

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 1/20 styczeń 2009

**Rada Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego**

**serdecznie zaprasza
na cykl szkoleń prowadzonych przez
mgr inż. Piotra Cegielskiego**

- ➔ 15-16 stycznia 2009 r.: Metoda pozostałościowa,
- ➔ 19-20 marca 2009 r.: Metoda inwestycyjna,
- ➔ 14-15 maja 2009 r.: Metoda zysków,
- ➔ 18-19 czerwca 2009 r.: Stopa dyskontowa.

Wszystkie szkolenia odbędą się w Domu Technika FSNT NOT,
w Poznaniu przy ulicy Wieniawskiego 5/9

Informacje na temat kosztów uczestnictwa są dostępne
na stronie www.srmww.pl

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

BIULETYN
WYDANO
DZIĘKI POMOCY

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O. | Adam Futro, Grzegorz Szczurek |
| 2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH | Lis – Mizera |
| 3. POZ-BUD | Jerzy Mikołajczak |
| 4. PROJNORM | Andrzej Jakubowski |
| 5. ANWO | Andrzej Woźniak |
| 6. JERZY SURMA | Jerzy Surma |
| 7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI | Marian Witczak |
| 8. WYCENA-EKSPERT S.C. | Banaś-Poszyler |
| 9. GENEVA | Małecka, Zielesińska, Dobrzyński |
| 10. DOMLEX | Lech Domagański |
| 11. Kancelaria Solski i Partnerzy | Witold Solski |
| 12. Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN | Janusz Walczak |

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
tel./fax 061 8 208 951; e-mail: srmww@neostrada.pl, rzecznawcy@info.com.pl; www.srmww.pl

Autorzy:

Bartłomiej Musiał, Jerzy Dąbek, Anna Walczak, Janusz Walczak, Ryszard Brudkiewicz,
Radosław Trojanek, Grzegorz Bartkowiak, Jan Żurawski

Kolegium Redakcyjne: Grzegorz Szczurek, Michał Kosmowski

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
 tel.fax 061 8 208 951; www.srmww.pl
 e-mail: srmww@neostrada.pl; rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

**STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO**

Biuro Stowarzyszenia czynne:

od poniedziałku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe**

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



Bartłomiej Musiał

Bartłomiej Musiał
radca prawny,
Kancelaria
Brodziejewicz, Musiał,
Suchecka i Partnerzy
www.kbmp.pl

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

Z dniem 3 sierpnia 2008 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw^[1]. W świetle zmian ustrojowych dokonanych na początku lat 90 ubiegłego wieku, których konsekwencją były dynamiczne i rozległe zmiany w sferze życia gospodarczego, dotychczas obowiązująca w niezmiennym brzemieniu od czasu uchwalenia Kodeksu cywilnego regulacja statusu prawnego urządzeń przesyłowych okazała się niewystarczająca, co wymusiło na ustawodawcy dokonanie stosownych zmian w obowiązujących w systemie prawa polskiego przepisach. Nowelizacją w zakresie Kodeksu cywilnego objęta została treść przepisu art. 49 K.c.^[2], a nadto dodane zostały przepisy art. 305¹–305⁴ K.c. wprowadzające do Kodeksu cywilnego nowe ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu. Mając na uwadze, iż zagadnienia statusu prawnego urządzeń przesyłowych były przedmiotem wielu rozważań, także na łamach Biuletynu¹, niniejsze opracowanie skupia się na kwestii omówienia instytucji służebności przesyłu, starając się przybliżyć ją czytelnikom.

Zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych, opisanych w przepisie art. 244 § 1 K.c., przewiduje, iż jednym z nich jest służebność. Konsekwencją przyjęcia zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych jest uznanie, iż wyłącznie prawa limitowane przez ustawodawcę, nie zaś swobodnie przez strony danego stosunku prawnego, mogą być uznane ograniczonymi prawami rzeczowymi. W dotychczasowym stanie prawnym ustawodawca rozróżniał jedynie dwa rodzaje służebności: służebności gruntowe (przepisy art. 285–295 K.c.) oraz służebności osobiste (przepisy art. 296–305 K.c.). Próby stosowania tych uregulowań w celu ustanowienia na nieruchomości służebności przesyłu prowadziły do licznych kontrowersji na tym tle tak przedstawiciele nauki prawa jak i orzecznictwa sądów.

Definicja służebności przesyłu

Wprowadzona przepisem art. 305¹ K.c. definicja legalna służebności przesyłu stanowi, iż jest nią prawo, którym można obciążyć nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy zamierzającego wybudować lub którego własność stanowią, urządzenia służące do doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, polegające na tym, że przedsiębiorca ten może skorzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem wyżej powołanych urządzeń. Wykładnia językowa cytowanego przepisu prowadzi do wniosku, iż podmiotem praw może być wyłącznie przedsiębiorca, który planuje wybudowanie lub jest właścicielem urządzeń przesyłowych opisanych w przepisie art. 49 § 1 K.c. Bez wątpliwości służebność zgodnie z przepisem art. 55¹ K.c. jest składnikiem przedsiębiorstwa, a zatem do czasu wygaśnięcia przechodzić będzie, co potwierdza przepis art. 305³ § 1 K.c., na każdorazowego właściciela przedsiębiorstwa przesyłowego. W tym miejscu zwrócić należy uwagę, na zgłaszane postulaty dotyczące konieczności zmiany komentowanego przepisu, albowiem jego aktualna redakcja ukierunkowuje na służebność osobistą, która służy zupełnie innym celom. Taka konstrukcja w opinii wielu komentatorów, z czym należy się zgodzić, uznana być winna za niezbyt fortunną, albowiem rolą służebności, poza służebnością osobistą, jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej a zatem przedsiębiorstwa przesyłowego posadowionego na nieruchomości władnącej, nie zaś osoby samego

¹ J. Dąbek, Status prawny urządzeń infrastruktury technicznej, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 2/16. Wrzesień 2007.

² Komentarz do Kodeksu cywilnego, pod red. E.Gniewka, wydanie 2. C.H. Beck, s. 395

przedsiębiorcy³. W dalszej kolejności wrócić należy uwagę, iż wykładania językowa komentowanego przepisu prowadzi do wniosku, że skoro uprawniony może z nieruchomości obciążonej korzystać, to służebność przesyłu jest służebnością czynną, a zatem taką, która polega na uprawnieniu przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. Korzystanie z nieruchomości może, zgodnie z przepisem art. 140 K.c., polegać w szczególności na jej używaniu, pobieraniu pożytków lub innych dochodów z niej płynących, jak jednak wspomniano wyżej będzie ono zawsze ograniczone do takiego korzystania, które z uwzględnieniem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych jak najmniej utrudni korzystanie z nieruchomości obciążonej. Stosując wykładnię celowościową przepisu art. 305¹ K.c. zwrócić uwagę należy jednak, iż służebność przesyłu wbrew dosłownemu brzmieniu tego przepisu może także przybrać formę służebności biernej, a zatem takiej, która zobowiązuje właściciela nieruchomości obciążonej do niewykonywania uprawnień przysługujących mu z tytułu własności nieruchomości. Odpowiadając na pytanie na jakiej nieruchomości może zostać ustanowiona służebność przesyłu stwierdzić należy, iż bez wątplenia na nieruchomości, na której znajdują się urządzenia przesyłowe, o których mowa w przepisie art. 49 § 1 K.c., lub na której przedsiębiorca zamierza urządzenia takie wybudować. Wydaje się jednak, iż uprawniona jest teza, że służebność przesyłu może zostać ustanowiona także na nieruchomości, na której urządzenia przesyłowe co prawda bezpośrednio nie są umieszczone, jeżeli jednak korzystanie z takiej nieruchomości jest konieczne do właściwego korzystania z tych urządzeń.⁴

Ustanowienie służebności przesyłu

Treść przepisu art. 305² K.c. wskazuje wyraźnie, iż wolą ustawodawcy jest ustanawianie służebności przesyłu w pierwszej kolejności w drodze umowy zawieranej przez zainteresowane strony. Koncepcja ta zasadza się na przyjęciu racjonalnego założenia, iż ustanowienie służebności odbywać się winno na warunkach wynegocjowanych, a zatem możliwych do dobrowolnego przyjęcia przez każdą ze stron. Alternatywą dla takiego sposobu ustanowienia służebności przesyłu jest przewidziana komentowanym przepisem możliwość żądania przez uprawnioną stronę ustanowienia służebności przesyłu, w tym także za odpowiednim wynagrodzeniem. Warunkiem koniecznym do wystąpienia z takim żądaniem jest odmowa zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu przez stroną przeciwną. Nadto, przedsiębiorca występujący z takim roszczeniem winien wykazać, iż służebność przesyłu niezbędna jest do właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych, o których mowa w przepisie art. 49 § 1 K.c., zaś w przypadku, gdy z roszczeniem o ustanowienie służebności występował będzie właściciel nieruchomości, na której znajdują się urządzenia przesyłowe, będzie on musiał wykazać, iż żądana służebność przesyłu konieczna jest do korzystania z urządzeń, bez względu jednak na prawidłowość tego korzystania przez przedsiębiorcę. Warto zwrócić uwagę, iż dokonując wykładni językowej przepisu art. 305² K.c. stwierdzić należy, że dla przedsiębiorcy przesyłowego stroną przy ustanawianiu służebności przesyłu jest wyłącznie właściciel nieruchomości, która ma zostać obciążona. Pominięcie użytkowników wieczystych w treści komentowanego przepisu prawidłowo oceniane jest jako wada tej regulacji⁵, bez wątplenia bowiem w zakres treści prawa użytkowania wieczystego wchodzi możliwość obciążania tego prawa służebnością⁶. Co prawda zgodnie z przepisem art. 241 K.c. ustanowione na użytkowaniu wieczystym obciążenia wygasają wraz z wygaśnięciem tego prawa, co mogłoby teoretycznie rodzić niepewność przedsiębiorstwa przesyłowego co do trwałości służebności przesyłu obciążającej użytkowanie wieczyste, jednakże w praktyce prawo użytkowania wieczystego należy ocenić jako trwałe, zaś ewentualne przypadki jego wygaśnięcia jako nieznaczące w skali makro odstępstwa od tej reguły. Teoretyczne umożliwienie obciążenia służebnością przesyłu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste bez

³ tak np. P. Gumiński, Urządzenia przesyłowe i służebność przesyłu, *Nieruchomości* nr 8 (120) sierpień 2008 r.

⁴ K. Janikiewicz, Prawo przychylne dla przedsiębiorstw przemysłowych, *Rzeczpospolita*, artykuł z dnia 22 lipca 2008 r.

⁵ tak np. A. Makosz, Łatwiej będzie stawiać słupy na cudzym gruncie, *Gazeta Prawna* nr 150 z dnia 1 sierpnia 2008 r.

⁶ Komentarz do Kodeksu cywilnego, op. cit.

udziału, a nawet wiedzy, zainteresowanego użytkownika wieczystego, stanowi istotne i realne zagrożenie dla jego interesów oraz uszczuplenie przysługujących mu uprawnień, co trudno uznać za słuszne i uzasadnione. Nie do zaakceptowania jest bowiem przyjęcie założenia, iż możliwe jest prowadzenie negocjacji w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu przez zainteresowanego przedsiębiorcę przesyłowego i Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, będących właścicielami danej nieruchomości, w tajemnicy lub z pokrzywdzeniem użytkownika wieczystego tej nieruchomości. Istotnym problemem przyjmując takie założenie jest także rozstrzygnięcie komu przysługiwać ma „odpowiednie wynagrodzenie”, o którym mowa w przepisie art. 305² K.c., czy właścicielowi nieruchomości jak można wnioskować dokonując wykładni językowej treści tego przepisu, czy też użytkownikowi wieczystemu, który uprawniony jest w zakresie przysługującego mu co do zasady prawa do pobierania pożytków cywilnych nieruchomości⁷. Trudno jednoznacznie przesądzić, w którym kierunku wykształci się praktyka w tym zakresie, mając jednak na uwadze dotychczasową linię orzeczniczą Sądu Najwyższego⁸ uzasadnione jest twierdzenie, iż przepisy dotyczące służebności przesyłu winny być odpowiednio stosowane także w stosunkach między przedsiębiorstwem przesyłowym a użytkownikiem wieczystym obciążanej nieruchomości.

Postępowanie o ustanowienie służebności przesyłu toczy się w trybie nieprocesowym, do którego zgodnie z przepisem art. 626 § 3 K.p.c.[3] zastosowanie mają ust. 1 i 2 tego przepisu, regulujące przed ich nowelizacją ustanowienie drogi koniecznej. Mając na uwadze, iż zgodnie z przepisem art. 305⁴ K.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, wskazać należy, że poza umową lub orzeczeniem sądu, służebność gruntowa może powstać także decyzją właściwego organu lub zostać nabyta przez zasiedzenie. Na marginesie tej kwestii zaakcentowania wymaga jak dotychczas spójna w tym zakresie linia orzecznicza Sądu Najwyższego, który stwierdził, iż przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa.⁹ Niezależnie od sposobu ustanowienia służebności przesyłu stwierdzić należy, iż rola rzeczoznawców majątkowych przy ustanawianiu tego ograniczonego prawa rzeczowego będzie ze względu na ich kompetencje i doświadczenie bardzo istotna.

Przejęcie i wygaśnięcie służebności przesyłu

Uregulowanie zawarte z przepisie art. 305² § 1 K.c. zapobiec ma wygaśnięciu służebności przesyłu. Przyjęcie założenia, iż ustanowiona służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub na nabywcę urzędzeń przesyłowych, o których mowa w przepisie art. 49 § 1 K.c., ocenić należy jako racjonalne i zasadne. Dynamicznie rozwijający się rynek wymusza na przedsiębiorstwach, w tym także na przedsiębiorstwach przesyłowych, stałe usprawnianie swojej działalności. Tendencją ostatnich lat jest wydzielanie z przedsiębiorstwa poszczególnych departamentów funkcjonujących dotychczas w jego strukturze, które jako odrębne podmioty produktowe przejmują na siebie określone obowiązki ciążące dotychczas na danym przedsiębiorstwie, np. sprzedaż, przesył, itp. Komentowany przepis zapewnia w takim przypadku ciągłość trwania ustanowionej na nieruchomości obciążonej służebności przesyłu. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż zarówno w przypadku nabycia przedsiębiorstwa jak i poszczególnych urzędzeń przesyłowych, służebność gruntowa przechodzi na nabywcę wyłącznie w przypadku, gdy jest on przedsiębiorcą, a zatem spełnia przesłanki wynikające z przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej[4].

Zgodnie z przepisem art. 305² § 2 K.c. służebność przesyłu wygasa najpóźniej z chwilą zakończenia likwidacji przedsiębiorstwa. Należy także zwrócić uwagę, iż ze względu na odesłanie do przepisów o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ K.c.) wygaśnięcie służebności przesyłu nastąpi wskutek niewykonywania przez lat dziesięć (art. 293 § 1 K.c.).

⁷ Komentarz do Kodeksu cywilnego, op. cit.

⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r. sygn. akt: IV CKN 103/00.

⁹ Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07 października 2008 r. w sprawach sygn. akt: III CZP 80/08 oraz III CZP 89/08.

Po wygaśnięciu służebności przesyłu na uprawnionym przedsiębiorcy, zgodnie z przepisem art. 305³ § 3 K.c., ciąży obowiązek usunięcia urządzeń przesyłowych utrudniających korzystanie z nieruchomości. Zwrócić należy przy tym uwagę, iż obowiązek przedsiębiorcy ograniczony jest jedynie do usunięcia urządzeń utrudniających korzystanie z nieruchomości, nie zaś do wszystkich urządzeń przesyłowych znajdujących się na nieruchomości. Rozstrzygające zatem dla ustalenia zakresu tego obowiązku w danym przypadku będzie przeznaczenie społeczno – gospodarcze nieruchomości, na której urządzenia przesyłowe zostały umieszczone. Z punktu widzenia przedsiębiorcy istotne natomiast jest, iż w przypadku, gdy spełnienie ciążącego na nim obowiązku, o którym mowa wyżej, spowodowałoby nadmierne utrudnienia lub koszty, przedsiębiorca obowiązany jest jedynie do naprawienia szkody poniesionej przez właściciela nieruchomości w związku z trudnościami w korzystaniu z nieruchomości wynikającymi z pozostawienia tam przez przedsiębiorcę urządzeń przesyłowych. Dochodzenie odszkodowania odbywa się na zasadach ogólnych.

Konsekwencje stosowania przepisów o służebnościach gruntowych

Jak już wskazano wyżej, zgodnie z przepisem art. 305⁴ K.c., do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Konsekwencją takiego odesłania jest przyjęcie tożsamego sposobu ustanawiania obu służebności oraz ich wygaśnięcia w przypadku niewykonywania. Wspomnieć należy jednak również, iż w wyniku odpowiedniego stosowania przepisów art. 294 i 295 K.c. możliwe jest żądanie przez właściciela nieruchomości obciążonej zniesienia służebności przesyłu, w zależności od sytuacji za wynagrodzeniem lub bez niego.

Podsumowanie

Omawiana nowelizacja przepisów Kodeksu cywilnego ustanawiająca nowe ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu, była ze względu na niedostatki i archaiczność przepisów dotychczas regulujących tę materię niezbędna. Wprowadzone przepisy wywołały ożywioną reakcję doktryny. Z jednej strony pojawiają się głosy¹⁰, iż służebność przesyłu jako niedopracowana instytucja nie będzie miała zastosowania do części istniejących urządzeń przesyłowych lub, że nie będzie ona atrakcyjna dla uczestników obrotu prawnego, albowiem znacznie łatwiej będzie osiągnąć zamierzony skutek stosując np. przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵, z drugiej jednak strony stanowisko takie spotyka się z równie zdecydowaną polemiką oponentów.¹¹ Wydaje się zatem, iż wobec braku orzecznictwa w tej materii, zasadnym jest aby z ostateczną oceną służebności przesyłu powstrzymać się co najmniej do czasu pierwszych rozstrzygnięć sądów.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 116, poz. 731.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, t.j. Dz. U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095, z późn. zm.
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.

