

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/16 Wrzesień 2007

Komunikat Rady Stowarzyszenia RMWW

Rada Stowarzyszenia informuje, że w dniach 25-27 września 2008 r. odbędzie się w Poznaniu XVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych.

Tematem Konferencji będzie problematyka związana z zadaniami rzeczoznawców majątkowych w inwestycjach liniowych oraz w ochronie środowiska i przyrody, która do tej pory była wiodąca w zorganizowanych przez nasze Stowarzyszenie czterech corocznych sympozjach w Kiekrzu. Tematyka ta jest również przewodnia w V Sympozjum zorganizowanym w 2007 r. w Rosnówku.

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

Rada Stowarzyszenia serdecznie zaprasza Koleżanki i Kolegów do udziału w Konferencji.

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 WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI | Marian Witczak |
| 8. WYCENA-EKSPERT S.C. | Banaś-Poszyler |
| 9. GENEVA | Małeczka, Zielezińska, Dobrzyński |
| 10. DOMLEX | Lech Domagalski |

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

Autorzy: Wojciech Gryglaszewski, Michał Kosmowski, Jerzy Dąbek, Elżbieta Czarnačka-Hempowicz,
Adam Futro, Maria Trojanek, Sławomir Pałicki

Kolegium Redakcyjne: Michał Kosmowski, Grzegorz Szczurek

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

**STOWARZYSZENIE
 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 STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Janusz Andrzejewski	
Wiceprzewodniczący Rady	Marian Witczak	
Skarbnik	Elżbieta Jakóbiec	
Sekretarz Rady	Ewa Bogdańska	
Członkowie Rady	Jerzy Dąbek	
	Michał Kosmowski	
	Wojciech Ratajczak	
	Grzegorz Szczurek	
	Adam Futro	
Przewodniczący	Tomasz Lis	KOMISJA REWIZYJNA
Członkowie Komisji	Krzysztof Owsianowski	
Przewodniczący	Witold Solski	KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ
Sekretarz Komisji	Adam Tyszkiewicz	
Członkowie Komisji	Magdalena Małecka-Pilujska	
	Janusz Walczak	
	Marian Zawadka	KOMISJA OPINIUJĄCA
Przewodniczący	Marek Staręga	
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Skarzyński	
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	PEŁNOMOCNICZY STOWARZYSZENIA
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek	PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA W MINISTERSTWIE BUDOWNICTWA I W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
	Adam Futro	
	Zdzisław Małecki	
	Wojciech Ratajczak	
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski	
	Wiesław Meszek	
	Teresa Prył	
	Marian Witczak	
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 Zawodowców	Adam Tyszkiewicz	
Komisja ds. Wydawnictw	Jan Żurawski	
Komisja Współpracy Międzynarodowej	Maciej Mizera	
Komisja Odznaczeń	Janusz Walczak	
Komisja ds. Bazy Danych i Analiz	Ewa Banaś	
Komisja ds. Biegłych Sądowych	Janusz Andrzejewski	



**Wojciech
Gryglaszewski**
Ekonomista,
absolwent
Poddyplomowego
Studium Wyceny
Nieruchomości WSB



**Michał
Kosmowski**
Rzecznik
Majątkowy
Uprawnienia nr 169,
Doradca Rynku
Nieruchomości

Wojciech Gryglaszewski, Michał Kosmowski

CENNOŚĆ NIEZABUDOWANYCH GRUNTÓW ROLNYCH NA TERENIE WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

ROLNICTWO W WIELKOPOLSCE

Wielkopolska to region o dużych zasobach ziem wykorzystywanych rolniczo. Dwie trzecie, tj. blisko 1 900 000 ha, powierzchni województwa stanowią użytki rolne. Choć tutejsze warunki glebowe, klimatyczne i zasoby wodne należą do przeciętnych, region charakteryzuje się jedną z najwyższych w kraju wydajnością produkcji rolnej. Wyniki te są w głównej mierze zasługą tradycyjnie wysokiej kultury rolnej i poziomu gospodarowania.¹

W województwie wielkopolskim preferowana jest uprawa zbóż oraz hodowla trzody chlewnej i bydła. Uprawia się również buraki cukrowe i rzepak oraz ziemniaki, choć produkcja tych ostatnich zmniejsza się na rzecz wzrostu produkcji zbóż. Pod względem wysokości plonów zbóż czołowe miejsca zajmują rejony poznański i leszczyński, a ziemniaków – kaliski. Pod względem obsady trzody chlewnej w pierwszej piątce lokują się rejony: poznański, leszczyński, kaliski i pilski. Rejon leszczyński zajmuje ponadto wysoką pozycję w hodowli bydła. W województwie wielkopolskim większy niż przeciętnie w kraju jest obszar uprawy warzyw. Miejscem dużej koncentracji upraw warzyw jest rejon leszczyński oraz okolice Poznania i Kalisza. Okolice Konina charakteryzuje natomiast wysoki stopień rozwoju sadownictwa.

W strukturze władania ziemią dominuje własność prywatna. Do rolników indywidualnych należy 78 % ziemi, a przeciętna wielkość gospodarstwa jest korzystniejsza niż w kraju i wynosi 9,4 ha. Duże gospodarstwa 20-50 ha stanowią ponad 15 % ogółu i występują w przeważającej liczbie w rejonie pilskim. Okazała liczba, ponad 139 000, gospodarstw indywidualnych w województwie stanowi atrakcyjny rynek zbytu artykułów do produkcji rolnej. Wielkopolska wieś jest dobrze wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, a liczba podstawowych maszyn rolniczych często znacznie przekracza średnią krajową. Wskazuje to na dobrą sytuację ekonomiczną i tendencje rozwojowe wielu gospodarstw.²

OBSZAR I ZAKRES BADANIA

Celem niniejszego opracowania jest zaprezentowanie tendencji i prawidłowości panujących obecnie na rynku niezabudowanych gruntów rolnych na terenie województwa wielkopolskiego. Analizą objęto blisko 10 000 transakcji sprzedaży z terenu całego województwa wielkopolskiego. Źródłem informacji były notarialne warunkowe umowy sprzedaży gromadzone w Oddziale Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu zgodnie z *Ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*³ oraz notarialne umowy sprzedaży nieruchomości znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa zbywanych w formie przetargów nieograniczonych przez OT ANR w Poznaniu. Zbadano **transakcje sprzedaży niezabudowanych gruntów rolnych** które wystąpiły w następujących okresach:

¹ <http://www2.anr.gov.pl/pl/article/551>

² <http://www.wielkopolska.mw.gov.pl/doc.php?dcid=123&grid=150>

³ Dz. U. nr 64 z 2003 r., poz. 592 z późn. zm.

- w przypadku warunkowych umów sprzedaży: zawarte w okresie od III kwartału 2003 r. (tj. od daty wejścia w życie *Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*) do II kwartału 2007 r.,
- w przypadku sprzedaży gruntów Skarbu Państwa: zawarte w okresie od III kwartału 1992 r. (tj. od daty wejścia w życie *Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*⁴, na mocy której utworzono Agencję Nieruchomości Rolnych) do II kwartału 2007 r.

