opinii technicznych, ekspertyz budowlanych, nadzorów
- doradztwa technicznego i inwestycyjnego
- analiz ekonomicznych, opłacalności i wykonalności inwestycji
- wyceny służebności przesyłowych, bezumownego korzystania itp.
- audytów energetycznych lokali, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości

INVEST-EKO

Ochrona środowiska, planowanie przestrzenne, gospodarka nieruchomościami

Obsługa inwestycji w zakresie ochrony środowiska:

raporty o oddziaływaniu na środowisko, dokumentacje geologiczne, gospodarka odpadami, programy ochrony środowiska

Planowanie przestrzenne:

opracowania ekofizjograficzne, prognozy oddziaływania na środowisko,

Strategiczne oceny oddziaływania na środowisko

Doradztwo w zakresie przebiegu procesu inwestycyjnego

ul. Keplera 1, 60-159 Poznań

tel.: (61) 661-96-04, fax: (61) 661-83-75, tel. kom.: 0601-876-116
e-mail: bednarek@wvv.pl

Biuro Usług Inwestycyjnych GEOCONSULT Jerzy Dąbek

os. Stefana Batorego 59A lok. 2, 60-687 Poznań,
Tel./Fax: 61 824 84 10
e-mail: geoconsult@home.pl

1. Wyceny specjalistyczne związane z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej:
 - ♦ szkody powstałe przy budowie urządzeń,
 - ♦ zmniejszenie wartości nieruchomości,
 - ♦ bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 - ♦ służebność przesyłu,
 - ♦ służebność drogi koniecznej i inne służebności.
2. Geodezyjne pomiary specjalistyczne wież oraz masztów telekomunikacyjnych i telewizyjnych.