¹⁰ tak P. Wojnarski, Służebność przesyłu: niedopracowana instytucja, Rzeczpospolita, artykuł z dnia 16 września 2008 r.

¹¹ tak G. Bieniek, Służebność przesyłu, czyli temat prawniczych dyskusji, Rzeczpospolita, artykuł z dnia 25 września 2008 r.



Jerzy Dąbek
Rzecznik
Majątkowy nr 256

Jerzy Dąbek

WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

1. Nowe rozwiązania prawne dotyczące regulacji stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej

Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw [1] wprowadziła do Kodeksu cywilnego dwa nowe instrumenty prawne:

1. możliwość regulacji stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej, wybudowanych przez właścicieli, użytkowników wieczystych lub osoby trzecie i użytkowanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe (art. 49 § 2),
2. nowe ograniczone prawo rzeczowe – „służebność przesyłu” (art. 305¹–305³).

Nowelizacja Kodeksu cywilnego weszła w życie 03 sierpnia 2008 r.

Według nowego § 1 w art. 49 Kc, urządzenia infrastruktury technicznej wchodzi w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, jeżeli:

1. zostały wybudowane za własnych środków przedsiębiorstwa lub do których przedsiębiorstwo uzyskało inny tytuł prawny,
 2. zostały wybudowane za zgodą właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości.
- W przypadku, jeżeli są spełnione powyższe dwa warunki, urządzenie infrastruktury technicznej jest rzeczą ruchomą, nie będącą częścią składową gruntu.

W przeciwnym przypadku urządzenie infrastruktury technicznej jest częścią składową nieruchomości. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego do urządzeń infrastruktury technicznej zaliczane są między innymi budynki stacji transformatorowych (wyrok z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK, 259/03) oraz studnie głębinowe, z których czerpana jest woda do zasilania wodociągów (wyrok z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. akt IV CSK 512/04).

Stan prawny urządzeń infrastruktury technicznej ma związek z ustaleniem właściwego zakresu wyceny. Jeśli urządzenie techniczne jest częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego, wówczas nie wchodzi w zakres wyceny.

1.1. Regulacja stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej

W znolizowanym Kodeksie cywilnym jest podstawa prawna dla regulacji stanu urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych i wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Nowy art. 49 § 2 zawiera prawną możliwość regulacji sytuacji konfliktowych, gdy koszt budowy urządzeń poniosła osoba aniżeli przedsiębiorca przesyłowy. W artykule tym jest pierwszeństwo uregulowania tych sytuacji w sposób umowny. Od woli stron zależy uzgodnienie warunków, albo ustanowienie własności lub innego tytułu prawnego do korzystania z tych urządzeń. Jeśli strony nie dojdą do porozumienia, albo co do zasady, albo co do wysokości roszczeń, to wówczas każda z nich będzie mogła żądać, aby sąd zobowiązał stronę do przekazania prawa własności urządzeń za wynagrodzeniem.

Oprócz tego, wprowadzenie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu w art. 305¹–305³ Kc stanowi podstawę prawną do regulacji stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych na cudzych nieruchomościach. W przypadku braku możliwości ustanowienia służebności przesyłu w trybie umownym zarówno przedsiębiorstwo przesyłowe jak również właściciel nieruchomości mogą żądać ustanowienia służebności przesyłu przez sąd.

1.2. Służebność przesyłu

Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy (właściciela przedsiębiorstwa – osoby fizycznej lub prawnej), przy czym, z chwilą jej ustanowienia staje się częścią składową przedsiębiorstwa, w rozumieniu art. 55¹ Kc, a w konsekwencji w razie sprzedaży przedsiębiorstwa przechodzi na przedsiębiorcę. Ta sama reguła obowiązuje, jeżeli przedsiębiorca lub nabywca kupił samo urządzenie techniczne.

Ustanowienie służebności przesyłu powstaje na podstawie zgodnej woli stron. Jeżeli jednak właściciel nieruchomości nie wyrazi zgody, wówczas przedsiębiorca, w trybie postępowania nieprocesowego może w sądzie żądać ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem. To samo, symetryczne uprawnienie ma właściciel.

Służebność przesyłu jest przydatna zarówno wówczas, gdy przedsiębiorca realizuje nową inwestycję jak również wówczas, gdy urządzenia infrastruktury technicznej od dawna są posadowione na cudzych nieruchomościach. Na mocy art. 305³ § 2 Kc służebność przesyłu wygasa najpóźniej z chwilą likwidacji przedsiębiorstwa.

Do służebności przesyłu mają również zastosowanie przepisy o służebności gruntowej, w tym art. 293 Kc (wygaśnięcie służebności gruntowej na skutek nie wykonywania przez lat 10) oraz art. 285 Kc (oznaczony w umowie zakres korzystania z nieruchomości obciążonej lub ograniczenie właściciela w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych uprawnień) i art. 294 Kc (żądanie właściciela nieruchomości obciążonej zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli na skutek zmiany stosunków służebność stała się szczególnie uciążliwa).

Prawo służebności przesyłu ustanawiane jest za wynagrodzeniem. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, pomimo, że w przypadku liniowego urządzenia infrastruktury technicznej wykonywana jest na oznaczonym obszarze (pas gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości).

Służebność przesyłu wpisana do działu III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej stanowi bardzo dobre zabezpieczenie interesów przedsiębiorstwa przesyłowego, między innymi z powodu braku możliwości jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, w przeciwieństwie do prawa zobowiązaniowego (najem, dzierżawa).

Wprowadzenie do Kodeksu cywilnego prawa służebności przesyłu nie przekreśla możliwości pozyskiwania przez inwestora prawa do nieruchomości przed rozpoczęciem budowy, w trybie administracyjnym. Inwestor może korzystać z tego trybu w przypadku braku możliwości pozyskania praw do nieruchomości w drodze umownej.

Na skutek wprowadzonej zmiany ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze [3] (art. 313 ust.3) **służebność przesyłu pozostaje w mocy** w przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa (analogicznie jak służebność drogi koniecznej i służebność związana z przekroczeniem granicy działki przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia). Analogicznie, na skutek zmiany ustawy Kodeks postępowania cywilnego [4] (art. 1000 §2 p. 4) w postępowaniu egzekucyjnym, po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, **służebność przesyłu pozostaje w mocy** bez potrącenia jej wartości z ceny nabycia. Również na skutek zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece [5] (art. 17) **służebność przesyłu ujawniona w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed prawami osobistymi lub roszczeniami**.

2. Bezumowne korzystanie z nieruchomości

Oprócz roszczeń związanych z regulacją stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej pobudowanych bezprawnie na nieruchomościach, właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) przysługuje roszczenie o **wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości** (art. 224 § 2, art. 225 Kc), które jest zadośćuczynieniem za utracone dochody i jest określane jako jednorazowe za okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego. Wynagrodzenie to nie może być dochodzone na przyszłość.

Wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości należy dochodzić w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania administracyjnego (uchwała SN z dnia 10 października 2005 r., sygn. akt III CZP 80/05). Nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach i podlegają waloryzacji sędziowskiej na datę ustalenia wynagrodzenia (art. 358¹ Kc).

W przypadku polubownego uregulowania roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie cywilno-prawnym, częściowe kwoty wynagrodzenia

z poszczególnych lat mogą być waloryzowane na datę ustalenia wynagrodzenia łącznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług.

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

3. Zadania dla rzeczoznawców majątkowych wypływające z nowelizacji Kodeksu cywilnego

Wprowadzenie nowych instytucji prawnych, dotyczących możliwości regulacji stanów urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomościach zwiększy ilość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości rozstrzyganych w trybie umownym i w trybie sądowym. Dla regulacji praw do urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystywanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe oraz legalizacji ich obecności na cudzych nieruchomościach potrzebne jest oszacowanie:

- wartości urządzeń infrastruktury technicznej,
- zmniejszenia wartości nieruchomości,
- wartości prawa służebności przesyłu,
- wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Są to nowe obszary działalności rzeczoznawców majątkowych, gdzie powinny być stosowane jednolite zasady merytoryczne.

Służebność przesyłu może być ustanowiona **odpłatnie** (za wynagrodzeniem) **lub nieodpłatnie**. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu **w trybie umownym** (priorytet ustawowy) wysokość jednorazowego wynagrodzenia ustalana jest pomiędzy stronami na podstawie **opinii rzeczoznawcy majątkowego** (wymóg fakultatywny).

W przypadku ustanowienia służebności przesyłu **przez sąd** na żądanie przedsiębiorcy przesyłowego lub właściciela, jednorazowe wynagrodzenie jest ustalane wyłącznie przez sąd na podstawie **opinii biegłego sądowego** (wymóg obligatoryjny).

W Kodeksie cywilnym jak również w przepisach prawnych dotyczących wyceny nieruchomości (uogn i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości) brak jest **kryteriów ustalania wynagrodzenia** za ustanowienie służebności przesyłu.

Przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy rozróżnić **dwie procedury**:

1. **określenie wartości prawa służebności przesyłu,**
2. **ustalenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia.**

Określenie wartości prawa służebności przesyłu jest zadaniem rzeczoznawcy majątkowego lub biegłego sądowego, natomiast ustalenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia należy do kompetencji stron umowy lub sądu.

Do określania wartości prawa służebności przesyłu jako ograniczonego prawa rzeczowego są upoważnieni rzeczoznawcy majątkowi na mocy art. 7 w powiązaniu z art. 4 p. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 7 uogn:

Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału I działu V.

Art. 4 p. 6a uogn:

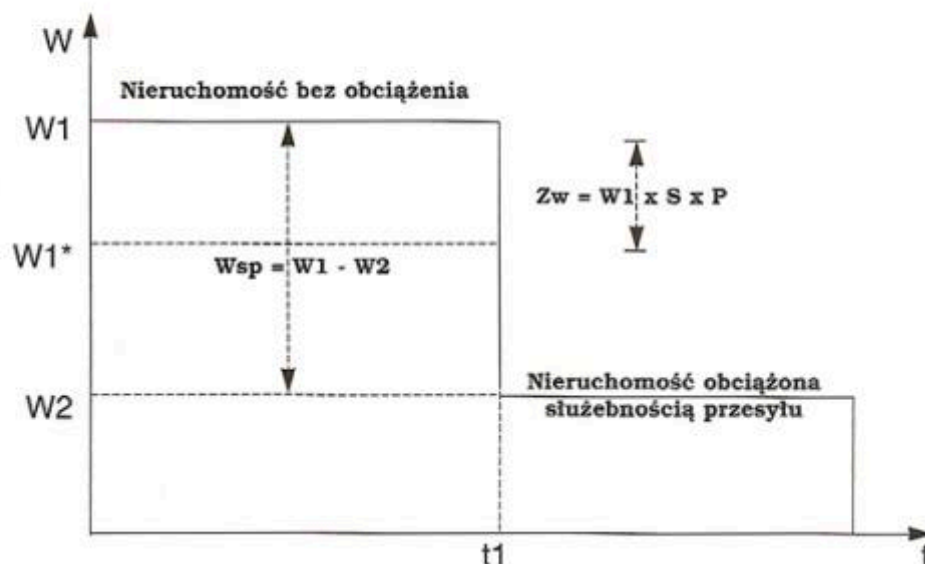
Ilekc w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

W operacie szacunkowym sporządzanym **w celu ustalenia jednorazowego wynagrodzenia** za ustanowienie prawa służebności przesyłu na nieruchomości **przedmiotem wyceny** jest nieruchomość obciążana służebnością przesyłu a **zakresem wyceny** jest określenie wartości prawa służebności przesyłu.

Służebność przesyłu jako ograniczone prawo rzeczowe obciąża całą nieruchomość. Jest zbywalna razem z nieruchomością lub z przedsiębiorstwem. Zatem jej wartość można określić metodami wskazanymi w tymczasowej nocie interpretacyjnej nr IV.4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”.

Poniżej przedstawiono sposoby określenia wartości prawa służebności przesyłu według zasad rynkowych oraz według modyfikacji sposobu parametrycznego, zamieszczonego w tymczasowej nocie interpretacyjnej nr IV.4.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej

Wartość prawa służebności przesyłu jest różnicą wartości nieruchomości nieobciążonej i wartości nieruchomości obciążonej służebnością. Określenie wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu powinno być dokonane podejściem porównawczym lub dochodowym. W przypadku braku danych rynkowych wartość prawa służebności przesyłu określana jest sposobem parametrycznym. Oszacowana wartość prawa służebności przesyłu stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu obciążenia nią nieruchomości.

4.1. Określenie wartości prawa służebności przesyłu na podstawie danych rynkowych pozyskanych z umów zawieranych przez przedsiębiorstwa przesyłowe z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości

W przypadku istnienia stawek wynagrodzeń za ustanowienie prawa służebności przesyłu dla 1m² pasa gruntu o ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości, z umów zawieranych przez inwestora liniowego urządzenia infrastruktury technicznej z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, wartość prawa służebności przesyłu określa wzór:

$$W_s = P \times W_{s1}$$

gdzie:

- W_s – wartość prawa służebności przesyłu,
- P – powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania,
- W_{s1} – wynagrodzenie za 1m² służebności przesyłu określone na podstawie danych umownych.

Stawka W_{s1} dla nieruchomości obciążonej jest określana podejściem porównawczym, na podstawie przyjętych do porównań jednostkowych stawek wynagrodzeń dla nieruchomości podobnych. W przypadku, gdy istnieją dane rynkowe dotyczące wysokości stawek czynszów najmu lub dzierżawy za lokalizację urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości oraz dalsze korzystanie ze strefy ochronnej przez przedsiębiorstwo przesyłowe, wówczas wartość służebności przesyłu dla 1m² może być określona podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej:

$$W_{s1} = \frac{D_{r1}}{R}$$

gdzie:

- W_{s1} - wartość prawa służebności przesyłu za 1m²,
- D_{r1} - roczna stawka czynszu najmu (dzierżawy), określona na podstawie danych rynkowych dla 1m²,
- R - stopa kapitalizacji.

Stawka czynszu najmu (dzierżawy) za 1m² dla nieruchomości obciążonej jest pochodną od wartości 1m² nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej i jest określana na podstawie przyjętych do porównań jednostkowych stawek czynszu najmu (dzierżawy) dla nieruchomości podobnych.

Stosownie do ustawy o podatku dochodowym dochód z najmu (dzierżawy) podlega opodatkowaniu, natomiast wynagrodzenie za ustanowienie prawa służebności przesyłu jest zwolnione z opodatkowania. Z tego powodu przy określaniu wartości prawa służebności przesyłu techniką kapitalizacji prostej rocznego dochodu z czynszu najmu (dzierżawy) należy uwzględnić podatek dochodowy.

4.2. Określenie wartości prawa służebności przesyłu według tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV.4

Służebność przesyłu podobnie jak służebność gruntowa jako ograniczone prawo rzeczowe obciąża całą nieruchomość, chociaż dotyczy przeważnie pasa strefy ochronnej (pasa technologicznego). Stąd, przy określaniu wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przesyłu należy dokonać analizy danych rynkowych w celu identyfikacji transakcji nieruchomościami obciążonymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

W przypadku istnienia danych transakcyjnych nieruchomości obciążonych służebnością przesyłu jej wartość określa wzór zamieszczony w p. 3.8.2 tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV.4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.”:

$$W_s = W_1 - W_2$$

gdzie:

- W_s - wartość prawa służebności przesyłu,
- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

W przypadku, gdy służebność przesyłu ustanowiona w pasie strefy ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas określenie jej wartości następuje według wzoru parametrycznego, p. 3.8.4 noty IV.4:

$$W_s = P \times W_1 \times K$$

gdzie:

- W_s - wartość prawa służebności przesyłu,
- P - powierzchnia strefy ochronnej o ograniczonym sposobie korzystania,
- W_1 - wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,
- K - współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1).

4.3. Ustalenie wielkości współczynnika „K”

Na wartość prawa służebności przesyłu składają się (rys. w p. 4):

1. wartość szkody trwałej, równa zmniejszeniu wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej i trwałego ograniczenia sposobu jej użytkowania, określona zgodnie z p. 4.4.2. tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.

$$\Delta W = S \times W_1 \times P$$

gdzie:

- ΔW – wielkość zmniejszenia wartości nieruchomości,
- W_1 – wartość rynkowa jednostki porównawczej (przed obciążeniem),
- S – współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego, a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20,
- P – powierzchnia strefy ochronnej o trwałym ograniczonym sposobie korzystania z nieruchomości.

2. wynagrodzenie za dalsze korzystanie ze strefy ochronnej przez przedsiębiorstwo przesyłowe, równe skapitalizowanemu, rocznemu strumieniowi dochodu z czynszu najmu (dzierżawy) w/w strefy ochronnej.

Stosownie do uzasadnienia podanego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30.08.1991 r., sygn. akt III CZP 73/91 OSNCP 1992/4, poz. 53:

„ do określania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być stosowane obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju.”

Z kolei w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/2005 Sąd wskazuje, że:

„wysokość wynagrodzenia powinna być proporcjonalna do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.”

Z powyższych uchwał Sądu Najwyższego wypływają wnioski praktyczne:

1. wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju, którymi są czynsze najmu (dzierżawy),
2. stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny uwzględniać sposób i częstotliwość korzystania z powierzchni gruntu w strefie ochronnej przez przedsiębiorstwo przesyłowe, tzn. powinny być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności,
3. stawki czynszu najmu (dzierżawy) powinny być proporcjonalne do wartości części nieruchomości o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania.

Przy uwzględnieniu powyższych ustaleń roczną stawkę czynszu najmu (dzierżawy) za dalsze korzystanie z powierzchni strefy ochronnej o trwałym ograniczonym sposobie korzystania określa wzór:

$$D_c = W_1^* \times P \times u \times k = W_1 \times P \times (1 - S) \times u \times k$$

gdzie:

- D_c – roczna stawka czynszu najmu (dzierżawy),
- W_1^* – wartość 1 m² gruntu obciążonego urządzeniem infrastruktury technicznej (po uwzględnieniu zmniejszenia wartości nieruchomości),
- P – powierzchnia strefy ochronnej o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania,

- u - współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości,
 S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego lub ustalony indywidualnie dla nieruchomości, w innych przypadkach przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,
 k - współczynnik uwzględniający sposób współkorzystania ze strefy ochronnej przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe (ustalony przez wyceniającego).