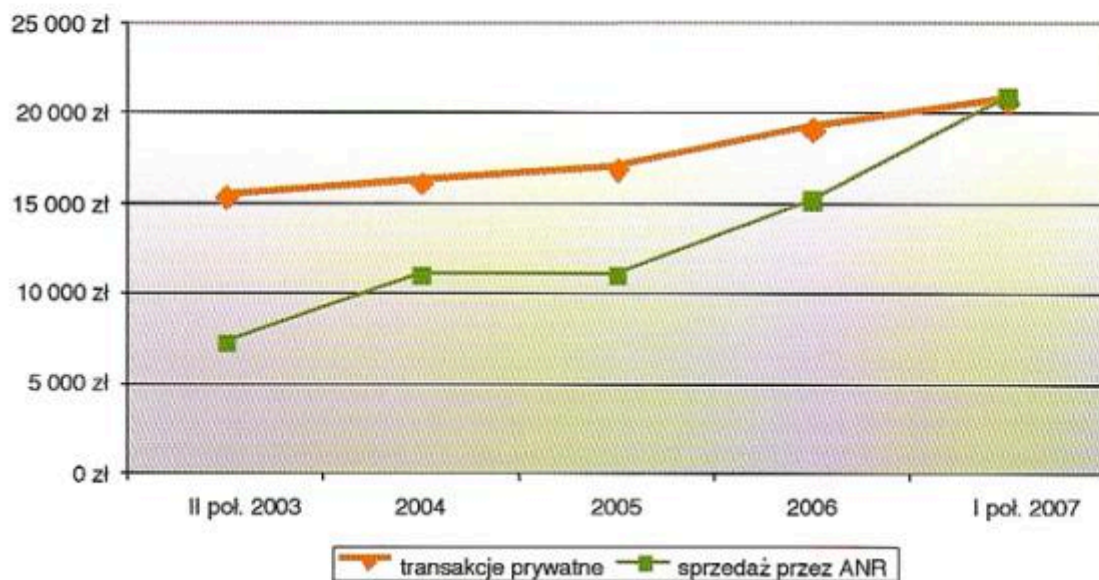
Spośród wszystkich dostępnych danych odrzucono transakcje niespełniające warunków rynkowych (np. transakcje sprzedaży w przetargu ograniczonym, sprzedaży z bonifikatą, sprzedaży w drodze pierwszeństwa dotychczasowemu dzierżawcy, itp.), a także transakcje gruntami zabudowanymi (bez względu na charakter zabudowy) i gruntami przeznaczonymi na cele inne niż rolne.

ZMIANY CEN GRUNTÓW ROLNYCH W CZASIE

W pierwszej kolejności podjęto próbę zbadania kształtowania się zmian cen w czasie. Wykres 1 prezentuje zmiany cen zachodzące w latach 2003 – 2007 z podziałem na grunty Skarbu Państwa i grunty innych osób prawnych i osób fizycznych. W tabeli 1 przedstawiono szczegółowe zestawienie średnich cen transakcyjnych w badanym okresie oraz ilość zaobserwowanych transakcji.

Wykres 1.

Średnie ceny niezabudowanych gruntów rolnych sprzedawanych przez prywatnych właścicieli oraz w drodze przetargu przez Agencję Nieruchomości Rolnych odnotowane na terenie woj. wielkopolskiego w okresie II poł. 2003 r. – I poł. 2007 r. w PLN/ha.



⁴ tekst jednolity: Dz. U. nr 208 z 2004 r., poz. 2128 z późn. zm.

Tabela 1.

Średnie ceny transakcyjne i ilość zbadanych transakcji w okresie II poł. 2003 r. – I poł. 2007 r.

rok	transakcje prywatne		sprzedaż przez ANR	
	średnia cena	ilość transakcji	średnia cena	ilość transakcji
II poł. 2003	15 337 zł	894	7 166 zł	31
2004	16 078 zł	2089	10 961 zł	140
2005	16 864 zł	1666	10 969 zł	75
2006	19 084 zł	1680	15 119 zł	65
I poł. 2007	20 628 zł	780	20 819 zł	12

Zauważalna jest wyraźna tendencja wzrostowa cen w całym okresie badania, różniącą się jednak dynamiką w poszczególnych latach. Związane jest to przede wszystkim ze zmianami relacji podaży-popytu w związku z wchodzeniem Polski do Unii Europejskiej, a w konsekwencji z naciskiem na wyrównywanie cen nieruchomości w krajach członkowskich. Najszybszy wzrost w przypadku transakcji prywatnych zaobserwowano w 2006 roku (13,17%), co było spowodowane przede wszystkim dobrą koniunkturą gospodarczą w kraju, a także ogólnym wzrostem cen nieruchomości (nie tylko nieruchomości rolnych). Średni roczny wzrost cen nieruchomości prywatnych w badanym okresie wyniósł 7,74%. Wyższą dynamikę można zauważyć analizując transakcje sprzedaży gruntów Skarbu Państwa. Tu średni wzrost cen wyniósł aż 32,14% w badanym okresie, a najsilniejszy miał miejsce – podobnie – w 2006 roku (37,83%). Widoczne są przy tym znacznie wyższe amplitudy wahań cen gruntów państwowych, jednak spowodowane jest to przede wszystkim zdecydowanie mniejszą liczbą transakcji ANR w stosunku do transakcji indywidualnych. Obecne tempo wzrostu cen gruntów zarówno w obrocie prywatnym, jak i należących do Skarbu Państwa nieco się zmniejszyło, jednak podkreślić należy fakt, że wzrost cen nieruchomości rolnych jest na terenie województwa nadal znaczny i prognozowane jest dalsze utrzymanie się tego trendu.⁵

Widoczna jest wyraźna różnica w cenach nieruchomości z zasobu państwowego i prywatnego. Wynikają one z kilku czynników. Po pierwsze, nabywca gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zobowiązany jest do pokrycia kosztów przygotowania sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Powoduje to, że jest on skłonny zapłacić faktycznie niższą cenę, ponieważ musi uwzględnić jeszcze przy zakupie konieczność pokrycia tych kosztów. Po drugie, grunty państwowe są ogólnie rzecz biorąc mniej atrakcyjne w stosunku do znajdujących się w obrocie prywatnym – co wynika z uwarunkowań historycznych w wyniku których Skarb Państwa stał się ich właścicielem – i jako takie osiągają niższe ceny. Wyraźnie widoczna na przestrzeni lat dysproporcja pomiędzy średnimi cenami w obrocie prywatnym i w obrocie gruntami Skarbu Państwa obecnie się zaciera. W 2003 roku ceny w transakcjach prywatnych były ponad dwukrotnie wyższe w stosunku do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, podczas