Przy długoletnim okresie istnienia urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości, sumaryczna wartość rocznych strumieni dochodu (stawek czynszu) jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej:

$$\sum_{1}^n D_c = \frac{W_1^* \times P \times u \times k}{R} = \frac{W_1 \times P \times (1 - S) \times u \times k}{R}$$

Wobec tego wartość służebności przesyłu (wynagrodzenie) jest równa:

$$W_s = P \times W_1 \times S + \frac{W_1 \times P \times (1 - S) \times u \times k}{R} = W_1 \times P \times [(S \times R + u \times k \times (1 - S))] / R$$

Oznaczając:

$$K = [S \times R + u \times k \times (1 - S)] / R$$

otrzymujemy:

$$W_s = P \times W_1 \times K$$

czyli wzór na wartość prawa służebności przesyłu, zamieszczony w p. 3.8.4 tymczasowej noty interpretacyjnej nr IV.4.

W szczególnych przypadkach, gdy wielkość współczynnika „u” jest równa stopie kapitalizacji, wzór na współczynnik „K” ulega uproszczeniu:

$$K = S + k \times (1 - S)$$

4.4. Oddzielne określenie zmniejszenia wartości nieruchomości i wynagrodzenia za dalsze korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe

Przepisy prawne dotyczące podatku dochodowego przewidują 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 (przesyłu),
- rekultywacji gruntów,
- szkód powstałych w uprawach rolnych i drzewostanie.

Zwolnienie dotyczy szkód powstałych **po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej**, rozumianych według definicji zawartej w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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.

Również według ustawy o podatku od towarów i usług [8] kwoty odszkodowania za szkody powstałe w uprawach rolnych i drzewostanie przy budowie urządzeń infrastruktury technicznej są zwolnione z VAT, natomiast wynagrodzenie za ustanowienie prawa służebności gruntowej (przesyłu) nie jest zwolnione z VAT.

Powyższe uwarunkowania podatkowe powodują częstokroć konieczność oddzielnego oszacowania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i wynagrodzenia

z tytułu dalszego współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Rozdział wynagrodzenia na dwie kwoty występuje również w przypadku, gdy zostało oszacowane zmniejszenie wartości dla całej nieruchomości (działki) na skutek braku lub pogorszenia możliwości inwestycyjnych, a dalsze współkorzystanie z nieruchomości będzie realizowane w strefie ochronnej urządzenia infrastruktury technicznej.

W takim przypadku wielkość współczynnika „K” powinna uwzględniać zmniejszenie wartości nieruchomości i wtedy wynagrodzeniu za dalsze współkorzystanie ze strefy ochronnej o trwałym ograniczeniu korzystania jest równe:

$$W_s^* = P \times W_1 \times K^*$$

gdzie:

- W_s^* - wynagrodzenie za współkorzystanie ze strefy ochronnej po uwzględnieniu zmniejszenia wartości nieruchomości,
- P - powierzchnia strefy ochronnej,
- W_1 - wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem,
- K^* - współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa, z uwzględnieniem współczynnika „S” (z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości), przy czym maksymalna wielkość K^* nie może przekraczać wielkości $1-S$.

Wielkość współczynnika K^* jest równa:

$$K^* = K - S = [S \times R + u \times k \times (1 - S)] / R - S = u \times k \times (1 - S) / R$$

Czyli:

$$K^* = u \times k \times (1 - S) / R$$

W szczególnych przypadkach, gdy wielkość współczynnika „u” jest równa stopie kapitalizacji, wzór na współczynnik „K*” ulega uproszczeniu:

$$K^* = k \times (1 - S)$$

4.5. Określenie wielkości współczynnika „S” reprezentującego zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej

Wartość szkody trwałej, równa zmniejszeniu wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej i trwałego ograniczenia sposobu jej użytkowania, określa wzór w p. 4.4.2. tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”:

$$\Delta W = S \times W_1 \times P$$

Zmniejszenie wartości nieruchomości reprezentuje wielkość współczynnika „S”, która co do zasady, powinna być ustalana na podstawie danych rynkowych, z analizy relacji wynikających z umów zawieranych przez inwestorów urządzeń infrastruktury technicznej z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości, dotyczących pozyskania praw do nieruchomości i ustalających wysokość wynagrodzenia.

W przypadku braku danych rynkowych wielkość tego współczynnika ustalić można sposobem pośrednim, omówionym poniżej dla różnych rodzajów i stanu zagospodarowania gruntów.

4.5.1. Grunty rolne i leśne

Wielkość współczynnika „S” według wskazań w tymczasowej notce interpretacyjnej PKZW nr V.8 kształtuje się w granicach 0,15 - 0,20, przy czym 0,15 stosuje się do rurociągów i kabli podziemnych bez widocznych elementów infrastruktury nadziemnej, a 0,20 dla urządzeń infrastruktury technicznej z elementami nadziemnymi.

4.5.2. Grunty przeznaczone pod zainwestowanie

Wielkość współczynnika „S” dla gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie jest zależna od ich przeznaczenia w dokumentacji planistycznej oraz od sposobu przecięcia działki gruntu przez liniowe urządzenie infrastruktury technicznej. Wielkość tego współczynnika powinna być określana na podstawie analizy dokumentacji technicznej inwestycji liniowej oraz stanu techniczno-użytkowego nieruchomości. Z przeprowadzonych analiz wynika, że największy uszczerbek wartości występuje dla nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, które znajdują się w obszarach ograniczonego użytkowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej. Wielkość współczynnika S określa wtedy wzór:

$$S = (W_Z - W_I) / W_Z$$

gdzie:

- W_Z - wartość działki dla przeznaczenia pod zainwestowanie,
 W_I - wartość działki dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego przez lokalizację urządzenia infrastruktury technicznej.

4.6. Wielkość współczynnika „u”

Współczynnik „u” wyraża relację stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntu. W przypadku braku danych rynkowych z rynku lokalnego jego wielkość może być ustalona na podstawie danych z rynku równoległego. Jeśli nie ma wiarygodnych danych rynkowych, wówczas pozostaje posilkować się wskazówkami zawartymi w publikacji „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, A. Trybusz, „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olstenensis”(ART Olsztyn), Nr 24/1993 r. [9], gdzie został określony zakres procentowy współczynnika „u” w wysokości 6,4% – 8,3% lub korzystać z zależności wynikającej ze wzoru na wartość nieruchomości w technice kapitalizacji prostej. W szczególnych przypadkach $u = R$ (każdorazowo należy taki przypadek uzasadnić).

4.7. Wielkość współczynnika „k”

Współczynnik „k” uwzględnia współkorzystanie z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe i utożsamia stopień ograniczenia dalszego korzystania z pasa gruntu przez właściciela, po lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości. Teoretycznie jego wielkość może przybierać wartości od 0 do 1. Ustalenie wielkości współczynnika „k” następuje przy uwzględnieniu:

- rodzaju nieruchomości,
- rodzaju urządzenia infrastruktury technicznej,
- sposobu lokalizacji urządzenia na nieruchomości,
- szerokości pasa gruntu o ograniczonym sposobie korzystania.

4.8. Przykład ustalenia wielkości współczynnika „K” dla gruntów rolnych i leśnych

Przy określaniu wartości służebności gruntowej dla gazociągu realizowanego głównie na gruntach rolnych i leśnych wynika, że optymalne wielkości współczynników są następujące:

$S = 0,15$ gdy nie ma elementów infrastruktury nadziemnej na nieruchomości lub 0,20 w odwrotnym przypadku, według tymczasowej noty nr V.8.

$u = 0,08$ (źródło[9]).

$k = 0,50$ (jako optymalna wielkość dla gruntów rolnych, wynikająca z analizy umów zawieranych przez inwestorów z właścicielami gruntów rolnych),

$k = 0,80$ dla gruntów leśnych (ze względu na niemożność gospodarczego użytkowania gruntu wyłączonego z produkcji w przecince leśnej, możliwość uprawy tylko krzewów lub choinek),

$R = 10\%$ (stopa kapitalizacji ustalana każdorazowo na podstawie z danych rynkowych lub na podstawie rynku kapitałowego).

Po podstawieniu danych do wzoru na K otrzymujemy:

1) dla gruntu rolnego:

$$K = [0,15 \times 0,10 + 0,08 \times 0,50 \times (1 - 0,15)] / 0,10 = \mathbf{0,49}$$

$$K = [0,20 \times 0,10 + 0,08 \times 0,50 \times (1 - 0,20)] / 0,10 = \mathbf{0,52}$$

2) dla gruntu leśnego:

$$K = [0,15 \times 0,10 + 0,08 \times 0,80 \times (1 - 0,15)] / 0,10 = 0,694 \approx \mathbf{0,69}$$

$$K = [0,20 \times 0,10 + 0,08 \times 0,80 \times (1 - 0,20)] / 0,10 = 0,712 \approx \mathbf{0,71}$$

Z dotychczasowej praktyki wynika, że wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu, określane przy takim współczynniku „K” są akceptowane przez właścicieli gruntów, co znajduje potwierdzenie w zawieranych umowach z inwestorem.

4.9. Przykład ustalenia współczynnika „K” dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

Dane wyjściowe:

$W_b = 100,00 \text{ zł/m}^2$ – wartość 1m^2 gruntu przed obciążeniem urządzeniem infrastruktury technicznej

$W_z = 25,00 \text{ zł/m}^2$ – wartość 1m^2 gruntu po obciążeniu urządzeniem infrastruktury technicznej, użytkowanego jako zieleni

$u = 0,07$ – źródło[9]

$k = 0,20$

$R = 10,0\%$ – na podstawie rynku kapitałowego

Ustalenie współczynnika „S” i „K”:

$$S = (100,00 - 25,00) / 100,00 = 0,75$$

$$K = [0,75 \times 0,10 + 0,07 \times 0,20 \times (1 - 0,75)] / 0,10 = \mathbf{0,78}$$

4.10. Wielkość współczynnika „K” dla gruntów zajętych pod drogi publiczne, linie kolejowe i rowy melioracyjne

Dla potrzeb oszacowania wartości prawa służebności przesyłu założono ustanowienie w/w ograniczonego prawa rzeczowego, polegającego na prawie usytuowania sieci infrastruktury technicznej w granicach nieruchomości obciążonej oraz przeprowadzania konserwacji, napraw i robót awaryjnych. Ustanowienie prawa służebności wpłynie tylko na wartość pasa gruntu, na którym ta służebność będzie wykonywana, lecz nie ulegnie zmianie wartość pozostałej części nieruchomości obciążonej. Wartość prawa służebności przesyłu dla gruntów zajętych pod drogi publiczne, linie kolejowe i rowy melioracyjne określa wzór:

$$W_{SP} = W_G * P_G * K$$

gdzie:

W_{SP} – wartość prawa służebności przesyłu

W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążonej (przed obciążeniem),

P_G – powierzchnia gruntu, na którym będzie wykonywana służebność przesyłu (pas eksploatacyjny),

K – współczynnik odzwierciedlający udział – proporcję korzystania z gruntu przez jego właściciela (nieruchomość obciążona) i posiadacza służebności (właściciela sieci infrastruktury – inwestora jako właściciela nieruchomości władnącej) ustalany przez wyceniacz na podstawie analizy rynku lokalnego.

Tabela (poniżej) zawiera optymalne wielkości współczynnika „K” dla poszczególnych rodzajów dróg, linii kolejowych i rowów melioracyjnych (propozycja M. Nowakowskiej).

SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU		
L.p.	planowane do ustanowienia w przypadku przejścia linii infrastruktury przez: drogi publiczne i drogi wewnętrzne, wody (rowy) oraz linie kolejowe	
1.	Drogi publiczne i drogi wewnętrzne położone na terenach zurbanizowanych	<p>W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu określa się zgodnie z § 36 ust.1 rozporządzenia R.M. z dnia 21 września 2004 r. przyjmując średnią wartość gruntów „drogowych” dla danej lokalizacji (gminy, powiatu) nabywanych na te cele.</p> <p>K – przyjmuje się współczynnik w zależności od kategorii drogi w wysokości 0,15-0,20.</p>
2.	Drogi publiczne i drogi wewnętrzne położone na terenach niezurbanizowanych	<p>W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu ze względu na ograniczoną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi określa się zgodnie z § 36 ust.2.2 rozporządzenia R.M. z dnia 21 września 2004 r. przyjmując średnią wartość gruntów przeważających wśród gruntów przyległych (tj. rolnych) i powiększając ją o 50%.</p> <p>K – przyjmuje się współczynnik w zależności od kategorii drogi w wysokości 0,40-0,50 (ze względu na mniejszy ruch pojazdów niż na terenach zurbanizowanych).</p>
3.	Wody (rowy)	<p>W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu, ze względu na brak transakcji nieruchomościami podobnymi, przyjmuje się jak gruntów otaczających, rolnych.</p> <p>K – przyjmuje się współczynnik w zależności od kategorii rowu w wysokości 0,40-0,50.</p>
4.	Linie kolejowe	<p>W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu przyjmuje się jak przy drogach (pkt 1 i 2), z uwzględnieniem, czy linia kolejowa przebiega przez tereny zurbanizowane czy wiejskie.</p> <p>K – proponuje się przyjąć współczynnik w zależności od kategorii linii w wysokości 0,40-0,50.</p>
5.	Inne (do uzgodnienia)	

5. WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

O wysokości należnego wynagrodzenia decydują **stawki rynkowe** za korzystanie z danego rodzaju rzeczy, w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach i podlegają waloryzacji sędziowskiej na datę ustalenia wynagrodzenia (art. 358¹ Kc).

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

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

Z powyższych uwarunkowań wynika wniosek, że w przypadku pobudowania urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości bez tytułu prawnego, właściciel ma roszczenie, w stosunku do przedsiębiorstwa przesyłowego, dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (10 lat wstecz).

5.1. Sposób określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku istnienia danych rynkowych

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia na datę ustalenia określa wzór:

$$W_{bk} = \sum_{l=1}^n D_{cl} \times k_l \times P_s$$

gdzie:

- W_{bk} – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- D_{cl} – roczne strumienie dochodu z najmu (dzierżawy) 1m² gruntu,
- k_l – łączne współczynniki waloryzacyjne (współczynniki wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług) poszczególnych strumieni dochodu rocznego na datę ustalenia wynagrodzenia,
- P_s – powierzchnia strefy ochronnej (pasa technologicznego),
- n – ilość lat (maksymalnie 10).

5.2. Sposób określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku braku danych rynkowych

Stawki czynszu najmu (dzierżawy) za powierzchnię strefy ochronnej w poszczególnych latach można ustalić według wzoru:

$$D_{cl} = W_{l1} \times P_s \times u \times k$$

gdzie:

- D_{cl} – roczne stawki czynszu najmu (dzierżawy) za strefę ochronną w poszczególnych latach,
- W_{l1} – wartość 1m² gruntu przed obciążeniem urządzeniem infrastruktury technicznej, w poszczególnych latach,
- P_s – powierzchnia strefy ochronnej o ograniczonym sposobie korzystania,
- u – współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów, użytkowanych przez najemcę w całości, wyłącznie do swoich celów gospodarczych (zgodnie z tymczasową notą IV.4),
- k – współczynnik uwzględniający sposób współkorzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez inwestora (przedsiębiorstwo przesyłowe), ustalony przez wyceniającego.

Jednorazowe wynagrodzenie określone na datę ustalenia wynosi:

$$W_{bk} = \sum_{l=1}^n D_{cl} \times k_l = \sum_{l=1}^n W_{l1} \times P_s \times u \times k \times k_l$$

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości podlega podatkowi dochodowemu (interpretacja US Poznań Grunwald z dnia 23 sierpnia 2007 r. nr AD/423-16/2007 oraz Izby Skarbowej w Opolu z dnia 30 maja 2007 r., nr PF-II/41171-0005/07/KJ).

Z uwagi na opodatkowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości do jego określenia należy przyjmować roczne strumienie dochodu z czynszu najmu (dzierżawy) bez pomniejszania o podatek dochodowy.

PRZEPISY PRAWNE I ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2008 r. Nr 116, poz. 731.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz. U. z 2003 r., Nr 60, poz. 535, z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.
5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2001 r. Nr 124, z późn. zm.
6. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 14, poz. 176, z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, z późn. zm.)
9. Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych, A. Trybusz „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olsstenensis” (ART Olsztyn), Nr 24, 1993 r.
10. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, PFSRM, 2008 r.
11. Orzecznictwo Sądu Najwyższego.
12. Interpretacje Izby Skarbowych.

ZAŁĄCZNIK:

USTAWA

z dnia 30 maja 2008 r.

o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw

(Dz. U. z 2008 r. Nr 116 poz. 731)

Art. 1. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art. 49. § 1 [status prawny urządzeń infrastruktury technicznej]

Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

§ 2 [regulacja praw do urządzeń przyłączonych do sieci przedsiębiorstwa przesyłowego]

Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.”;

2) w księdze drugiej w tytule III w dziale III dodaje się rozdział III w brzmieniu:

„Rozdział III
Służebność przesyłu

Art. 305¹. [Treść prawa]

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 305². [Umowa o ustanowienie służebności przesyłu]

§ 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³. [Przejęcie prawa, wygaśnięcie]

§ 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴. [Odeślanie]

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.”;

3) w art. 446 dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Sąd może także przyznać najbliższym członkom rodziny zmarłego odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w części pierwszej w księdze drugiej w tytule II w dziale III tytuł rozdziału 5 otrzymuje brzmienie:

„Ustanowienie drogi koniecznej i służebności przesyłu”;

2) w art. 626 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Przepisy § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu.”;

3) w art. 1000 w § 2 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt. 4 w brzmieniu:

„4) służebność przesyłu.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 7 w pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) służebnościom przesyłu.”

2) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.”

Art. 4. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.5)) w art. 313 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy.”

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.



Anna Walczak
Rzecznawca
Majątkowy nr 4750,
Kancelaria
Rzecznawców
Majątkowych REMIN

Anna Walczak, Janusz Walczak

ANALIZA WSKAŹNIKÓW ZMIANY CEN JEDNOSTKOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH (SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU) W POZNANIU W 2008 ROKU – DZIELNICA RATAJE



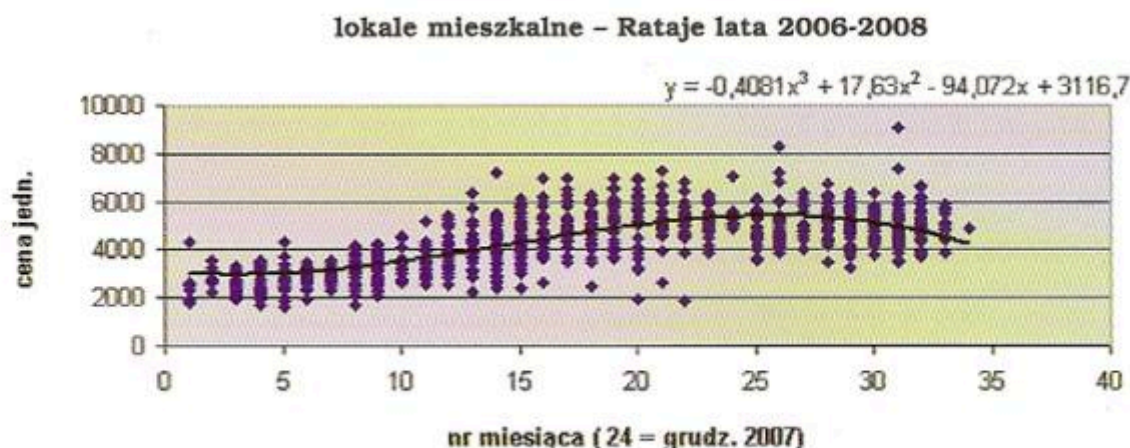
Janusz Walczak
Rzecznawca
Majątkowy nr 173,
Kancelaria
Rzecznawców
Majątkowych REMIN

Niniejszy artykuł nawiązuje do analogicznej analizy wykonanej przez Autorów dla okresu lat 2004 ÷ 2007 (a w szczególności lat 2006 ÷ 2007) i opublikowanej w Biuletynie Nr 1/18 z kwietnia 2008 r. W podsumowaniu poprzedniego opracowania wykazano m.in., że okres ostatnich dwóch lat (2006 ÷ 2007) charakteryzował się bardzo dynamicznym wzrostem cen lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a pod koniec 2007 r. można było zauważyć pewną stabilizację cen, a nawet niewielkie spadki.

W bieżącym opracowaniu dane do analizy uzupełniono danymi transakcyjnymi, które zostały odnotowane do końca III kwartału 2008 r.

Na wykresie nr 1 przedstawiono wszystkie transakcje z dzielnicy Rataje na przestrzeni lat 2006, 2007 i III kwartałów 2008 r.

Wykres nr 1

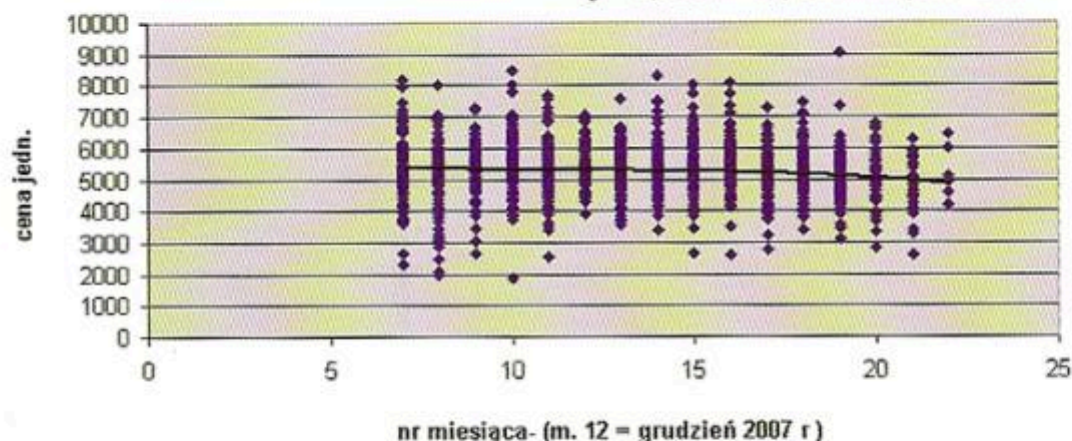


Równanie regresji nieliniowej wskazuje, że rzeczywiście na przełomie lat 2007/2008 nastąpiła stabilizacja cen a trend dla dalszego okresu przyjmuje wskaźniki ujemne. Zatem okres dynamicznego wzrostu cen lokali mieszkalnych zakończył się – co potwierdzały również inne sygnały z rynku nieruchomości (m.in. spadek obrotów firm deweloperskich, znikoma ilość transakcji na grunt pod nowe budynki mieszkalne wielorodzinne). Natomiast aktualnie po stanie „uspokojenia” na początku 2008 r. zauważyć można pewne korekty „in minus”.

Dla potwierdzenia tej sytuacji zestawiono również na wykresie nr 2 transakcje na lokale mieszkalne z całego miasta Poznania z okresu od lipca 2007 do października 2008 r.

Lokale mieszkalne – miasto Poznań; trend ok. – 0,46 %/mies.

$$y = -0,3118x^3 + 10,787x^2 - 135,15x + 5906$$



Z analizy tych danych wynika, że średni trend miesięczny w tym okresie wyniósł – 0,46%.

Podobny okres czasowy był przedmiotem analizy w odniesieniu do transakcji odnotowanych w dzielnicy Rataje. W tabeli nr 1 zaprezentowano ceny średnie dla poszczególnych miesięcy w przedziale od lipca 2007 r. do września 2008 r. Zestawiono również procentowe wskaźniki zmiany cen w odniesieniu do poziomu z grudnia 2007 r.

Tabela nr 1.

Zmiana średnich cen lokali mieszkalnych w dzielnicy Rataje na przestrzeni II poł. 2007 i III kwartałów 2008 r.

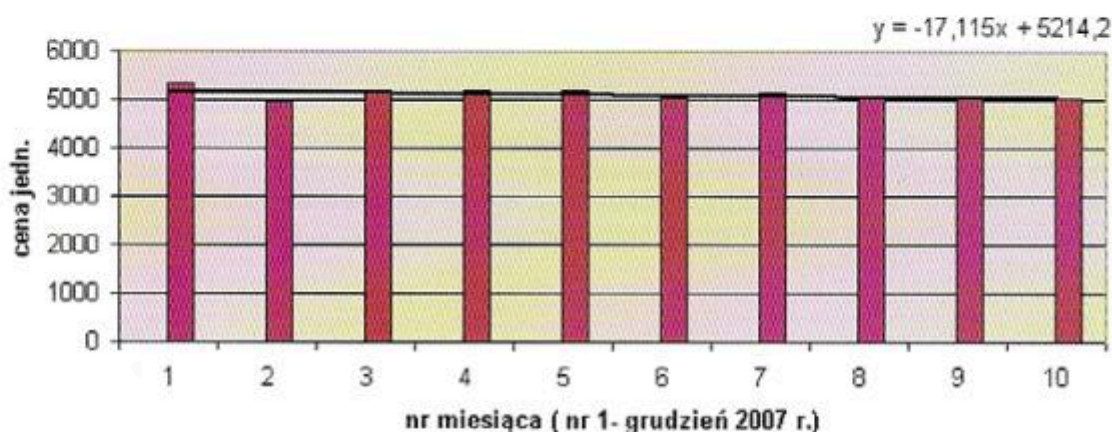
miesiąc, rok	cena średnia w zł/m ²	relacja procentowa w stosunku do grudnia 2007 r. (= 100 %)
1.	2.	3.
lip-07	5 345,00 zł	100,12%
sie-07	5 094,50 zł	95,43%
wrz-07	5 333,09 zł	99,90%
paź-07	5 115,72 zł	95,83%
lis-07	5 241,71 zł	98,19%
gru-07	5 338,57 zł	100,00%
sty-08	4 965,09 zł	93,00%
lut-08	5 156,10 zł	96,58%
mar-08	5 201,43 zł	97,43%
kwi-08	5 192,66 zł	97,27%
maj-08	5 053,32 zł	94,66%

1.	2.	3.
cze-08	5 134,63 zł	96,18%
lip-08	5 053,78 zł	94,67%
sie-08	5 058,09 zł	94,75%
wrz-08	5 047,06 zł	94,54%
średnia z II poł. 2007 r		5 244,77 zł
średnia z I poł. 2008 r		5 117,21 zł
średnia z III kwartału 2008 r		5 052,97 zł

Graficzny obraz danych z okresu grudzień 2007 ÷ wrzesień 2008r. zawartych w Tabeli nr 1 zestawiono na wykresie nr 3.

Wykres nr 3

Histogram średnich cen lokali mieszkalnych – Rataje 2008 r.;
trend: - 0,33 %/mies.

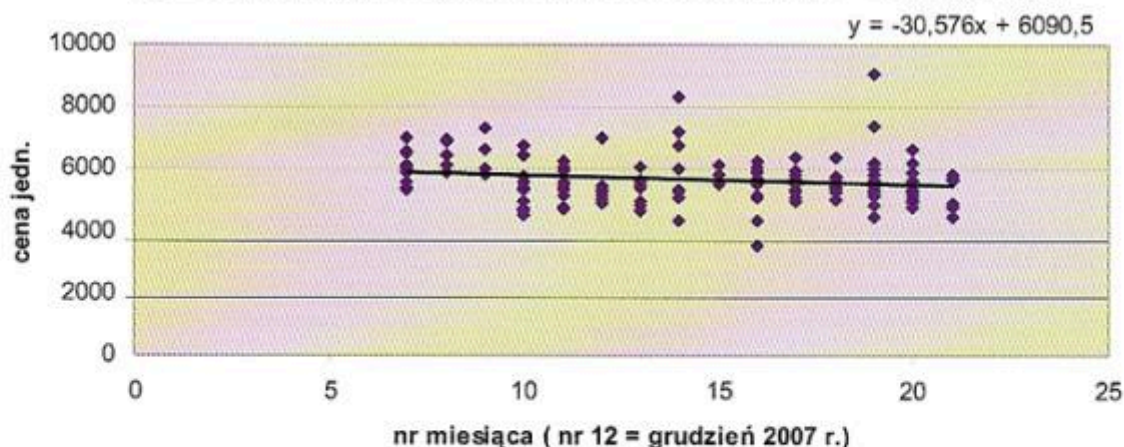


Po analizie Tabeli nr 1 i wykresu nr 3 można stwierdzić, że w I półroczu 2008 r. występowały jeszcze drobne wahania średnich cen poniżej poziomu z grudnia 2007 r., natomiast w III kwartale 2008 r. ceny średnie ustabilizowały się na poziomie o ok. 5,5% niżej w stosunku do grudnia 2007 r.

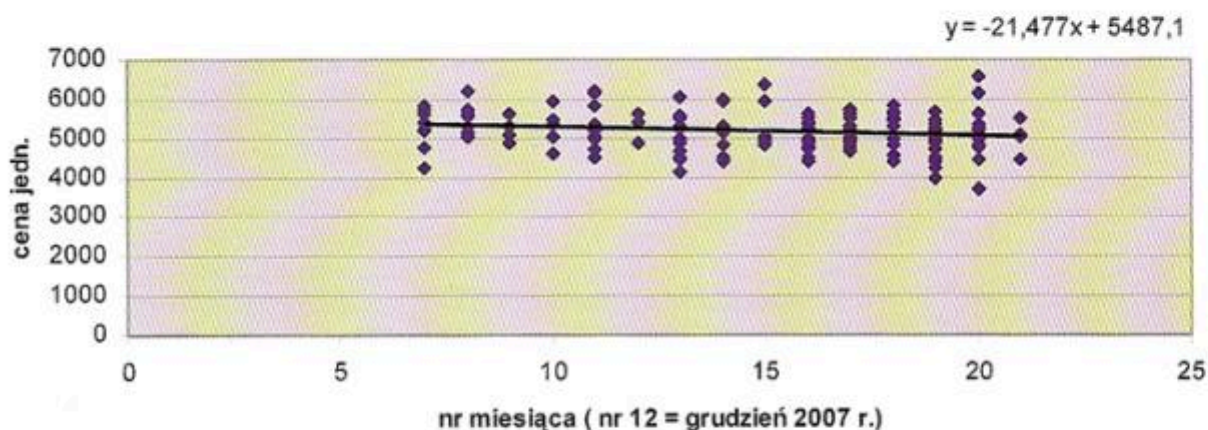
Kolejne wykresy nr 4, 5 i 6 ilustrują te same dane, ale w rozbięciu na 3 grupy lokali mieszkalnych w zależności od ich powierzchni użytkowej (do 40 m², przedział 40 ÷ 50 m² i przedział 50 ÷ 60 m²).

Wykresy nr 4

Lokale mieszkalne o powierzchni do 40 m²; trend: - 0,54 %/mies.

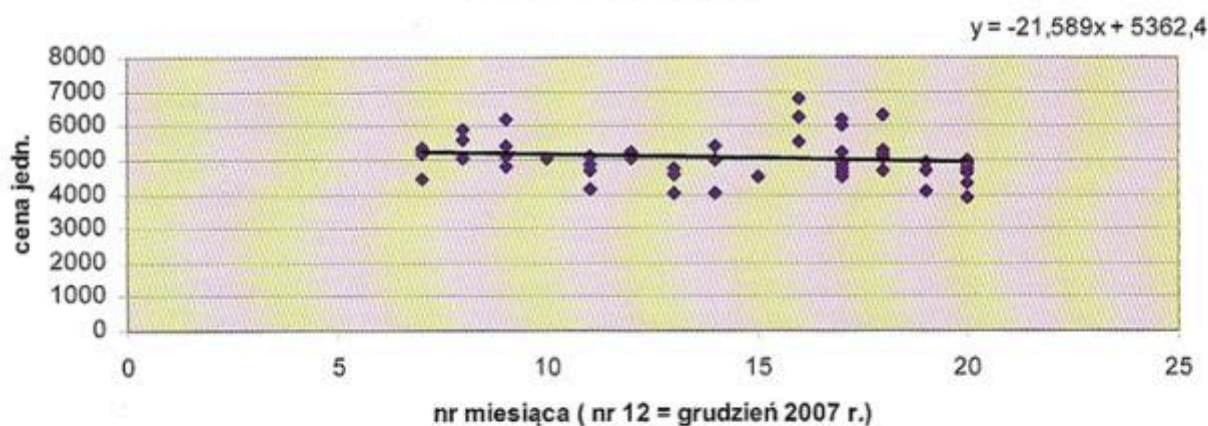


Lokale mieszkalne o powierzchni 40-50 m²
trend: - 0,42 %/mies.



Wykresy nr 6

Lokale mieszkalne o powierzchni 50-60 m²
trend: - 0,43 %/mies.



Z ich analizy wynika, że w okresie II półrocza 2007 r. + III kwartał 2008 r. średni trend miesięczny kształtował się w przedziale: - 0,42 % do - 0,54 %/ miesięcznie. Zauważyć również należy, że mieszkania mniejsze zanotowały nieco wyższy trend spadkowy.

W dalszej części analizy dane z całej dzielnicy Rataje rozdzielono na poszczególne osiedla i wybrano ostatecznie 2 grupy, tj. „osiedla starsze” reprezentowane przez os. Piastowskie i Jagiellońskie oraz „osiedla młodsze” reprezentowane przez os. Oświecenia, Rzeczypospolitej, Powstań Narodowych, Bohaterów II Wojny Światowej i Armii Krajowej.

Wyniki szczegółowej analizy tych osiedli również z rozdziałem na poszczególne grupy z zależności od ich wielkości powierzchni użytkowej zestawiono w Tabeli nr 2.

**Wyniki analizy danych dot. lokali mieszkalnych na osiedlach
w dzielnicy Rataje w okresie od II połowy 2007 r
do końca III kwartału 2008 r.**

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej:	osiedla "starsze" (Piastowskie, Jagiellońskie)			osiedla "młodsze" (Oświecienia, Rzeczypospolitej, Powstań Narodowych, Bohaterów II Wojny Światowej, Armii Krajowej)		
	średnia cena w badanym okresie w zł/m ²	trend w %/mies.	relacja wzajemna średnich cen w %	średnia cena w badanym okresie w zł/m ²	trend w %/mies.	relacja wzajemna średnich cen w %
do 40 m ²	5 764,60	-0,56	100,00%	5 573,96	-0,48	100,00%
od 40 do 50 m ²	5 188,51	-0,44	90,01%	5 292,42	-0,18	94,95%
od 50 do 60 m ²	5 170,86	-0,35	89,70%	4 767,20	-0,28	85,53%

Uzyskane dane z analizy pozwalają na sformułowanie n/w wniosków:

1. w badanym czasokresie II połowa 2007 r. + III kwartały 2008 r. ceny lokali mieszkalnych najpierw się stabilizowały a następnie zaczęły stopniowo spadać,
2. średnie trendy spadkowe lokują się w przedziale od - 0,30% do - 0,55%/miesięcznie,
3. zauważalny był szybszy spadek cen lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej poniżej 40 m²,
4. średnia cena lokali o powierzchni użytkowej z przedziału 40-50 m² była niższa o około 5-10% od lokali mniejszych o powierzchni użytkowej poniżej 40 m²,
5. średnia cena lokali większych o powierzchni użytkowej z przedziału 50 ÷ 60 m² była niższa o około 10% + 15 % od lokali mniejszych o powierzchni użytkowej poniżej 40 m².

PODSUMOWANIE

Rynek nieruchomości podobnie jak całe życie gospodarcze podlega różnym cyklom koniunkturalnym. Jak wynika z przedstawionej analizy gwałtowny wzrost cen lokali mieszkalnych w ostatnich latach został wyhamowany i nadszedł czas korekty. Tempo aktualnych zmian „in minus” jest niewielkie natomiast prognozując przyszłe zjawiska Autorów niniejszego opracowania ciekawi, czy zaistniały międzynarodowy kryzys sektora finansowego nie zaznaczy się mocniej na naszych rynkach nieruchomości. Obiecujemy wrócić do tematu za jakiś czas.

Ryszard Brudkiewicz

ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ – PRZYDATNE NARZĘDZIE, CZY ZBĘDNA BIUROKRACJA



Ryszard Brudkiewicz
radca prawny,
Kancelaria
Brudkiewicz, Musiał,
Suchecka i Partnerzy
www.kbmp.pl

W dniach od 1 do 12 grudnia w Poznaniu odbywała się Konferencja Narodów Zjednoczonych w sprawie Zmian Klimatu: Poznań 2008¹. W Brukseli z kolei, w dniach od 11 do 12 grudnia miał miejsce dwudniowy szczyt Rady Europejskiej, którego głównym punktem były negocjacje pakietu energetyczno-klimatycznego². Te dwa zdarzenia pokazują, jak istotnym zagadnieniem w ostatnich latach stała się sprawa walki o środowisko, w której poczytną rolę odgrywają zagadnienia związane z energetyką i jej wpływem na środowisko naturalne. W ten nurt wpisują się również, wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku uregulowania wprowadzające do polskiego systemu prawa **świadectwa charakterystyki energetycznej**. Niniejszy artykuł stanowi pierwszą z dwóch części opracowania, którego zadaniem jest przedstawienie krajowych uregulowań prawnych obejmujących zagadnienie świadectw charakterystyki energetycznej a także próba odpowiedzi na pytanie, czy uregulowania te będą wyznaczały nowe trendy w zakresie stosowania w budownictwie materiałów oraz technologii energooszczędnych, czy też komentowane przepisy wiążą się jedynie z wprowadzeniem kolejnej, kosztownej formalności, ciążyącej na inwestorach czy też właścicielach budynków.

Nowelizacja Prawa budowlanego i przepisy wykonawcze

Z dniem 01 stycznia 2009 roku wchodzi w życie przepisy ustawy z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane[1]. Wchodzące w życie przepisy stanowią implementację do polskiego systemu prawa Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków[2]. Postanowienia dyrektywy weszły w życie dla Polski z dniem 1 maja 2004 roku, zaś jej implementacja miała nastąpić najpóźniej do dnia 4 stycznia 2006 roku. Już w chwili obecnej można stwierdzić, że niemal trzyletnie opóźnienie Polski we wdrożeniu dyrektywy do krajowego systemu prawa, nie było wystarczające do tego, aby nowe przepisy nie stanowiły dla uczestników obrotu gospodarczego znacznego zaskoczenia.

W ślad za cytowaną ustawą wydane zostały cztery rozporządzenia wykonawcze, niezbędne do pełnego wykonania założeń przewidzianych w dyrektywie. Komplet rozporządzeń towarzyszących ustawie stanowią:

1. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienie do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową[3] – weszło w życie z dniem 15 lutego 2008 roku,
2. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej[4] – wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku,

¹ więcej o konferencji na stronie: <http://www.cop14.gov.pl/>

² relacje ze szczytu można znaleźć na stronie: http://www.ue2008.fr/PFUE/lang/en/accueil/PFUE-12_2008/PFUE-11.12.2008/Conseil_europeen_11-12-2008_resultats

3. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego[5] – wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku,
4. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku.

Podstawowe zagadnienia.

W preambule dyrektywy, stanowiącej podstawę do wchodzących wkrótce w życie przepisów krajowych, przeczytać można między innymi, iż „charakterystyka energetyczna budynków powinna być określana na podstawie metodologii, która może być różna na poziomie regionalnym, obejmującej oprócz izolacji termicznej inne czynniki, odgrywające coraz ważniejszą rolę, takie jak rodzaj stosowanych instalacji grzewczych i klimatyzacyjnych, stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz projekt budynku. Powszechne podejście do tego procesu, realizowane przez wykwalifikowanych lub akredytowanych ekspertów o niezależności gwarantowanej na podstawie obiektywnych kryteriów, przyczyni się do wyrównania reguł w zakresie wysiłków czynionych przez Państwa Członkowskie w celu oszczędności energii w budynkach i wprowadzi przejrzystość dla przyszłych właścicieli i użytkowników w zakresie charakterystyki energetycznej na wspólnotowym rynku nieruchomości.” Z kolei w innym miejscu dyrektywa stwierdza, że zarządzanie popytem na energię jest ważnym narzędziem umożliwiającym Wspólnocie wpływ na światowy rynek i tym samym na bezpieczeństwo podaży energii w średnim i długim okresie. I rzeczywiście, należy stwierdzić, że cytowane uregulowania, wdrażane przez wszystkie kraje Unii Europejskiej, mają charakter unikalny w skali całego świata.

Przyjrzyjmy się zatem w pierwszej kolejności uregulowaniom ustawowym, które od nowego roku zaczną obowiązywać w ramach krajowego systemu prawnego.

I tak, artykuł 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane[7], w którym zawarta została zasada ogólna Prawa budowlanego, określająca, jakie wymagania powinien spełniać obiekt budowlany³, wzbogacony został o trzynaście nowych ustępów, które zawierają kluczowe uregulowania z tematyki objętej niniejszym artykułem. Zgodnie z treścią ust. 3 przedmiotowego uregulowania, dla każdego budynku oddawanego do użytkowania oraz budynku podlegającego zbyciu lub wynajmowi powinna być ustalona, w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, jego **charakterystyka energetyczna, określająca wielkość energii wyrażoną w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku**. Przepis ten przewiduje jednocześnie, że **świadectwo charakterystyki energetycznej budynku jest ważne 10 lat**. Kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku będzie należało każdorazowo dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Samo sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej w sytuacjach opisanych powyżej nie kończy obowiązków przewidzianych dla właścicieli budynków. Zgodnie bowiem ze znowelizowanym art. 63 Prawa budowlanego, właściciel budynku jest obowiązany zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli:

- 1) upłynął termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznego budynku;
- 2) w wyniku przebudowy lub remontu budynku, uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna.

³ R. Dziwiński, P. Ziemiński, Komentarz do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dom Wydawniczy ABC, 2006

Częściowo odrębne uregulowania zostały przewidziane dla budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne lub też dla budynków, których części stanowią samodzielne całości techniczno-użytkowe. Jak przewiduje bowiem art. 5 ust. 6 Prawa budowlanego, w przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową, przed wydaniem lokalu mieszkalnego lub takiej części budynku osobie trzeciej, sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego lub części budynku. Z kolei w przypadku budynków ze wspólną instalacją grzewczą, świadectwo charakterystyki energetycznej sporządza się wyłącznie dla budynku, a w innych przypadkach także dla lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla danego budynku – w pierwszych interpretacjach zamieszczonych na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury znaleźć można wyjaśnienia, zgodnie z którymi przedmiotowe uregulowania będą w szczególności istotne dla spółdzielni mieszkaniowych⁴.

W przypadku opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 1.000 m², który jest zajmowany przez organy administracji publicznej lub w którym świadczony są usługi znacznej liczbie osób, jak dworce, lotniska, muzea, hale wystawiennicze, świadectwo charakterystyki energetycznej powinno być umieszczone w widocznym miejscu w budynku.

Od opisanych powyżej zasad, ustawodawca wprowadził szereg wyjątków. Zgodnie bowiem z treścią art. 5 ust. 7 Prawa budowlanego, **przepisów o świadectwie charakterystyki energetycznej nie stosuje się do następujących budynków:**

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok;
- 6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

W dalszej części nowelizacja Prawa budowlanego wprowadza uregulowania opisujące, kto będzie mógł wystawić świadectwo charakterystyki energetycznej. I tak, zgodnie z treścią art. 5 ust. 8 ustawy, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku może sporządzać osoba, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) ukończyła co najmniej studia magisterskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym;
- 3) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 4) posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Za równoznaczne z odbyciem szkolenia oraz złożeniem z wynikiem pozytywnym egzaminu uznaje się ukończenie, nie mniej niż rocznych studiów podyplomowych na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewne w zakresie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji oraz oceny energetycznej budynków.

⁴ szereg praktycznych odpowiedzi na pytania związane z tematyką artykułu znaleźć można bezpośrednio na stronie Ministerstwa: http://www.mi.gov.pl/2-48203f1e24e2f-1789765-p_1.htm

Nowelizacja wprowadza także zmiany w zakresie obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych. Wśród nowych obowiązkowych kontroli, wprowadzone zostały:

- 1) kontrola okresowa, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:
 - a) co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
 - b) co najmniej raz na 4 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;
- 2) kontrola okresowa, co najmniej raz na 5 lat, polegająca na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

Ponadto instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW starszymi niż 15 lat powinny być poddane jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku.

Obrót nieruchomościami w świetle przepisów nowelizacji

Jednym z kluczowych zagadnień, które w zgodnej opinii autorów Dyrektywy 2002/91/WE, miały wpłynąć na poprawę charakterystyki energetycznej budynków, ma być nałożenie na sprzedających oraz wynajmujących budynki lub lokale, obowiązku udostępnienia nabywcom (odpowiednio też najemcom) świadectwa charakterystyki energetycznej sprzedawanego (wynajmowanego) budynku lub lokalu. Początkowo odpowiednie przepisy miały zostać wprowadzone do Kodeksu Cywilnego⁵, co z pewnością wzmocniłoby ich rangę w hierarchii przepisów prawa. Ostatecznie, odpowiednie uregulowania w tym zakresie znalazły się w opisywanej nowelizacji Prawa budowlanego. Zgodnie bowiem z art. 63a Prawa budowlanego, który wejdzie w życie z dniem 01 stycznia 2009 roku, nabywcy budynku lub lokalu (a także najemcy budynku lub lokalu) powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku lub lokalu ustalenia jego charakterystyki energetycznej. U źródeł wprowadzenia tego obowiązku leży chęć zapewnienia nabywcom (najemcom) pełnej wiedzy na temat charakterystyki energetycznej nabywanych (wynajmowanych) budynków lub lokali – w ten sposób będą oni mogli szacować przyszłe koszty związane z ogrzewaniem nabywanych (najmowanych) nieruchomości i, jak wskazuje cytowana preambuła Dyrektywy, porównywać charakterystykę energetyczną nieruchomości na podstawie tych samych wskaźników we wszystkich państwach UE. W tej sytuacji kupujący będą mogli z większą świadomością decydować się na nabycie nieruchomości o wyższym standardzie energetycznym, które poprzez zastosowane energooszczędne technologie są zazwyczaj droższe, ale z kolei zapewniają niższe koszty późniejszego utrzymania. Czy powyższe założenie sprawdzi się w praktyce, pokażą nadchodzące miesiące i lata. Już teraz można mieć jednak co do tego poważne wątpliwości, zważywszy że, jak wskazano na stronach Ministerstwa Infrastruktury⁶, przepisy prawne nie nakładają sankcji na zbywcę, jeżeli nie przedstawi nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu. Komentowane przepisy nie stanowią również przeszkody w zawarciu umowy sprzedaży lub umowy najmu lokalu lub budynku, jeżeli zbywca (wynajmujący) nie przedstawi świadectwa nabywcy (najemcy).

Istotną regulacją, rzeczywiście wzmacniającą pozycję kupujących w zakresie przedstawianych im przez zbywających informacji na temat charakterystyki energetycznej budynków lub lokali, jest wprowadzone w art. 5 ust. 6 Prawa budowlanego domniema-

⁵ poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane i Kodeksu cywilnego, druk nr 2090, 23 sierpnia 2007 roku

⁶ ibidem

nie, zgodnie z którym świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy Kodeks cywilny o rękojmi za wady. Zgodnie z przytoczonym domniemaniem, wykazanie przez kupującego nieprawdziwych informacji w treści świadectwa, będzie bowiem wystarczające do zgłoszenia żądania obniżenia ceny, albo nawet do odstąpienia od zawartej umowy.

W kolejnym artykule przedstawione zostaną wybrane zagadnienia z zakresu przepisów wykonawczych regulujących świadectwa charakterystyki energetycznej oraz pierwsze analizy związane z praktyką funkcjonowania tych świadectw w obrocie gospodarczym.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 19 września 2007 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane, Dz. U. Nr 191, poz. 1373.
2. Dyrektywa z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, Dz. Urz. L 1 z 04.01.2004, str. 65-71; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 12, t. 2, str. 168
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienie do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, Dz. U. Nr 17, poz. 104,
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej, Dz. U. Nr 201, poz. 1240,
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dz. U. Nr 201, poz. 1239,
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 201, poz. 1238,
7. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz. U. z 2006 r., nr 156, poz. 1118 z późn. zm.

Radosław Trojanek

ANALIZA STAWEK CZYSZNU LOKALI UŻYTKOWYCH W POZNANIU W II POŁOWIE 2008 R.

Badanie stawek czynszów lokali użytkowych uzyskiwanych w obrocie wolnorynkowym przeprowadzono na podstawie zebranych danych ofertowych. Zostały one podzielone na podzbiory lokali według przeznaczenia: lokale biurowe, lokale handlowo-usługowe. Podział taki zastosowano ze względu na różnorodność cech rynkowych poszczególnych grup oraz zróżnicowany poziom cen. Zakres i termin badania obejmował miasto Poznań w okresie sierpień – listopad 2008r. Dane te ze względu na swój charakter zostały poddane obróbce mającej na celu usunięcie ofert niepełnych czy też niewiarygodnych. Zebrano 662 oferty, z czego oferty wynajmu powierzchni biurowej liczyły 578 lokali i handlowo usługowej 84 lokali.



dr Radosław Trojanek

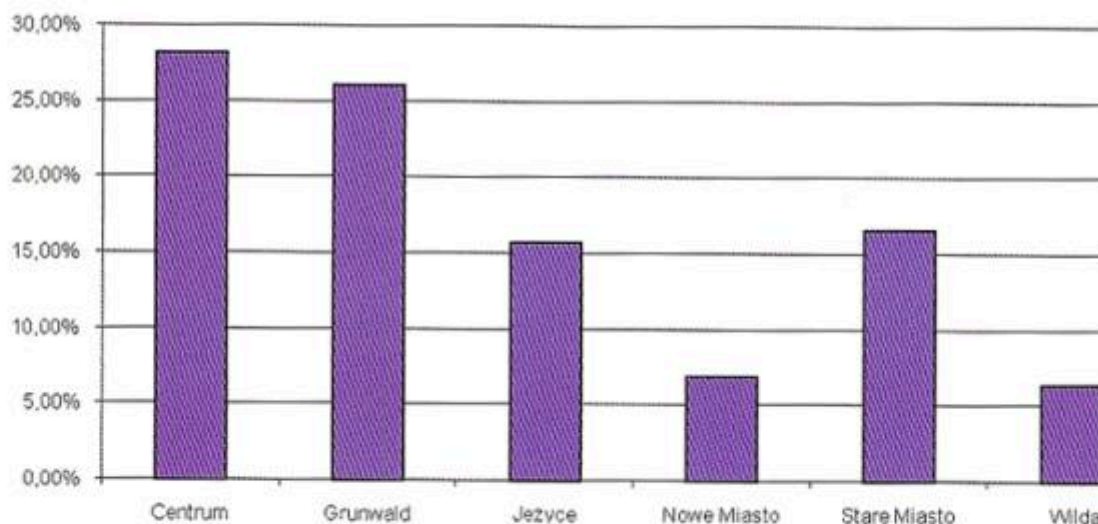
Uniwersytet
Ekonomiczny
w Poznaniu
Katedra
Inwestycji
i Nieruchomości,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

Analiza stawek najmu powierzchni biurowej

W analizowanym okresie zebrano 578 ofert najmu lokali biurowych na terenie Poznania.

Wykres 1

Struktura oferowanych lokali biurowych w Poznaniu



Źródło: Opracowanie własne.

Największy odsetek ofert lokali biurowych odnotowano w Centrum oraz Grunwaldzie. Wysoki odsetek lokali użytkowych w dzielnicy Grunwald można (26,12%) wyjaśnić zmianami sposobu użytkowania nieruchomości znajdujących się na tym terenie. Znaczna część znajdujących się tam willi miejskich stanowi duży odsetek powierzchni biurowych w Poznaniu.

Tabela 1

Podstawowe miary opisowe oferowanych lokali biurowych w Poznaniu

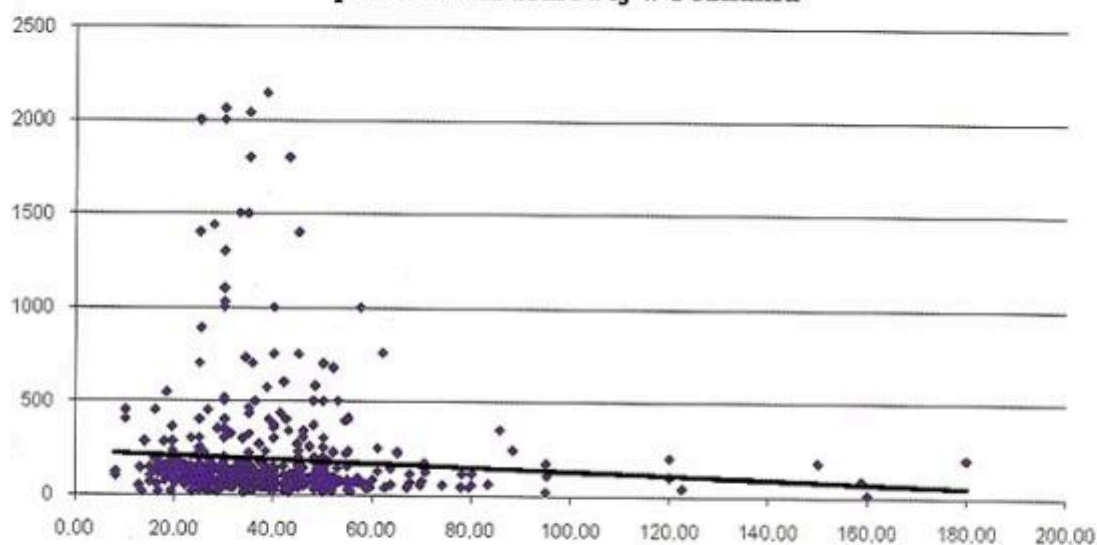
Miara	Wartość
Liczba obserwacji	578
Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	38,93
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	18,53
Współczynnik zmienności (%)	47,60%

Źródło: Opracowanie własne.