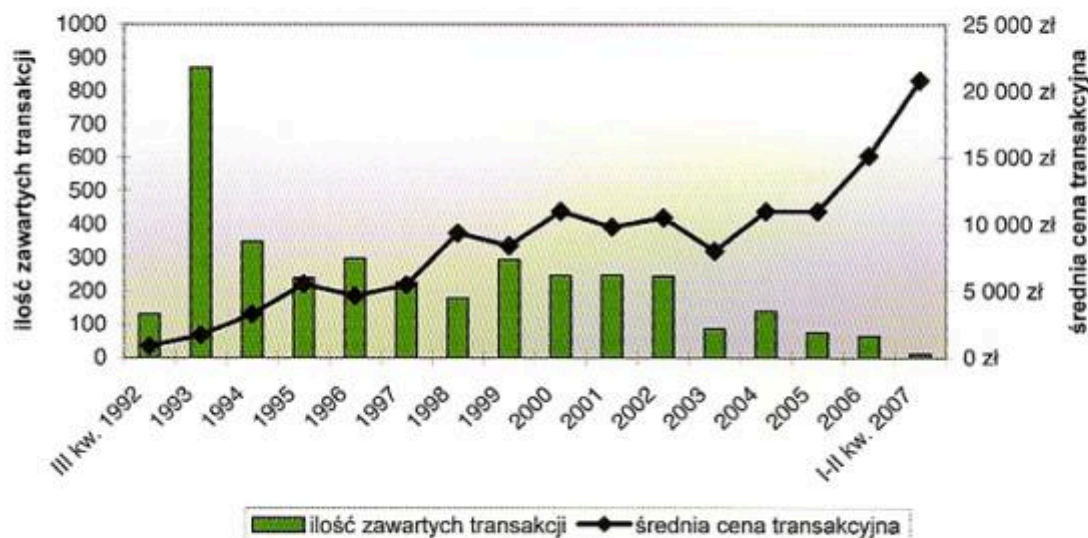
⁵ <http://www.anr.gov.pl/pl/article/53555>

gdy w II połowie 2007 roku w zasadzie się wyrównały. Jest to najprawdopodobniej wynikiem dużego wzrostu popytu spowodowanym poprawą koniunktury gospodarczej w kraju i jednocześnie malejącą podażą gruntów państwowych.

Na wykresie 2 przedstawiono dynamikę kształtowania się cen gruntów rolnych sprzedawanych przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu w latach 1992-2007.

Wykres 2.

Średnie ceny niezabudowanych gruntów rolnych sprzedawanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych w woj. wielkopolskim w przetargach nieograniczonych oraz ilość zawartych transakcji w okresie III kwartał 1992 r. – II kwartał 2007 r.



Zauważalny jest w tym okresie kilkukrotny wzrost cen gruntów związany z przemianami społeczno-gospodarczymi zachodzącymi na terenie kraju. W okresie 1992-1995 dynamika wzrostu utrzymywała się na wysokim poziomie prawie 85,00 % rocznie. Był to również okres, w którym sprzedano największą ilość gruntów Skarbu Państwa. W kolejnych 2 latach wzrost został zahamowany (jednym z powodów było pewne przesylenie rynku związane z dużą ilością transakcji dokonanych we wcześniejszym okresie), by ponownie znacząco się zwiększyć w 1998 r. Lata 1999-2003 to okres wahań cen o dość znacznej amplitudzie. Od 2004 roku do chwili obecnej trwa kolejny okres wzrostu cen – zwiększały się one w tym czasie średnio o 28 % rocznie, z czego na 2006 rok przypada największy, prawie 30% wzrost.

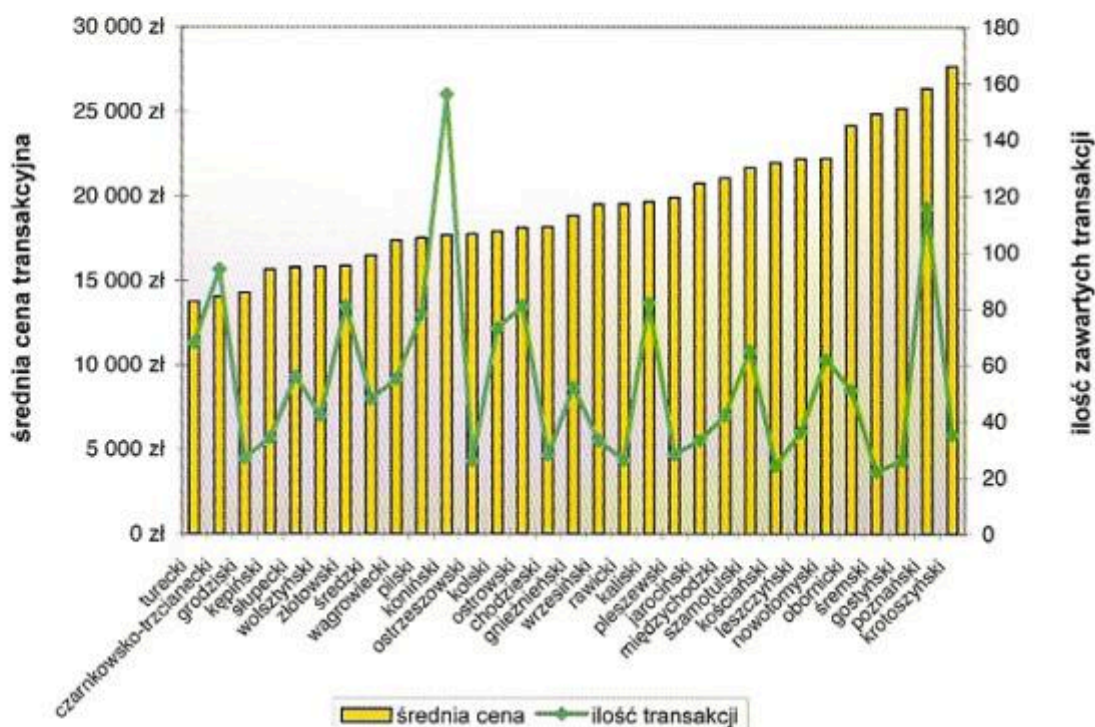
W okresie działalności Agencji Nieruchomości Rolnych, tj. od 1992 roku stopniowo zmniejszała się podaż niezabudowanych gruntów rolnych Skarbu Państwa przeznaczonych do trwałego rozdysponowania. Ilość zawieranych przez poznański oddział Agencji transakcji zmniejszyła się z 850 w 1993 roku (o łącznej powierzchni ponad 11 000 ha) do 65 w 2006 roku (o łącznej powierzchni około 2 000 ha). Jest to niewątpliwie jeden z czynników dużego wzrostu cen w ostatnich latach – malejąca podaż państwowych gruntów nie jest w stanie zaspokoić rosnącego nieustannie popytu.

TERYTORIALNY ROZKŁAD CEN GRUNTÓW ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM

Szczegółowym badaniem objęto transakcje zawarte w 2006 r. W tym okresie na terenie woj. wielkopolskiego zawarto 1680 transakcji sprzedaży niezabudowanych gruntów rolnych pozostających własnością osób prywatnych, których średnia cena wyniosła 19 409 zł/ha. Poziom średnich cen w podziale na powiaty wahał się od niecałych 15 000 zł/ha w powiecie tureckim do około 27 000 zł/ha w powiecie krotoszyńskim.

Wykres 3.

Średnie ceny niezabudowanych gruntów rolnych w obrocie prywatnym i ilość zawartych transakcji w poszczególnych powiatach woj. wielkopolskiego w 2006 r. [PLN/ha].