W analizowanym okresie średnia ofertowa stawka czynszu najmu powierzchni biurowej na terenie miasta Poznania wyniosła 38,93 zł/m², a stawki przeciętnie różniły się od średniej o 18,53 zł/m². Współczynnik zmienności ukształtował się na poziomie 47,60 %, co świadczy o jednorodności badanej zbiorowości.

Wykres 2

Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu za m² powierzchni biurowej w Poznaniu



Źródło: Opracowanie własne.

Współczynnik korelacji między powierzchnią użytkową a stawką czynszu za oferowane lokale biurowe wyniósł -0,06. Świadczy to o tym, że ofertowe stawki najmu nieznacznie spadają wraz ze wzrostem powierzchni lokali biurowych.

Tabela 2

Podstawowe miary opisowe oferowanych lokali biurowych według lokalizacji w Poznaniu

Lokalizacja	Miara	Wartość
1.	2.	3.
Centrum	Liczba obserwacji	163
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	44,00
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	25,50
	Współczynnik zmienności (%)	57,97%
Grunwald	Liczba obserwacji	151
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	34,84
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	12,44
	Współczynnik zmienności (%)	35,71%
Jeżyce	Liczba obserwacji	91
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	37,47
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	13,31
	Współczynnik zmienności (%)	35,53%
Nowe Miasto	Liczba obserwacji	40
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	29,97
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	12,00
	Współczynnik zmienności (%)	40,04%

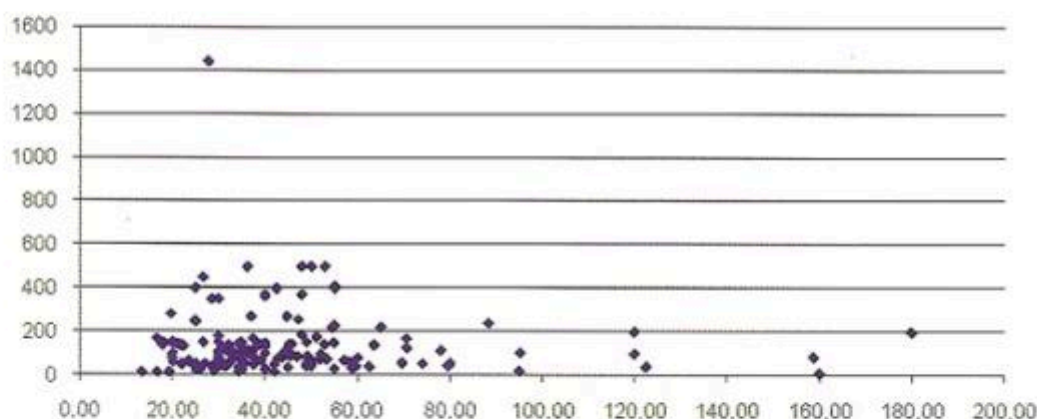
1.	2.	3.
Stare Miasto	Liczba obserwacji	96
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	42,53
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	17,39
	Współczynnik zmienności (%)	40,88%
Wilda	Liczba obserwacji	37
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	37,27
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	14,75
	Współczynnik zmienności (%)	39,59%

Źródło: Opracowanie własne.

W poszczególnych dzielnicach Poznania średnie ofertowe stawki najmu powierzchni biurowej w analizowanym okresie wahały się od prawie 30 zł/m² do 44 zł/m². Najniższe średnie stawki czynszu odnotowano w dzielnicy Nowe Miasto, najwyższe zaś w Centrum. Na wykresach 3, 4, 5, 6, 7 i 8 przedstawiono zależność między powierzchnią lokali a stawką czynszu w poszczególnych dzielnicach Poznania.

Wykres 3

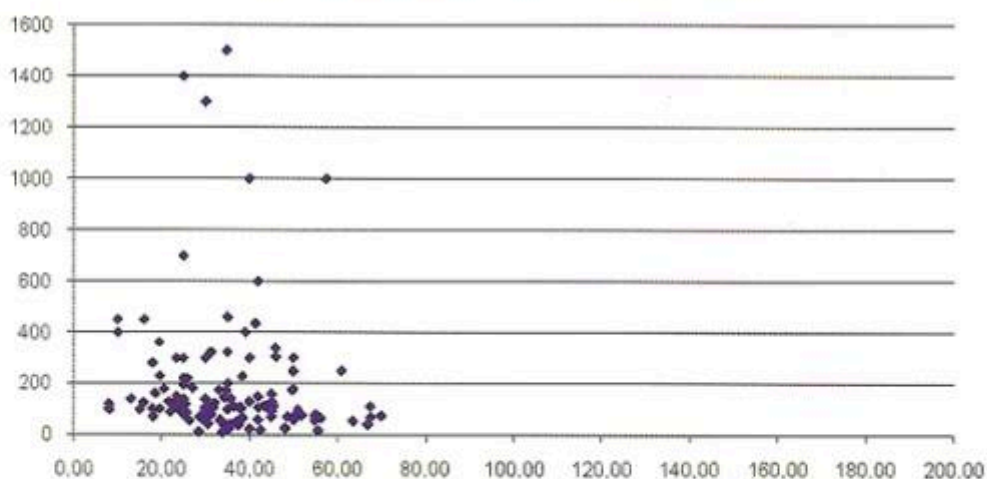
Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu za m² powierzchni biurowej w Centrum



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 4

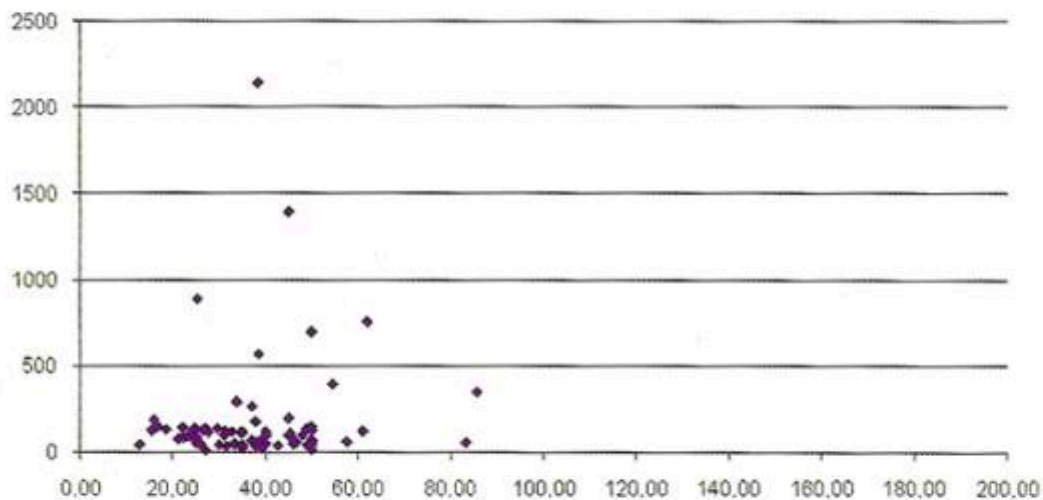
Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu za m² powierzchni biurowej w dzielnicy Grunwald



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 5

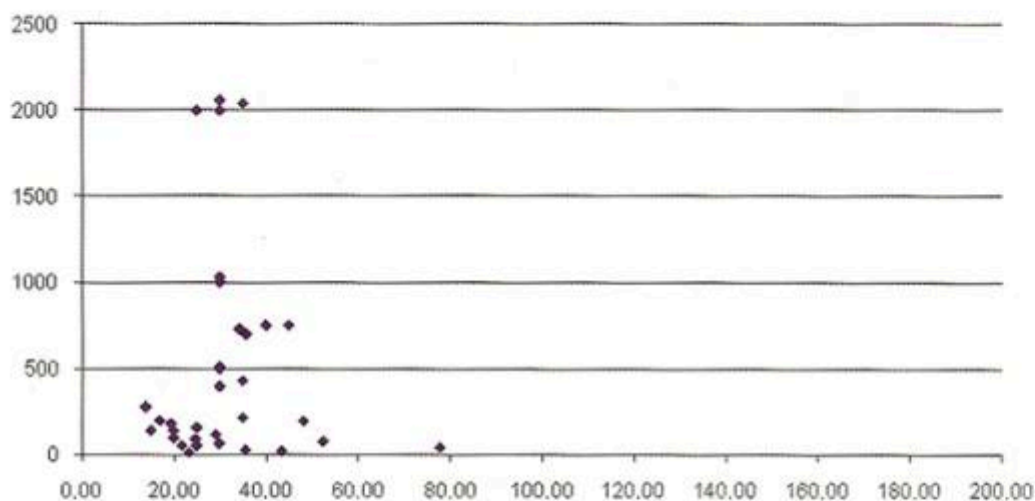
Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu
za m² powierzchni biurowej w dzielnicy Jeżyce



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 6

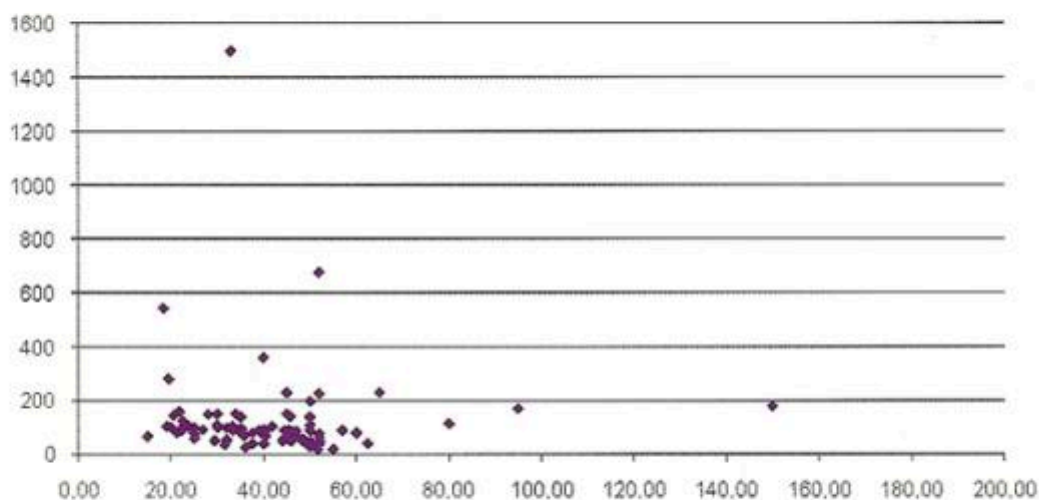
Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu
za m² powierzchni biurowej w dzielnicy Nowe Miasto



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 7

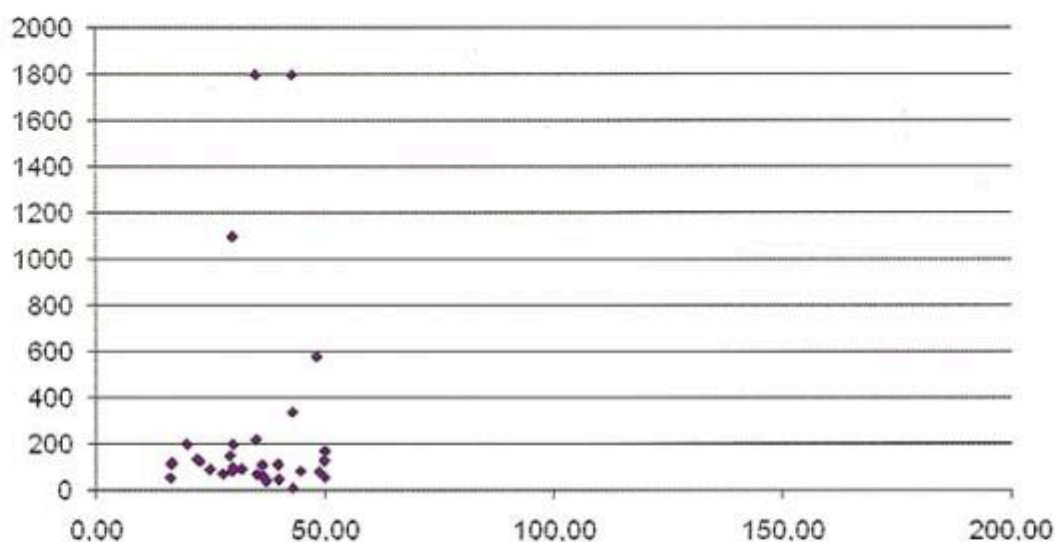
Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu za m² powierzchni biurowej w dzielnicy Stare Miasto



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 8

Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu za m² powierzchni biurowej w dzielnicy Wilda



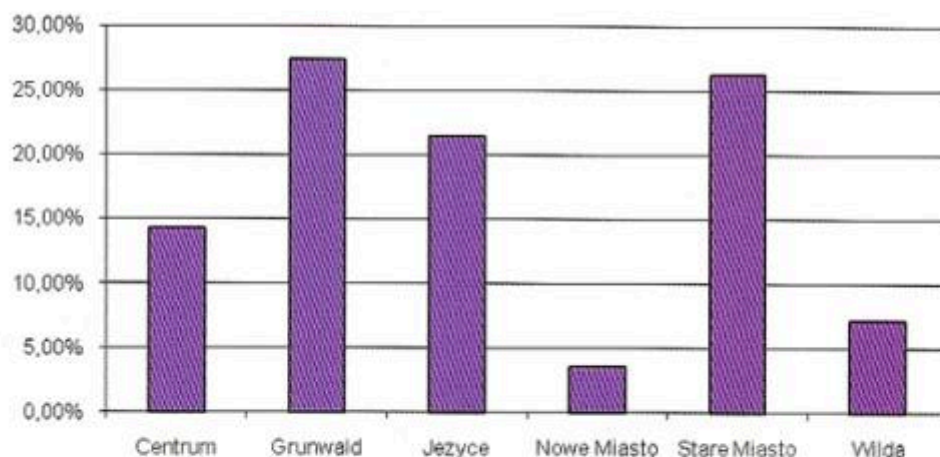
Źródło: Opracowanie własne.

Analiza stawek najmu powierzchni handlowo-usługowej

W analizowanym okresie zebrano 84 oferty najmu lokali handlowo-usługowych na terenie Poznania.

Wykres 9

Struktura oferowanych lokali handlowo-usługowych w Poznaniu



Źródło: Opracowanie własne.

Największy odsetek ofert lokali handlowo-usługowych odnotowano w dzielnicy Grunwald (27,38%) oraz Stare Miasto (26,29%). W analizowanym okresie najmniej lokali oferowano do wynajęcia w dzielnicy Nowe Miasto (3,57%) oraz Wilda (7,14%).

Tabela 3

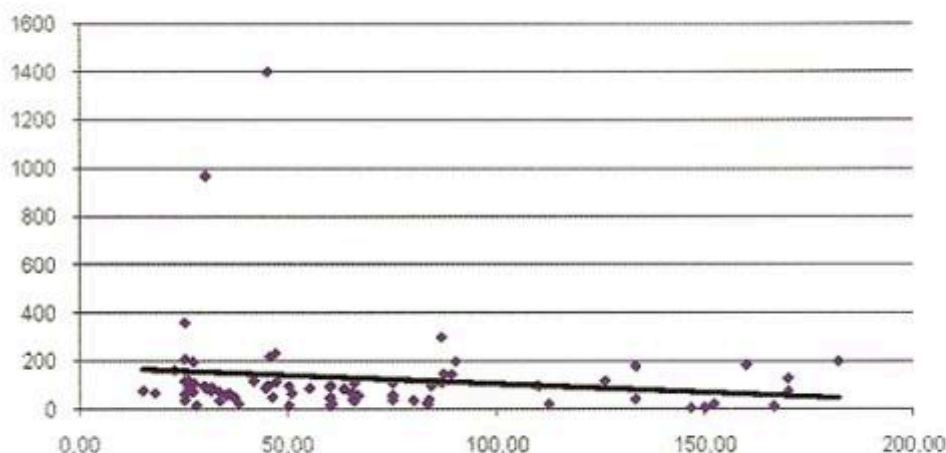
Podstawowe miary opisowe oferowanych lokali handlowo-usługowych w Poznaniu

Miara	Wartość
Liczba obserwacji	84
Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	65,42
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	41,22

Źródło: Opracowanie własne.

W analizowanym okresie średnia ofertowa stawka czynszu najmu powierzchni handlowo-usługowej na terenie miasta Poznania wyniosła 65,42 zł/m², a stawki przeciętnie różniły się od średniej o 41,22 zł/m².

Wykres 10 Zależność między powierzchnią lokalu a stawką czynszu za m² powierzchni handlowo-usługowej w Poznaniu



Źródło: Opracowanie własne.

Współczynnik korelacji między powierzchnią użytkową a stawką czynszu za oferowane lokale handlowo-usługowe wyniósł $-0,14$. Świadczy to o tym, że ofertowe stawki najmu nieznacznie spadają wraz ze wzrostem powierzchni lokali biurowych (spadek ten jest większy aniżeli w przypadku powierzchni biurowej).

Tabela 4 Podstawowe miary opisowe oferowanych lokali handlowo-usługowej według lokalizacji w Poznaniu

Lokalizacja	Miara	Wartość
Centrum	Liczba obserwacji	12
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	65,58
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	32,22
Grunwald	Liczba obserwacji	23
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	57,72
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	32,04
Jeżyce	Liczba obserwacji	18
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	69,24
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	55,36
Nowe Miasto	Liczba obserwacji	3
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	41,00
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	17,69
Stare Miasto	Liczba obserwacji	22
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	78,95
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	45,01
Wilda	Liczba obserwacji	6
	Średnia stawka czynszu (zł/m ²)	45,77
	Odchylenie standardowe (zł/m ²)	20,09

Źródło: Opracowanie własne.