Najwięcej transakcji zawarto w tym okresie w powiatach: konińskim, poznańskim i czarnkowsko-trzcianeckim, najmniej w powiatach: średzki, gostyński, rawicki i kościański. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości rolne w powiecie krotoszyńskim i gostyńskim (ze względu na grunty dobrej klasy, jedne z lepszych na terenie województwa) oraz poznańskim (położenie w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy Wielkopolski skutkuje znacznie wyższym niż przeciętny poziomem cen). Ceny najniższe występowały generalnie w powiatach najbardziej oddalonych od Poznania i innych większych miast regionu, a także na obszarach o niższej zdolności produkcyjnej gruntów. Wśród badanych transakcji widoczna jest pewna generalna zależność między ilością zawieranych umów sprzedaży, a średnią ceną: bardziej rozwinięty rynek nieruchomości, a więc większa ilość zawieranych transakcji skutkuje niższą ceną. W tabeli 1 zestawiono średnie ceny w poszczególnych powiatach w 2006 roku. Terytorialny rozkład cen w województwie przedstawia wykres 4.

Tabela 2.

Średnie ceny sprzedaży niezabudowanych gruntów rolnych w woj. wielkopolskim w 2006 roku.

powiat	średnia cena	ilość transakcji	powiat	średnia cena	ilość transakcji
turecki	13 780 PLN	68	gnieźnieński	18 826 PLN	52
czarnkowsko- -trzcianecki	14 070 PLN	94	wrzesiński	19 483 PLN	33
grodziski	14 303 PLN	27	rawicki	19 510 PLN	26
kępiński	15 679 PLN	34	kaliski	19 635 PLN	82
śłupecki	15 775 PLN	56	pleszewski	19 885 PLN	28
wolsztyński	15 836 PLN	42	jarociński	20 727 PLN	33
złotowski	15 868 PLN	81	międzychodzki	21 067 PLN	42
średzki	16 481 PLN	48	szamotulski	21 664 PLN	65
wągrowiecki	17 370 PLN	55	kościański	21 965 PLN	24
pilski	17 504 PLN	78	leszczyński	22 193 PLN	36
koniński	17 664 PLN	156	nowotomyski	22 229 PLN	62
ostrzeszowski	17 739 PLN	26	obornicki	24 144 PLN	51
kolski	17 894 PLN	73	śremski	24 874 PLN	22
ostrowski	18 103 PLN	81	gostyński	25 194 PLN	26
chodzieski	18 164 PLN	28	poznański	26 370 PLN	116
			krotoszyński	27 699 PLN	35

Z wykresu 4 wynika, że najwyższe ceny osiągały grunty położone na linii północ-południe, której centrum stanowi powiat poznański. Z jednej strony jest to efekt bliskości miasta wojewódzkiego (duży rynek zbytu), z drugiej – dobre klasy bonitacyjne i wysoka kultura rolna na terenie dawnego woj. leszczyńskiego. Znacznie wyższe ceny od średniej wystąpiły w transakcjach zawieranych w zachodnich powiatach województwa (lepszą zdolność produkcyjną gruntów w stosunku do rejonów wschodnich i północnych, a dodatkowym atutem jest bliskość zachodniej granicy Polski, co powoduje dodatkowy bodziec do wzrostu cen nieruchomości). Obszarem o cenach nieco poniżej średniej są powiaty położone na wschód i południowy wschód od Poznania, co ponownie jest efektem związanym z lokalizacją nieruchomości, a także nieco niższej zdolności produkcyjnej w stosunku do wymienionych wcześniej regionów. Ceny najniższe osiągały natomiast grunty w regionie pilskim, regionie Koła, Konina i Turka oraz nieruchomości najbardziej oddalone od stolicy Wielkopolski (powiaty kępiński, ostrzeszowski, rawicki, wolsztyński).

Wykres 4.

Terytorialny rozkład cen gruntów rolnych w woj. wielkopolskim w 2006 roku.

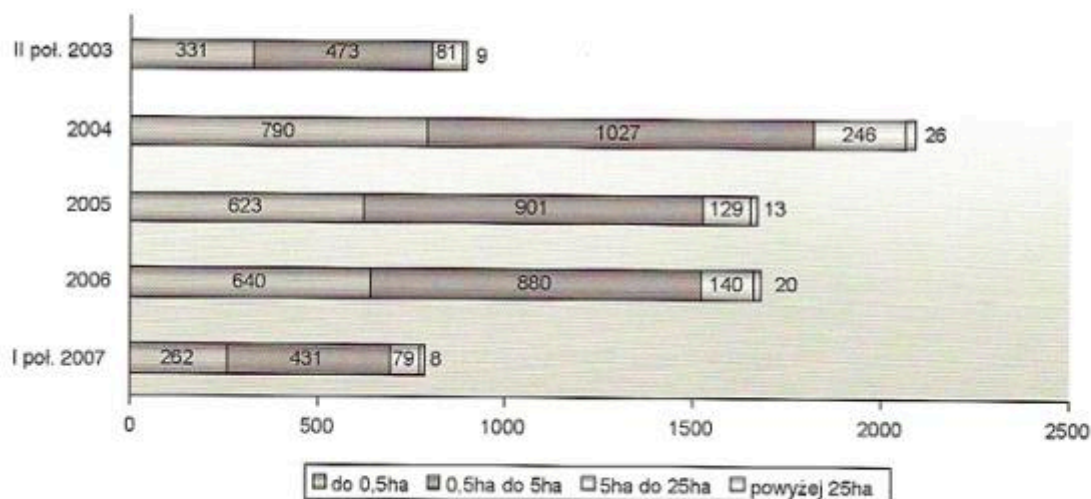


ZALEŻNOŚĆ CENY I POWIERZCHNI GRUNTÓW

Wykres 5 obrazuje strukturę powierzchni gruntów rolnych będących w obrocie w okresie od III kwartału 2003 do II kwartału 2007. We wszystkich badanych okresach zdecydowanie przeważają transakcje nieruchomościami o powierzchni poniżej 5 ha (prawie 90% wszystkich zawartych transakcji). Niewielka ilość transakcji większymi gruntami jest spowodowana niską siłą nabywczą mieszkańców wsi, a także dużą ilością tzw. transakcji „sąsiedzkich”, których celem jest powiększenie posiadanego gospodarstwa rolnego poprzez zakup gruntów gospodarstw sąsiadujących.

Wykres 5.

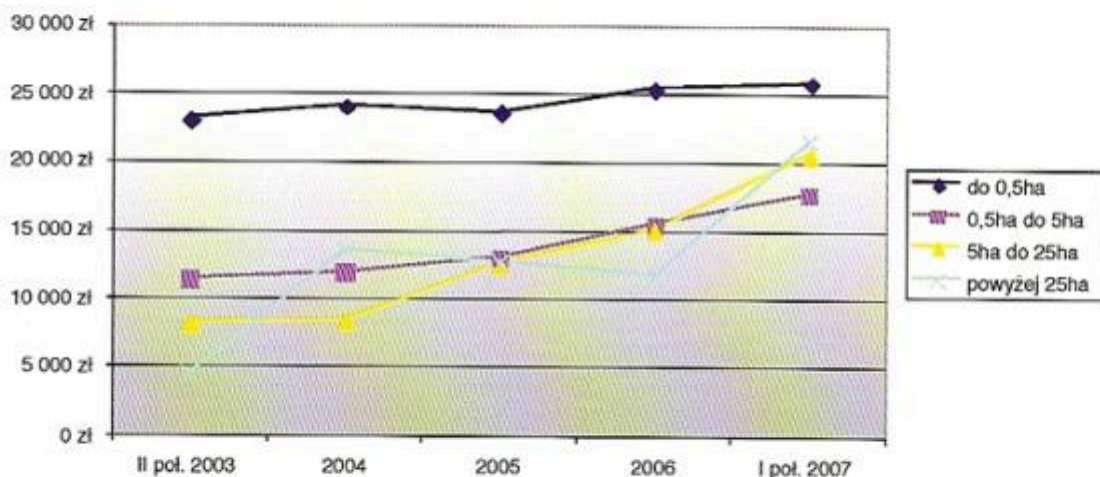
Ilość transakcji niezabudowanymi gruntami rolnymi w obrocie prywatnym z podziałem na powierzchnię w latach 2003-2007.



Istnieje również zależność między powierzchnią nieruchomości, a jej ceną transakcyjną. Spośród badanych transakcji grunty o najmniejszej powierzchni, do 0,5 ha, charakteryzowały się znacznie wyższymi cenami (znacznie powyżej 20 000 PLN/ha) od pozostałych. Poziom cen gruntów o większych powierzchniach był dość podobny, jednak zauważalna była nadal ogólna prawidłowość: im większa powierzchnia, tym niższa cena jednostkowa (wykres 6). Od 2005 roku zależność ta zaczęła nieco tracić na znaczeniu – ceny gruntów o powierzchniach od 0,5 ha do 25 ha zbliżyły się do siebie, a w 2007 roku wspomniana zależność nawet się odwróciła. Wydaje się, że może to być spowodowane wzrostem popytu na grunty o większej powierzchni związanym z dopłatami Unii Europejskiej, w wyniku którego bardziej zaczęły rosnąć ich ceny. Ceny gruntów o powierzchniach powyżej 25 ha podane zostały na wykresie jedynie informacyjnie, ponieważ ze względu na bardzo niewielką liczbę transakcji trudno wysnuć jakiegokolwiek wnioski z ich analizy. Duża różnica w cenie gruntów o małej powierzchni (do 0,5 ha) w stosunku do gruntów większych sugeruje, że większość z tych transakcji to transakcje „sąsiedzkie”, wymuszane, niespełniające często warunków rynkowych.

Wykres 6.

Zależność między ceną i powierzchnią nieruchomości.



Na wykresie 7 przedstawiono różnice w cenach gruntów o dużych powierzchniach (ponad 100ha) sprzedawanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych w stosunku do średnich cech sprzedaży. Na podstawie tej analizy można zauważyć po pierwsze nieco mniejszą dynamikę trendu wzrostowego wielkopowierzchniowych nieruchomości rolnych (z wyjątkiem ostatnich lat), a po drugie dość istotne różnice cenowe – grunty o dużych powierzchniach są tańsze, przy średnich różnicach w ostatnich dwóch latach badania (2005-2006) dochodzących do 15 %. Różnice zdają się obecnie niwelować wraz z malejącą liczbą zawieranych transakcji (kurczy się podaż gruntów państwowych o dużych powierzchniach pozostających do rozdysponowania przez Agencję Nieruchomości Rolnych), należy zatem przypuszczać, że zależność ceny od powierzchni w tym przypadku będzie coraz bardziej tracić na znaczeniu wraz z kurczeniem się rynku gruntów wielkoobszarowych.

Wykres 7.

Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych niezabudowanych wielkoobszarowych (powyżej 100 ha) przez Agencję Nieruchomości Rolnych w Poznaniu w latach 1992-2006 na tle średnich cen sprzedaży wszystkich niezabudowanych gruntów ornych Skarbu Państwa.

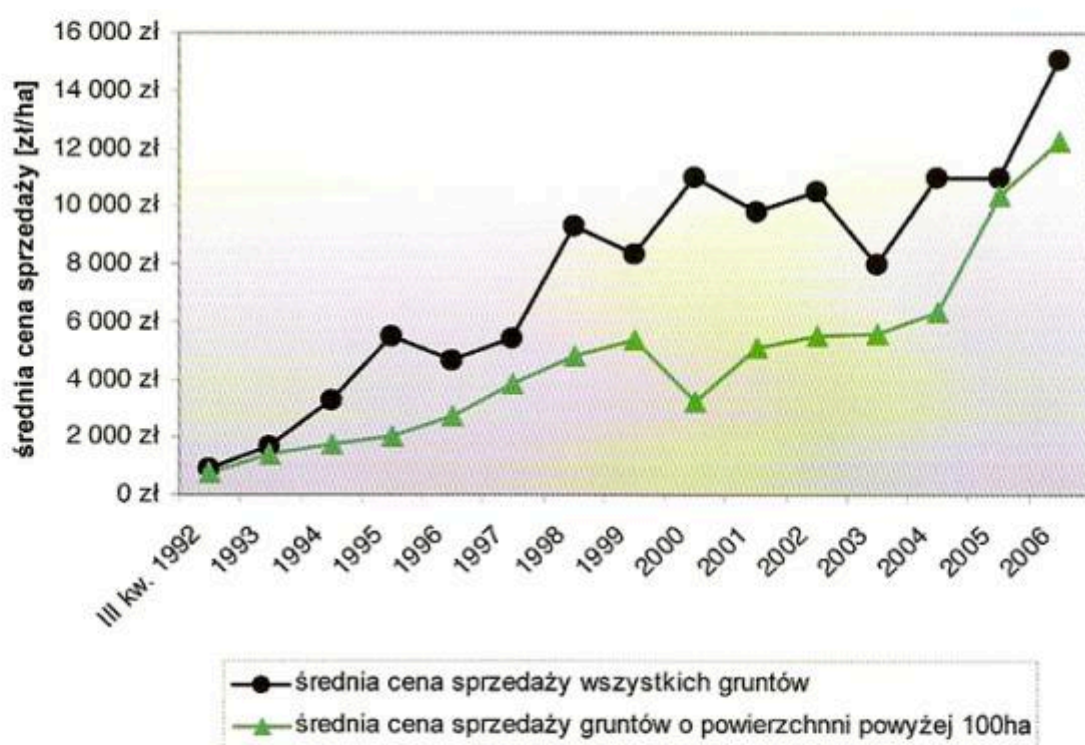


Tabela 3.