W poszczególnych dzielnicach Poznania średnie ofertowe stawki najmu powierzchni handlowo-usługowej w analizowanym okresie wahały się od ponad 40 zł/m² do prawie 80 zł/m². Najwyższe średnie stawki czynszu odnotowano w dzielnicy Stare Miasto, najwyższe zaś w Nowe Miasto.

Grzegorz Bartkowiak

PRAWNE ASPEKTY USTALANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Grzegorz Bartkowiak

Absolwent studiów doktorskich na Wydziale Prawa i Administracji UAM w Poznaniu, wspólnik Kancelarii Prawnej BG&GB Consulting Doradztwo Prawne Robert Grzeskowiak Grzegorz Bartkowiak sp. j.

I. Wstęp

Ostatnie lata w Polsce ujawniły niesamowity wzrost transakcji na rynku nieruchomości, związany bezpośrednio z ogólnoeuropejskim boorem. Tym samym skala zjawiska pokazała wiele praktycznych problemów w procesie stosowania prawa, związanych z procedurami administracyjnymi, które obligatoryjnie potrzebowały specjalistycznej wyceny nieruchomości, a więc operatów szacunkowych. Zwykle w takich przypadkach, to praktyka kształtuje nowe zwyczaje prawne, oraz dokonuje nowych interpretacji obowiązujących przepisów prawnych. Nie ulega wątpliwości, iż wiele osób zyskało materialnie poprzez wywieranie wpływu na planowanie przestrzenne w gminach i uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jak wiadomo w prawie polskim problematyka obrotu nieruchomościami jest uregulowana dualistycznie. Oznacza to, że z jednej strony mamy regulacje prawa prywatnego (cywilnego) – co do zasady mniej skomplikowaną, a z drugiej normy prawa publicznego (administracyjnego) – a więc procedurę administracyjną i specyficzny sposób wykładni prawa. Niewiele osób dokonujących na co dzień transakcji kupna bądź sprzedaży nieruchomości zna pełne skutki prawne swego zachowania. Na ogół znane są jedynie te cywilnoprawne i te podatkowe. Jak zostało podniesione wcześniej są jeszcze skutki administracyjnoprawne, obejmujące m.in. zagadnienie tzw. renty planistycznej.

II. Środowisko prawne

Podstawą prawną sporządzania wyceny nieruchomości w postępowaniu administracyjnym są przepisy UGN. W wyniku wyceny nieruchomości określa się najczęściej wartość rynkową nieruchomości (art. 150 ust. 1 pkt 1 UGN). Określanie wartości nieruchomości zostało ustawowo zastrzeżone dla rzeczoznawców majątkowych (art. 150 ust. 5 oraz art. 7 UGN). W takim stanie rzeczy rzeczoznawcy majątkowi zaczynają podlegać reżimowi określonego środowiska prawnego jaki tworzą UGN, UPZP, KPA i Rozp. Oznacza to, że poza wiedzą fachową z zakresu wyceny nieruchomości potrzebna jest im również wiedza z zakresu stosowania prawa w praktyce.

Każdemu jest na pewno znana reguła mówiąca, że czego prawo nie zabrania, to jest dozwolone. Niestety, ta zasada dotyczy wyłącznie prawa prywatnego i obywatela w relacji do jego państwa. Natomiast, w sytuacji, gdy w grę wchodzi prawo publiczne, to musimy stosować lustrzane odbicie tej reguły wykładni. Tym samym otrzymujemy wytyczną interpretacyjną, która mówi: na co prawo wyraźnie nie zezwala, jest zabronione. Jak nietrudno przewidzieć konsekwencje zastosowania tej zasady będą poważne.

Na pierwszy plan wysuwa się aparat pojęciowy stosowany przez ustawodawcę, który niekoniecznie pokrywa się z potocznym rozumieniem wyrażen używanych w życiu codziennym. Jest abecadłem prawniczym, że stosując prawo należy dokonywać jego wykładni. Ustawodawca normując określoną materię często sięga do ustawowego definiowania pojedynczych wyrazów bądź związków frazeologicznych. Wynika to z potrzeby zapewnienia jednolitości znaczenia pojęć w obrębie podobnej tematyki. Zanim jednak przejdziemy do omawiania interesujących nas kwestii, trzeba umiejscowić rzeczoznawcę majątkowego w procedurze administracyjnej związanej z procesem wyceny nieruchomości.

III. Operat szacunkowy jako środek dowodowy

Zgodnie z definicją ustawową, wycena nieruchomości jest postępowaniem, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (art. 4 pkt 6 UGN). Skoro jest to postępowanie i podlega regułom prawa administracyjnego, to zastosowanie znajdzie zawsze KPA. Sporządzanie operatu szacunkowego stanowi główny środek dowodowy w wielu postępowaniach administracyjnych. Głównie w sprawach dotyczących wywłaszczeń, także przy tzw. rencie planistycznej oraz opłatach adiacenckich, ale nie tylko. Skoro więc jest dowodem w sprawie to podlega tzw. swobodnej ocenie dowodów (art. 80 KPA). W tym miejscu należy odróżnić ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (art. 157 ust. 1 UGN) od oceny wartości dowodowej przedłożonego w sprawie operatu szacunkowego. Oznacza to w prostej implikacji, że zarówno strona jak i organ prowadzący postępowanie zawsze mają prawo do kwestionowania i zgłaszania uwag do przedłożonego im operatu szacunkowego. Wynika to chociażby z wniosku o doprecyzowanie możliwości prowadzenia przeciwdowodu nawet przeciwko treści dokumentów urzędowych (art. 76 § 3 KPA). To właśnie w tym miejscu pojawia się dla rzeczoznawcy majątkowego „pułapka” związana ze środowiskiem prawnym w jakim się porusza. Dodatkowo, po nowelizacji dokonanej w październiku 2007 roku, ustawodawca zdawał się zachęcać strony postępowania do krytycznego (ale nie krytykanckiego) przyglądania się treści sporządzanych operatów (art. 156 ust. 1a UGN). Rzeczoznawca więc musi zacząć liczyć się z analizami materii prawnej przedłożonych operatów. W tym miejscu można przedstawić kilka wybranych przykładów odnoszących się do prawnego aspektu wyceny nieruchomości.

IV. Wycena nieruchomości na wybranych przykładach

Podstawą do sporządzenia operatu szacunkowego w postępowaniu o ustalenie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) jest art. 36 ust. 4 UPZP w zw. z art. 37 ust. 3, 4, 5 i 6 UPZP. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odsyła, na mocy art. 37 ust. 11, w przedmiocie określenia wartości nieruchomości, do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Używane więc w operatach pojęcia muszą w sposób logiczny korespondować z pojęciami użytymi (i zdefiniowanymi) w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W szczególności należy bliżej przyjrzeć się pojęciu: *nieruchomość podobna*. Jest to wyrażenie, które w przypadku renty planistycznej będzie dość często występowało w operacie szacunkowym. Wynika to też z przepisów wiążących rzeczoznawcę w zakresie jego warsztatu pracy. Należy więc zważyć co następuje. Zgodnie z art. 154 ust. 1 UGN to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Z kolei przepisy RWOS, to prawna regulacja owych podejść oraz metod i technik, a także celów. Dla postępowania w sprawie renty planistycznej wiążący będzie § 50 RWOS. W praktyce najczęściej spotykane jest podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej. Ów wybór dokonywany przez rzeczoznawców na podstawie art. 154 ust. 1 UGN normatywnie wiąże w dalszym zakresie i wywołuje bardzo doniosłe skutki w sferze oceny wartości dowodowej sporządzonego operatu szacunkowego. Oznacza to, że należy poddać analizie prawnej tą materię.

Trzeba powrócić więc do pojęcia *nieruchomość podobna*. Otóż ustawodawca nadał omawianemu pojęciu definicję normatywną w art. 4 pkt 16 UGN, gdzie nieruchomość podobną określono jako taką, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Na uwagę zasługuje zwłaszcza końcówka tej definicji. Tymi innymi cechami najczęściej są: lokalizacja, powierzchnia działki oraz droga dojazdowa. Trzeba od razu zwrócić uwagę, że te wybrane cechy wiążą rzeczoznawcę prawnie w zakresie doboru porównawczego. Ustawodawca zdefiniował metodę korygowania ceny średniej w § 4 ust. 4 RWOS, gdzie m.in. stwierdził: przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu

na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Jak widać determinanty wyceny zostały określone normatywnie. Tak więc przesłankami do prawidłowego zastosowania tej metody jest znalezienie co najmniej jedenastu nieruchomości podobnych. Oznacza to w prostej implikacji, że jeżeli zostanie użyta ta minimalna ilość, to podważanie choćby jednej z porównywanych nieruchomości zdyskwalifikuje sporządzony operat. W praktyce postępowania najłatwiej zaatakować te inne cechy, których wyboru dokonał rzeczoznawca. Zwłaszcza dotyczy to cechy powierzchni. Innym istotnym elementem, na który należy zwrócić uwagę jest znajomość warunków zawarcia transakcji. Zgodnie z art. 151 ust. 1 UGN, ustawodawca uregulował pozytywne przesłanki tego jakie ceny transakcyjne mogą być brane pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości. Oznacza to, iż niespełnienie chociażby jednego z tych założeń również eliminuje daną transakcję z możliwości barania jej pod uwagę przy wycenie nieruchomości. W tym miejscu warto opisać zmianę sposobu wyceny nieruchomości wywłaszczanych w trybie art. 98 ust. 1 UGN.

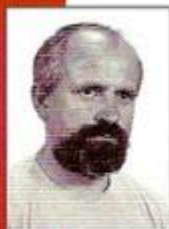
Zgodnie ze wskazanym wyżej art. 151 ust. 1 UGN, żeby cenę transakcyjną uznać za możliwą do zastosowania konieczne jest spełnienie następujących przesłanek. Po pierwsze, strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy. Po drugie, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Szczególnie w praktyce pojawił się ostatnio problem konfliktu normy § 36 ust. 1 RWOS i art. 151 ust. 1 UGN. Opierając się na treści § 36 ust. 1 RWOS powstała norma nakazująca branie do porównań cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Pojawiła się jednak istotna wątpliwość. Kupującym w takiej transakcji lub zajmującym był zawsze podmiot publiczny, korzystający z narzędzi prawa publicznego. Art. 151 ust. 1 odwołuje się wprost do cywilnoprawnej zasady równości stron stosunku prawnego, czyniąc ją zarazem aksjomatem normy prawnej przezeń wysławianej. Tymczasem istotą stosunków prawnych z udziałem organów administracji jest nierównorzędność stron takiego stosunku. W takim stanie rzeczy już na starcie nie jest zachowany ustawowy wymóg stawiany dla transakcji. W ostatnim czasie spowodowało to zmianę sposobu wyceny takich nieruchomości i odwołanie się do § 36 ust. 2 RWOS. Konsekwencje tej zmiany są bardzo wymierne finansowo – korzystniejsze dla obywatela, mniej korzystne dla szeroko pojmowanego Skarbu Państwa.

V. Podsumowanie

Konkludując całość powyższych rozważań, można stwierdzić, że w przypadku wyceny nieruchomości znajomość prawa jest równie przydatna jak fachowy warsztat rzeczoznawcy. Należy przecież pamiętać, że ostatecznej oceny postępowań z „udziałem” operatów szacunkowych dokonują właśnie prawnicy zasiadający w składach orzekających sądów administracyjnych.

Źródła prawa:

ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004.261.2603 ze zm.) [UGN]; ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.80.717 ze zm.) [UPZP]; ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. 2000.98.1071 ze zm.) [KPA]; rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109 ze zm.) [RWOS];



Jan Żurawski
 Rzecznik
 Majątkowy,
 uprawnień nr 3482
 Pełnomocnik
 Stowarzyszenia
 ds. „PI”

Jan Żurawski

XVII KONFERENCJA

Dynamiczny rozwój infrastruktury oddziałujący z reguły niekorzystnie na środowisko, konieczność pozyskiwania nowych gruntów pod inwestycje liniowe, nie tylko w aspekcie EURO 2012, to przyczyny powodujące konieczność udziału rzeczoznawcy, potrafiącego rozpoznać, zanalizować i rozwiązać problemy, obecne na prawie każdym etapie realizacji inwestycji, a później związane z jej użytkowaniem, ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości również wynikającymi z ochrony środowiska i przyrody.



Z tego powodu w Poznaniu, w dniach 24-25 września 2008 r. została zorganizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, przy współudziale Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, kolejna XVII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych.



Jej temat wiodący czyli „Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska i przyrody jako istotny obszar działania rzeczoznawcy majątkowego” nie jest obcy rzeczoznawcom Wielkopolski, bowiem od pięciu lat SRMWW jest organizatorem jesiennych sympozjów, związanych z szeroko pojętymi zagadnieniami zgrupowanymi wokół inwestycji liniowych i ochrony środowiska. Temat, który pierwotnie wydawał się możliwy do ogarnięcia w ramach jednego sympozjum, corocznie bywał ukazywany w innym aspekcie zainteresowań rzeczoznawców, począwszy od uwarunkowań prawnych – po opłaty i odszkodowania.

Tak szeroką problematykę, z konieczności ograniczoną do rzeczy najistotniejszych, organizatorzy XVII Konferencji zgrupowali w pięciu blokach tematycznych, stanowiących okazje do prezentacji referatów przygotowanych przez pracowników naukowych uczelni i instytutów oraz rzeczoznawców – praktyków, specjalizujących się w danej dziedzinie.

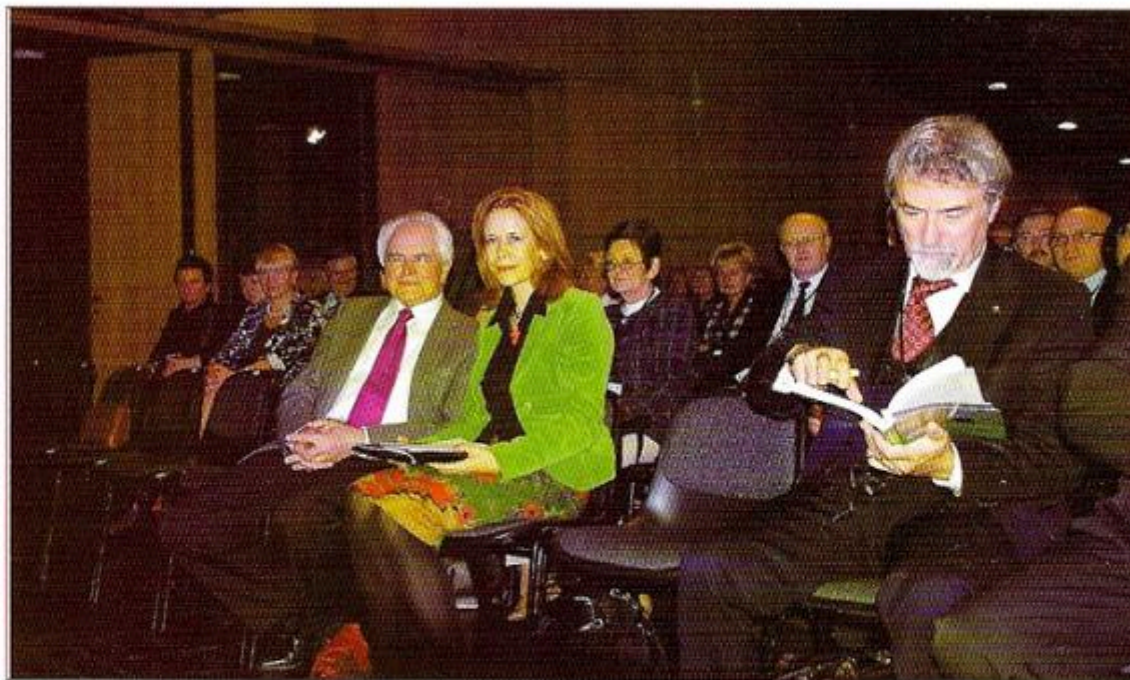


Z aspektami prawnymi budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w pierwszym dniu Konferencji, zapoznawał Zdzisław Małecki i Magdalena Małecka- Pilujska, a Janusz Siekański poszerzył problematykę o prawne aspekty pozyskiwania gruntów pod inwestycje liniowe.



Skutki odszkodowawcze budowy liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w odniesieniu do urządzeń elektroenergetycznych przygotowali Magdalena Miło, Krzysztof Lipko i Wojciech Lubicki.

O roszczeniach właścicieli gruntu przeciwko przedsiębiorstwom przesyłowym mówił mecenas Jerzy Krotowski. Tematyka kosztów oraz zasad ustalania pasów naziemnych



ciągów komunikacyjnych wraz z ograniczeniami wynikającymi z ich sąsiedztwa była przedmiotem referatu Dariusza Koniecznego. Jerzy Dąbek – autor najdłuższego referatu pierwszego dnia konferencji, podzielił swe wystąpienie na dwie części. Pierwsza dotyczyła określania odszkodowań i wynagrodzeń w inwestycjach liniowych w aspekcie aktualnych uwarunkowań prawnych wraz ze wskazaniem pożądanych kierunków zmian; natomiast druga – skutków odszkodowawczych budowy urządzeń infrastruktury technicznej na cudzych nieruchomościach.

Problemy związane z realizacją liniowych urządzeń infrastruktury technicznej – to temat wiodący trzeciego bloku tematycznego, rozpoczynającego drugi dzień konferencji, na który złożyły się referaty przygotowane przez: Tadeusza Nakielskiego, Tomasza Kozika i Adama Pahla o problematyce pozyskiwania gruntów pod budowę linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400kV; Marka Bereżeckiego o uwarunkowaniach prawnych pozyskiwania gruntów pod budowę dróg krajowych i strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż dróg krajowych; Bogdana Grzechlika i Zenona Marca o problemie wartości nieruchomości „pod drogę” w kontekście „słusznego konstytucyjnie odszkodowania”.

Blok zakończyła Teresa Laskowska referatem o identyfikacji problemów związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

„Ochrona środowiska i przyrody a czynności rzeczoznawcy majątkowego” to hasło kolejnej części, w której Andrzej Mizgalski naświetlił jakość środowiska jako czynnika jakości miejsca w świetle koncepcji świadczeń ekosystemów. Z jego referatem korespondował przygotowany przez Ryszarda Cymermana „Wpływ środowiska i stopnia jego ochrony na wartość nieruchomości” wsparty „Źródłami informacji o środowisku i sposobie ich pozyskania na potrzeby pracy rzeczoznawców majątkowych”.

Aspekty praktyczne i spodziewane nowe obszary działania dla rzeczoznawców majątkowych przedstawił Bogusław Brzostowski w referacie dotyczącym wzrostu nakładów na ochronę środowiska w województwie wielkopolskim, na tle możliwości współfinansowania przez WNOŚ i GW w Poznaniu.

Panel kończący konferencję rozpoczął Jerzy Dąbek przedstawiając rodzaje stref ochronnych dla liniowych urządzeń infrastruktury. Praktyczny aspekt związany ze zmianą wartości nieruchomości usytuowanej w strefie oddziaływań sieci infrastruktury technicznej przeanalizowała Monika Nowakowska. O obszarach ograniczonego użytkowania w otoczeniu linii elektroenergetycznych mówił Marek Szuba, a uzupełnił temat Zbigniew Nadolny przedstawiając rozkład natężenia pola elektrycznego pod liniami wysokiego napięcia.



Konferencja zgromadziła 205 uczestników, dla których stanowiła doskonałą okazję do wymiany poglądów, pozwalając usystematyzować wiedzę z zakresu jej tematyki i poznać inne punkty widzenia. Jej uczestnicy podkreślali zaangażowanie i profesjonalizm organizatorów, trafny dobór tematyki referatów oraz wiedzę prowadzących. Poprzez udział w organizacji VII Konferencji SRMWW ugruntowało swą wiodącą pozycję w zakresie prac nad różnymi aspektami wyceny nieruchomości związanymi z realizacją inwestycji liniowych.



LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr	Miejscowość	Telefon	e-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	0 602677045	anbud_poznan@op.pl
2.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	0 501617071	jand_poz@o2.pl
3.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	0 602248569	brit@erant.pl
4.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	0 605277866	
5.	Banaś Ewa	1134	Poznań	0 602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
6.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	0 604858141	ga.marek@wp.pl
7.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	0 603057907	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
8.	Bąk Ewa	3804	Krotoszyn	0 627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
9.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	0 600270458	horalag@tlen.pl
10.	Bednarek Roman		Poznań	0 601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
11.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	0 600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
12.	Berendt Edmund	1546	Piła	0 672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
13.	Berus Marcin	4130	Poznań	0 604947414	marcinberus@echostar.pl
14.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	0 612920631	r.bialasik@interia.pl
15.	Bielawiak Marcin		Chodzież	0 508318156	marcin.bielawiak@op.pl
16.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	0 602303533	wyceny@poczta.fm
17.	Binek Agnieszka	735	Poznań	0 606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
18.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	0 600597743	markewa@poczta.onet.pl
19.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	0 603891858	marianblazek@onet.pl
20.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	0 603136393	kompleks25@wp.pl
21.	Bruss Justyna	4533	Skoki	0 509949685	jbruss@tlen.pl
22.	Bryl Marek	1849	Konin	0 693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
23.	Bujakowski Waldemra	4433	Pobiedziska	0 667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
24.	Choraży Elżbieta		Piła	0 605201822	ellachor1@wp.pl
25.	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	0 607107017	joanna_cieloszyk@o2.pl
26.	Cieślak Maria	2576	Konin	0 600294435	mariacieslak@icpnet.pl
27.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	0 604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
28.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	0 607538638	keradcz@poczta.onet.pl
29.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	0 502564222	geoconsult@eastwest.com.pl
30.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	0 673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
31.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	0 614422893	amiroslawska@wp.pl
32.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	0 602136900	robert.dobrzynski@geneva.pl
33.	Dolata Jerzy	868	Kościan	0 655122869	jerzy.dolata@op.pl
34.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	0 601160987	lechdomagalski@neostrada.pl
35.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	0 601893176	grunia8@wp.pl
36.	Dudek Monika	4179	Poznań	0 606437146	monika_dudek@o2.pl

1	2	3	4	5	6
37.	Dygula Maciej	3848	Chodzież	0 602616603	maciej.dygula@post.pl
38.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	0 672132571	taksator@cil.pl
39.	Florek Piotr	3560	Konin	0 601724468	pflorek_xl@wp.pl
40.	Futro Adam	1670	Poznań	0 602382995	adam.futro@neotrada.pl
41.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	0 602585488	jerzy.gliniewicz@wp.pl
42.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	0 692840604	lukegli@poczta.onet.pl
43.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	0 618218269	t_gorecki@o2.pl
44.	Górna Katarzyna	4560	Poznań	0 693530061	gornak1@interia.pl
45.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	0 603889439	dc@gradzik.pl
46.	Grochowska-Ploch Małgorzata		Poznań	0 694406984	malgorzata@ploch.pl
47.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	0 608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
48.	Gryska Krystyna	2280	Kobylnica	0 603612520	krystyna_gryska@po.home.pl
49.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	0 604239608	grzelczak@onet.eu
50.	Halec Franciszek	1281	Leszno	0 601793494	halec-wycena@wp.pl
51.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	0 618740480	
52.	Hermann Barbara	4631	Poznań	0 501644898	bphermann@wp.pl
53.	Hęcka Maria	1739	Czarnków	0 606648975	merhec@wp.pl
54.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	0 602120708	danhoff@interia.pl
55.	Hołubicka Barbara		Poznań	0 508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
56.	Husiar Bogdan	872	Poznań	0 618681539	husbud@poczta.onet.pl
57.	Hyży Grzegorz	2351	Święciechowa	0 601818176	orzhyzy@wp.pl
58.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	0 607568018	jarjab@wp.pl
59.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	0 602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
60.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	0 618480166	ajakubowski@projnorm.pl
61.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	0 607583525	ajanaszewski@op.pl
62.	Janczy Mirosława	496	Poznań	0 601148199	sigma_poznan@op.pl
63.	Janiak Leonard	873	Leszno	0 655201138	m.janiak@interia.pl
64.	Janicki Andrzej	2187	Konin	0 507034864	ekspertgrunt@neotrada.pl
65.	Jaraczewski Arkadiusz	4371	Leszno	0 609448482	dus1@op.pl
66.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	0 502528240	Zjwycena@op.pl
67.	Jerzak Czesław	1282	Poznań	0 603601134	
68.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	0 609794781	ablegat@o2.pl
69.	Jonas Adam	4296	Konin	0 632401195	ajonas@konet.pl
70.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	0 605693795	brygida.popko@gmail.com
71.	Jujka Grzegorz		Poznań		
72.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	0 602663955	mjpgurcz@neotrada.pl
73.	Jurek Mieczysław	2583	Bogucin	0 601723829	mieczyslaw.jurek@amw.com.pl
74.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	0 601949039	wycena@operat.biz
75.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	0 695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
76.	Kaczorowski Jerzy	2584	Września	0 606291951	jkaczorowski@interia.pl
77.	Kamiński Jerzy		Gniezno		

1	2	3	4	5	6
78.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	0 672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
79.	Kapustka Zbigniew	2034	Poznań	0 501087042	patronex@neostrada.pl
80.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	0 612834638	erine-ak@tenbit.pl
81.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	0 660059484	juwer@wp.pl
82.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	0 609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
83.	Kędziora Paweł		Kórnik	0 603126673	pawel.kedziora@autograf.pl
84.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	0 509348788	ikilka@hotmail.pl
85.	Kin Jerzy	2117	Leszno	0 508088655	kin@juel.com.pl
86.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	0 606909373	marek.knopik@unilever.com
87.	Kończek Krzysztof	1284	Rawicz	0 503091922	azymutrawicz@interia.pl
88.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	0 603393407	bodas13@wp.pl
89.	Konieczny Edward		Poznań	0 508200851	eduardo7@wp.pl
90.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	0 508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
91.	Korbolewski Józef	3532	Konin	0 507770886	wycena@konin.lm.pl
92.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	0 601985780	ela@elkor-nieruchomosci.pl
93.	Kosmowski Michał	169	Poznań	0 618339829	michalkosmowski@wp.pl
94.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	0 604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
95.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	0 614361803	
96.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gnieszno	0 614261405	maria.polka@wp.pl
97.	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	0 602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
98.	Kujanek Eugeniusz	3396	Poznań	0 601343638	p1kujanek@tlen.pl
99.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	0 503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
100.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	0 696748313	rm.ak@wp.pl
101.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	0 602177605	brmdk@poczta.wp.pl
102.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	0 505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
103.	Kupś Henryk	4373	Poznań	0 694404764	henryk_kups@wp.pl
104.	Lazarek Edmund		Strzałkowo	0 607281010	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
105.	Lewandowska Zofia	2587	Gnieszno	0 606691815	wycenazl@wp.pl
106.	Liberkowski Maciej	2110	Nowy Tomyśl	0 602120755	m.liberkowski@wp.pl
107.	Linda Piotr	698	Szamotuły	0 612927846	linexx@o2.pl
108.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	0 627356617	elzbieta.lis@wp.pl
109.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	0 697198269	piotrekalis@gmail.com
110.	Lis Tomasz	170	Luboń	0 602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
111.	Łakowicz Halina	2478	Piła	0 600261575	halina@inter-c.pl
112.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	0 501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
113.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	0 602229687	punio.mimar@op.pl
114.	Maciejak Andrzej	1804	Września	0 614362196	
115.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	0 618232991	jusma@buziaczek.pl
116.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	0 602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
117.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	0 601875169	kawit@onet.pl
118.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	0 618102955	kasiamałecka@wp.pl
119.	Małecka-Piłujka Magdalena	4035	Kobylnica	0 603317812	magda.pilujka@geneva.pl
120.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	0 601775218	z.malecki@info.com.pl
121.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	0 618624535	

1	2	3	4	5	6
122.	Marć Robert	4495	Poznań	0 606113998	robertmarc@o2.pl
123.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	0 501976285	mariamar@wp.pl
124.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	0 605252737	marszalek56@gmail.com
125.	Mazur Roman	3612	Leszno	0 601179819	bonmazur@wp.pl
126.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	0 614475039	wycela@o2.pl
127.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	0 600413250	przemyslaw.maka@cwm.pl
128.	Menke Bogdan	3400	Poznań	0 602435105	Bogdan.menke@neostrada.pl
129.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	0 604630749	promex@post.pl
130.	Michalak Leszek	2189	Łąd	0 604151183	mipro@pro.onet.pl
131.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	0 600163094	
132.	Mieloch Anna	2797	Poznań	0 618269292	anna_mieloch@interia.eu
133.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	0 603936683	hasko@hasko.com.pl
134.	Mikołajczak Alicja	1135	Tarnowo Podgórne	0 601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
135.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	0 603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
136.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	0 605738157	poz-bud@wp.pl
137.	Mizera Maciej	171	Poznań	0 602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
138.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	0 601180020	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
139.	Mocek Danuta	3348	Poznań	0 600455187	danka61@poczta.onet.pl
140.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	0 618788767	wieslaw.mstowski@ anwo.poznan.pl
141.	Murias Jerzy	700	Czarnków	0 604645958	jerzymurias@tlen.pl
142.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	0 601711993	
143.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	0 604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
144.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	0 605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
145.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	0 602677148	szacunek24@wp.pl
146.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	0 503038880	pbn@wp.pl
147.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	0 601439127	agolek19@poczta.onet.pl
148.	Obremska Hanna	174	Poznań	0 604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
149.	Osmola Sylwester		Poznań	0 601916257	smosmola@pro.onet.pl
150.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	0 601783828	kancelaria@szacunek.pl
151.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	0 602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
152.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	0 697350438	tomek.asia@op.pl
153.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	0 608488164	martyna.pawlowska@cwm.pl
154.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	0 606518801	spazdej@tlen.pl
155.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	0 632723845	
156.	Pęczak Jan	1286	Kościan	0 655121815	wycena@post.pl
157.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	0 605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
158.	Płociennik Maciej	907	Rawicz	0 655454850	maciejplociennik@op.pl
159.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	0 672621113	podziemski@o2.pl
160.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	0 606627587	polcyn_m@poczta.fm
161.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	0 603536453	pospiech25@wp.pl
162.	Pospieszński Andrzej	3040	Gostyń	0 602465821	beaposp@wp.pl
163.	Postół Anna	4740	Poznań	0 608047554	anna.postol@o2.pl

1	2	3	4	5	6
164.	Poszyler Anna	1136	Puszczkowo	0 601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
165.	Pryl Teresa	878	Poznań	0 603348901	tpryl@poczta.onet.pl
166.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	0 502283989	dppuchalski@interia.pl
167.	Radwan Maciej	1474	Poznań	0 502614277	maciej.radwan@mdr.com.pl
168.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	0 661444222	robra@wp.pl
169.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	0 608538890	katarzyna.rakowska@krm.com.pl
170.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	0 612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
171.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	0 502876349	a.ratajszczak@wp.pl
172.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	0 601374154	p.regulski@neostrada.pl
173.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	0 604258121	trezbud@poczta.onet.pl
174.	Rędziniak Jan	536	Poznań	0 602260500	baucocomex@poczta.onet.pl
175.	Rosada Marek	3307	Poznań	0 602231893	mark-consulting@hat.pl
176.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	0 602380999	krdet@tolkmitt.pl
177.	Rusin Jan	3409	Konin	0 632432949	
178.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	0 601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
179.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	0 503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
180.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	0 692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
181.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	0 600932336	rybskam@neostrada.pl
182.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	0 503161191	scheller@talarczyk.com.pl
183.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	0 606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
184.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	0 609058238	posesor1@poczta.onet.pl
185.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	0 501498572	
186.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	0 502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
187.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	0 618203367	poz-bud@wp.pl
188.	Smogór Paweł	3491	Konin	0 609530101	pawel.smogor@wp.pl
189.	Sobczak Tomasz	2140	Poznań	0 501066294	szacunek@opal.info.pl
190.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	0 606218535	tmk11@wp.pl
191.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	0 603860463	rstim@o2.pl
192.	Starega Marek	2534	Poznań	0 505451446	mstarega@pro.onet.pl
193.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	0 600186140	j.stefaniak@poczta.fm
194.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	0 608559499	stuligrosz@o2.pl
195.	Surma Jerzy	294	Chodzież	0 602673352	surma@post.pl
196.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	0 601986149	wycena.swierek@gmail.com
197.	Szarafińska Adrianna	4582	Poznań	0 603225886	szaraf.ada@gmail.com
198.	Szatanik Stanisław	1556	Piła	0 609653908	zutomisz@pol.pl
199.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	0 601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
200.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	0 604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
201.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	0 504267167	andszc1@wp.pl
202.	Szczurek Grzegorz	4172	Poznań	0 606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
203.	Szulc Hanna	1475	Poznań	0 601534787	hasko@hasko.com.pl
204.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	0 502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
205.	Szymków Aleksander	703	Piła	0 502131054	real@pila.top.pl
206.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Poznań	0 604833226	izabela_taczała@go2.pl

1	2	3	4	5	6
207.	Tadych Joanna	4214	Poznań	0 507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
208.	Talarski Piotr	3774	Leszno	0 603668789	piotr@talster.note.pl
209.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	0 605366322	stanislaw@talster.note.pl
210.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	0 505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
211.	Tierling Maria	881	Poznań	0 605765088	maria.tierling@gmail.com
212.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	0 604399668	krzysztoftomczyk@tlen.pl
213.	Trojanek Maria	3160	Poznań	0 602139455	mariaTrojanek@wp.pl
214.	Tuczyński Władysław	2126	Biedrusko	0 508258250	wladt@interia.pl
215.	Tyma Jan	705	Piła	0 673516234	
216.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dopiewo	0 691035295	adam.t1@neostrada.pl
217.	Wachowiak Tomasz	2127	Gnieszno	0 601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
218.	Walczak Anna	4750	Poznań	0 512301104	a.walczak@biuroremin.pl
219.	Walczak Bogdan	882	Poznań	0 605219833	wapri@wp.pl
220.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	0 601445979	j.walczak@biuroremin.pl
221.	Walicki Marian	2996	Mosina	0 618136485	
222.	Wełnicki Maciej	4672	Poznań	0 691736951	biuro@welnicki.pl
223.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	0 604160115	agwi@interia.pl
224.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	0 502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
225.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	0 507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
226.	Witczak Anna	3519	Konin	0 504026198	
227.	Witczak Marian	3255	Leszno	0 609801201	mwitczak@poczta.fm
228.	Wituski Maciej	3655	Poznań	0 601770209	m.wituski@gazeta.pl
229.	Wojciechowska Elżbieta	1559	Piła	0 509376150	wojciechowska_ela@yahoo.pl
230.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	0 601055391	w.wojdyla@leszno.home.pl
231.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	0 509044334	w.wojdylo@2com.pl
232.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	0 618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
233.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	0 603848828	elzbietaWolska@interia.pl
234.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	0 602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
235.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	0 603126701	a.w33@wp.pl
236.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	0 606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
237.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	0 655261350	etomwys@op.pl
238.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	0 660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
239.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	0 504081632	biurogeometra@opcza.onet.pl
240.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	0 603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
241.	Zawadka Marian	327	Turek	0 604436899	biurozawadka@op.pl
242.	Zembal Jerzy	794	Poznań	0 606159384	jzembal@wp.pl
243.	Zielewicz-Śledzińska Dorota	4388	Poznań	0 507643043	dorota07@tlen.pl
244.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	0 602356013	barbara.zielezinska@geneva.pl
245.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	0 509728889	anna.ziemianska@gmail.com
246.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	0 606683002	janz22@poczta.onet.pl
247.	Żywica Piotr	2345	Konin	0 601794418	innowator@onet.pl