Ceny sprzedaży państwowych gruntów rolnych o dużych powierzchniach.

okres	ilość zawartych transakcji	średnia cena sprzedaży wszystkich gruntów	średnia cena sprzedaży gruntów o powierzchni powyżej 100 ha
1	2	3	4
III kw. 1992	131	876 zł	762 zł
1993	871	1 692 zł	1 401 zł
1994	348	3 260 zł	1 724 zł
1995	238	5 525 zł	2 009 zł
1996	297	4 637 zł	2 735 zł
1997	227	5 442 zł	3 809 zł

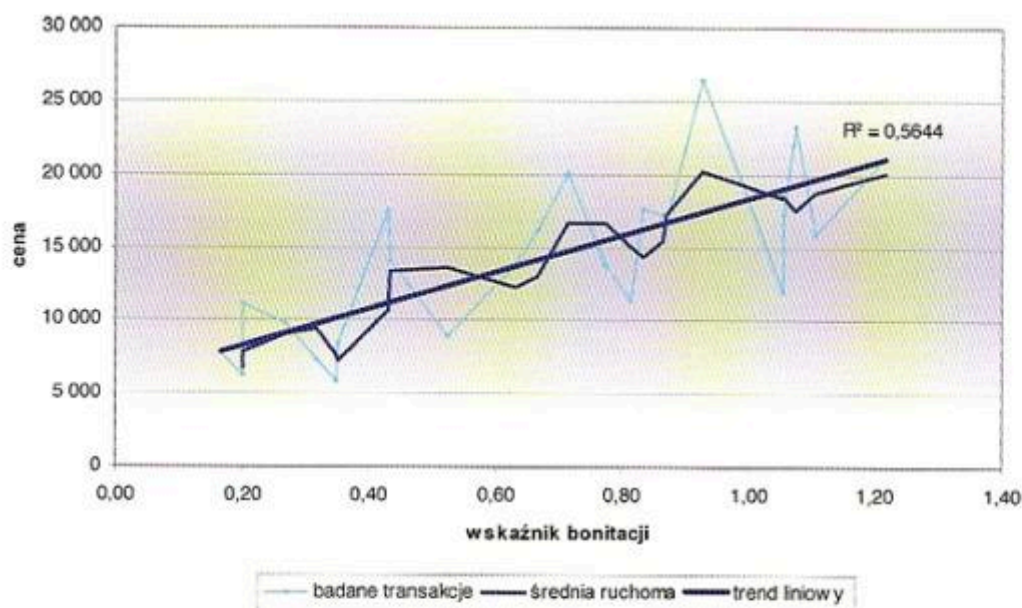
1	2	3	4
1998	178	9 334 zł	4 770 zł
1999	293	8 376 zł	5 373 zł
2000	246	10 959 zł	3 207 zł
2001	247	9 791 zł	5 067 zł
2002	245	10 491 zł	5 522 zł
2003	86	7 985 zł	5 555 zł
2004	140	10 961 zł	6 314 zł
2005	75	10 969 zł	10 368 zł
2006	65	15 119 zł	12 257 zł

WPLYW WSKAŹNIKA BONITACJI NA CENY GRUNTÓW

Podczas prowadzonej analizy podjęto również próbę zbadania zależności ceny nieruchomości rolnych od ich zdolności produkcyjnych, wyrażonych wskaźnikiem bonitacji (iloraz powierzchni w hektarach przeliczeniowych⁶ do powierzchni w hektarach fizycznych). Na podstawie badania transakcji sprzedaży gruntów rolnych Skarbu Państwa zawartych w 2006 roku uzyskano proporcjonalną zależność między ceną, a wskaźnikiem bonitacji przedstawioną na wykresie 8. Korelacja ta jest niezwykle silna, co pozwala wysnuć wniosek, że zdolność produkcyjna gruntów rolnych jest jednym z najważniejszych (być może nawet najważniejszym) czynnikami kształtującym ceny gruntów rolnych. Ta duża wrażliwość pozwala domniemać, że grunty sklasyfikowane jako rolne są w przeważającej części przypadków nabywane dla celów rolniczych, a nie w związku z możliwością ich odrolnienia i przekształcenia w grunty budowlane. Przy wycenie gruntów rolnych powinno się zatem przywiązywać dużą wagę do poziomu wskaźnika bonitacji, a w podejściu porównawczym przyjmować do porównania nieruchomości o możliwie najbardziej zbliżonym wskaźniku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Wykres 8

Zależność ceny niezabudowanych gruntów rolnych od wskaźnika bonitacji.



⁶ zgodnie z przepisami o podatku rolnym – Ustawa z dn. 15.11.1984r. o podatku rolnym (tj. Dz. U. nr 136 z 2006 r., poz. 969)

WNIOSKI

- Analiza badanych transakcji potwierdziła istnienie wyraźnego trendu wzrostowego cen niezabudowanych gruntów rolnych utrzymującego się w 2006 roku na średnim poziomie 13,17% rocznie.
- Zacierają się istniejące do niedawna znaczne rozbieżności cen nieruchomości sprzedawanych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i z zasobów prywatnych właścicieli.
- W województwie wielkopolskim najwyższe ceny osiągają grunty zlokalizowane w niewielkiej odległości od Poznania i wzdłuż linii Poznań-Krotoszyn oraz grunty w południowej części regionu.
- Istnieje zależność pomiędzy ceną, a powierzchnią gruntów rolnych – znacznie wyższe ceny od przeciętnych osiągają nieruchomości o najmniejszej powierzchni, do 0,5 ha (ponad 20 000zł/ha). Ceny gruntów o większych powierzchniach kształtują się na zbliżonym poziomie.
- Istnieje ścisła, proporcjonalna zależność między poziomem cen gruntów rolnych, a ich zdolnością produkcyjną wyrażoną wskaźnikiem bonitacji.

BIBLIOGRAFIA

Przy tworzeniu niniejszego opracowania wykorzystano dane transakcyjne udostępnione dzięki uprzejmości Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu. Korzystano również z informacji zawartych na stronach internetowych Agencji Nieruchomości Rolnych (www.anr.gov.pl), Pierwszego Portalu Rolnego (www.ppr.pl) oraz Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu (www.poznan.pios.gov.pl).

Jerzy Dąbek

STATUS PRAWNY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (1*)

(Stan prawny na datę 24.08.2007 r.)



Jerzy
Dąbek
Rzecznikwo
Majątkowy nr 256

1. Uwarunkowania prawne budowy urządzeń infrastruktury technicznej

W Polsce w okresie po II wojnie światowej urządzenia techniczne infrastruktury technicznej były budowane na podstawie różnych przepisów branżowych, w których brak było jednoznacznych zapisów dotyczących pozyskiwania praw do nieruchomości dla budowy tych urządzeń jak również brak było regulacji dotyczących naprawienia szkód powstałych przy ich budowie. W obecnych uwarunkowaniach prawnych, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [6], inwestor, w celu uzyskania decyzji – pozwolenia na budowę zobowiązany jest do wykazania praw do nieruchomości.

Pozwolenie na budowę obiektu budowlanego jest wydawane po uprzednim:

- 1) przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymaganego przepisami o ochronie środowiska,
- 2) uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów.

(1*) – pierwszy z trzech tematycznie ze sobą związanych artykułów

- 3) wyrażeniu zgody przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej – w przypadku budowy gazociągów o zasięgu krajowym lub jeżeli budowa ta wynika z umów międzynarodowych.

Pozwolenie na budowę może być wydane inwestorowi wyłącznie w przypadku:

- 1) złożenia wniosku w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego – uli), jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3],
- 2) złożenia wniosku w okresie ważności pozwolenia, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (jeżeli jest ono wymagane),
- 3) złożenia oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniem praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Tytułami prawnymi do dysponowania nieruchomością na cele budowlane są:

1. własność (współwłasność),
2. użytkowanie wieczyste,
3. zarząd,
4. ograniczone prawo rzeczowe (użytkowanie, służebność gruntowa),
5. stosunek zobowiązaniowy (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
6. tytuł administracyjny:
 - decyzja – zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości (art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, [12]),
 - decyzja – zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości (art. 122 ust.1 uogn),
 - decyzja zarządu drogi publicznej na dysponowanie gruntem w pasie drogowym na cele budowlane (art. 39 ust.3 ustawy o drogach publicznych, [11]).

Spełnienie przez inwestora w/w warunków decyduje o zgodności wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej z przepisami prawa.

W przypadku nie spełnienia powyższych warunków urządzenie infrastruktury technicznej jest uważane jako wybudowane z naruszeniem prawa, co może być podstawą do wydania przez nadzór budowlany decyzji o jego rozbiórce (art. 48 ust.1 ustawy Prawo budowlane, [6]).

Skutki prawne wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obejmują:

- możliwość usunięcia urządzenia z nieruchomości,
- przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego,
- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- odszkodowanie za wyrządzone szkody,
- odszkodowanie za zaistniałe zmniejszenie wartości nieruchomości.

W aktualnych przepisach obowiązujących w Polsce, w przypadku istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, pobudowanej na cudzych nieruchomościach, brak jest podstaw prawnych, zmuszających przedsiębiorstwa przesyłowe do uregulowania stanów prawnych tych urządzeń z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

W przypadku braku dobrej woli ze strony przedsiębiorstw przesyłowych do uregulowania tych spraw w drodze umownej, właścicielom (użytkownikom wieczystym) pozostaje jedynie droga sądowa, która jest długotrwała i nie zawsze prowadzi do akceptacji wniosków powodów.

Sprawy roszczeniowe, dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych na cudzych nieruchomościach, zostały uregulowane w projekcie ustawy zmieniającej Kodeks cywilny i Kodeks postępowania cywilnego poprzez modyfikację treści art. 49 Kc oraz wprowadzenie do katalogu ograniczonych praw rzeczowych tzw. „służebności przesyłu” (art. 3051 – 3054). Jednocześnie proponowana jest zmiana art. 626 Kodeksu postępowania cywilnego [2]. Projekt nowelizacji Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego został skierowany w dniu 15 czerwca 2007 r. do Sejmu.

2. Status prawny istniejących urządzeń infrastruktury technicznej według art. 49 Kodeksu cywilnego

Status prawny istniejących urządzeń infrastruktury technicznej określa art. 49 Kodeksu cywilnego [1]:

„urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.”

Art. 49 Kc w obecnym brzmieniu jest jednym z nielicznych wyjątków od zasady „*superficies solo cedit*”, którą wyraża art. 191 Kc. Stanowi on, że własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. W szczególności art. 48 Kc stwierdza, że do części składowych gruntu należą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, a więc również urządzenia o których mowa w art. 49 Kc.

Art. 49 określając tzw. „urządzenia przesyłowe” zwraca uwagę na ich funkcję, która jest inna niż w definicji urządzenia zawartej w art. 3 p.9 Prawa energetycznego [7]: „*urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych*”.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1998 r. (sygn. akt II CKN, 216/98) objął normą art. 49 Kc oprócz rodzajów urządzeń w nim wymienionych także urządzenia służące do prowadzenia programów telewizyjnych i kablowych.

Z powyższego wypływa wniosek, że w przyszłości pojawienie się nowych urządzeń technicznych nie powinno nastęrczać trudności w zakwalifikowaniu ich do urządzeń o których mowa w art. 49 kc.

Oprócz tego Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 18 czerwca 2004 r. (sygn. akt II CK, 359/03) oraz z dnia 18 stycznia 2007 r. (sygn. akt I CSK 223/66) stwierdził, że trwałe połączenie pomieszczenia z instalacją wewnętrzną pozwala uznać, że to pomieszczenie i urządzenie w nim posadowione odpowiada urządzeniu o którym mowa w art. 49 Kc.

Wyrok ten ma istotne znaczenie praktyczne dla przedsiębiorstw energetycznych ponieważ pozwala zakwalifikować budynki stacji transformatorowych do urządzeń energetycznych.

Art. 49 Kc swą normą dotyczącą funkcji – „*urządzenia służące do...*” nie obejmuje instalacji wewnętrznej w budynkach, obejmuje natomiast przyłącza. Z treści art. 49 Kc wynika, że właściciel gruntu nie musi być jednocześnie właścicielem urządzeń znajdujących się na jego nieruchomości, jak i właściciel urządzeń nie musi być właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu zajętego przez urządzenia. Jednocześnie, z art. 49 Kc nie wynika przysługiwanie prawa własności urządzeń infrastruktury technicznej przedsiębiorstwu przesyłowemu.

Tytuł prawny przedsiębiorstwa do urządzeń musi wynikać z innych źródeł, w szczególności z faktu ich wybudowania przez przedsiębiorstwo lub z umów przenoszących ich własność przez inwestora na przedsiębiorstwo. Treść art. 49 Kc chroni przedsiębiorstwo jedynie wtedy, gdy wybudowanie z własnych środków urządzenia na nieruchomości nastąpiło w wyniku posiadania tytułu prawnego do nieruchomości. Z art. 49 jak również z art. 191 Kc nie wynika, czyją własnością są urządzenia po ich podłączeniu do instalacji i sieci. Generalnie przyjmuje się obecnie, że osoba, która poniosła koszty tych urządzeń może ich własność przekazać przedsiębiorstwu przesyłowemu w drodze umowy na warunkach uzgodnionych albo strony mogą ustanowić inny tytuł prawny (użytkowanie, użyczenie, leasing) na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego.

Nie ma jednakże w aktualnym stanie prawnym możliwości zmuszenia przedsiębiorstwa przesyłowego do zawarcia takiej umowy. Również przedsiębiorstwo przesyłowe nie może zmusić osoby, która poniosła koszty budowy urządzeń aby przekazała ich własność lub ustanowiła inny tytuł prawny. Przyjmuje się przy tym, że właściciel urządzenia musi ponosić koszty związane z ich gotowością do funkcjonowania.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego była do tej pory rozbieżność stanowisk, dotycząca wykładni art. 49 Kc.

Trybunał Konstytucyjny w uchwale z dnia 4 grudnia 1991 r. W 4/91 (OTK 1991 nr 1, poz. 22) przyjął, że urządzenia wymienione w art. 49 Kc, z chwilą ich połączenia z siecią urządzeń przedsiębiorstwa, stają się własnością podmiotu będącego właścicielem przedsiębiorstwa, a połączenie to jest jedynie kwestią faktu. Powyższe stanowisko Trybunału Konstytucyjnego podtrzymał również Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 23 czerwca 1993 r. I CRN 72/93, z dnia 20 września 2000 r. (sygn. akt I CKN 608/99)

i w uchwale z dnia 13 stycznia 1995 r. (sygn. akt III CZP 169/94). Natomiast w wyrokach z dnia 26 lutego 2003 r. (sygn. akt II CK 40/02) i z dnia 13 maja 2004 r. (sygn. akt III SK 39/04) wyrażone zostało odmienne stanowisko, że art. 49 Kc wyznacza jedynie granice między częścią składową przedsiębiorstwa i częścią składową nieruchomości, pozostawiając otwartą kwestię sposobu uzyskania przez przedsiębiorstwo tytułu prawnego do urządzeń. Ostatecznie stanowisko to potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie siedmiu sędziów w dniu 8 marca 2006 r. (sygn. akt III CZP 105/05):

„Przepis art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa”.

Uchwała powyższa zmieniła pozycję właściciela nieruchomości. Do tej pory powszechną praktyką było przejmowanie bezpłatnie przez przedsiębiorstwa odcinków przewodów znajdujących się na cudzym gruncie. Teraz do właściciela należy decyzja, czy pobudowane na jego nieruchomości urządzenie infrastruktury technicznej stanie się własnością przedsiębiorstwa przesyłowego.

Jeśli przedsiębiorstwo nie uzyskało trwałego tytułu prawnego do urządzenia, właściciel nieruchomości może je ze swojego gruntu usunąć albo renegeować warunki korzystania z niego.

Reasumując powyższe uwarunkowania prawne należy stwierdzić, że urządzenie infrastruktury technicznej wchodzi w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, jeżeli:

1. zostało wybudowane z własnych środków przedsiębiorstwa,
2. zostało wybudowane za zgodą właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości.

W przeciwnym wypadku urządzenie techniczne wybudowane na cudzej nieruchomości jest częścią składową gruntu, zgodnie z treścią art. 47 §2 Kodeksu cywilnego.

3. Status prawny istniejących urządzeń energetycznych i gazowych

Przed II wojną światową budowa urządzeń energetycznych była realizowana na podstawie ustawy elektrycznej z dnia 21 marca 1922 r. (tekst jedn. Dz. U. z 1935 r. Nr 17, ([17]), która regulowała również skutki budowy urządzeń na nieruchomościach.

Po II wojnie światowej elektryfikacja Polski przeprowadzona została na podstawie ustawy z dnia 28 czerwca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli (tekst jedn. Dz. U. z 1954 r. Nr 32, poz. 135, [14]), która obowiązywała do dnia 5 grudnia 1997 r., do chwili wejścia w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm., [7]).

W ustawie z 1950 r. określony był szczególny, administracyjny tryb udostępnienia nieruchomości. Przeprowadzenie powszechnej elektryfikacji zarządzał i ogłaszał terenowy organ administracji. Osobom upoważnionym służyło prawo wejścia na grunt i do budynków w celu wykonywania robót i zakładania urządzeń elektrycznych. Właściciel lub władający nieruchomością był zobowiązany umożliwić wstęp osobom upoważnionym w celu wykonania robót (art. 4) oraz miał obowiązek udostępniania gruntu osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności, związanych z eksploatacją i konserwacją zainstalowanych przewodów i urządzeń. Wewnętrzne urządzenia odbiorcze oraz pion elektryczny w budynkach, założony przy powszechnej elektryfikacji, stały się własnością właścicieli budynków.

Ustawa nie regulowała spraw odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości. Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2005 r. (Izba Cywilna – sygn. akt III CZP 80/2005) wynika, że **przedsiębiorstwa energetyczne są posiadaczami w złej wierze** nieruchomości na których wybudowano urządzenia energetyczne na mocy w/w ustawy, natomiast dochodzenie roszczeń odszkodowawczych podlega rozpoznaniu przed sądem powszechnym (wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 r., sygn. akt III CK 32/2003 oraz wyrok NSA z dnia 4 stycznia 1999 r., sygn. akt IV SA 2270/96).

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne [7] określa zasady polityki energetycznej państwa, zasady i warunki zaopatrzenia i użytkowania paliw i energii, w tym ciepła oraz działalność przedsiębiorstw energetycznych.

Ustawa wprowadziła w art. 3 (słownik) definicje urządzeń, instalacji i sieci energetycznych, przedsiębiorstwa energetycznego, zasady udostępnienia nieruchomości

(art. 7) oraz kwestię przekazania przedsiębiorstwom energetycznym instalacji i urządzeń energetycznych wybudowanych z własnych środków przez osoby fizyczne, prawne bądź inne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (art. 66).

Art. 3:

- 9) **urządzenia** – urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych;
- 10) **instalacje** – urządzenia z układami połączeń między nimi;
- 11) **sieci** – instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego;
- 11a) **sieć przesyłowa** – sieć gazową wysokich ciśnień, z wyłączeniem gazociągów kopalnianych i bezpośrednich, albo sieć elektroenergetyczną najwyższych lub wysokich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu przesyłowego;
- 11b) **sieć dystrybucyjna** – sieć gazową wysokich, średnich i niskich ciśnień, z wyłączeniem gazociągów kopalnianych i bezpośrednich, albo sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego;
- 12) **przedsiębiorstwo energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi.

Art. 7:

1. **Przedsiębiorstwo energetyczne** zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii **jest obowiązane do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci** z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci, na zasadzie równoprawnego traktowania, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania tych paliw lub energii, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru.
2. Umowa o przyłączenie do sieci powinna zawierać co najmniej postanowienia określające: termin realizacji przyłączenia, wysokość opłaty za przyłączenie, **miejsce rozgraniczenia własności sieci przedsiębiorstwa energetycznego i instalacji podmiotu przyłączanego**, zakres robót niezbędnych przy realizacji przyłączenia, wymagania dotyczące lokalizacji układu pomiarowo-rozliczeniowego i jego parametrów, **warunki udostępnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do podmiotu przyłączanego w celu budowy lub rozbudowy sieci niezbędnej do realizacji przyłączenia**, przewidywany termin zawarcia umowy, na podstawie której nastąpi dostarczanie paliw gazowych lub energii, ilości paliw gazowych lub energii przewidzianych do odbioru, moc przyłączeniową, odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy, a w szczególności za opóźnienie terminu realizacji prac w stosunku do ustalonego w umowie, oraz okres obowiązywania umowy i warunki jej rozwiązania.

12. Przyłączany podmiot jest obowiązany umożliwić przedsiębiorstwu energetycznemu, o którym mowa w ust. 1, w obrębie swojej nieruchomości budowę i rozbudowę sieci w zakresie niezbędnym do realizacji przyłączenia oraz udostępnić pomieszczenia lub miejsca na zainstalowanie układów pomiarowych, na warunkach określonych w umowie o świadczenie usługi przyłączenia do sieci.

Art. 66:

1. Osoby fizyczne, prawne bądź inne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które do dnia wejścia w życie ustawy wybudowały z własnych środków instalacje lub urządzenia mogące stanowić element sieci i są ich właścicielami bądź użytkownikami, mogą, **w terminie dwóch lat od dnia wejścia w życie ustawy, przekazać odpłatnie, na warunkach uzgodnionych przez strony, te instalacje lub urządzenia przedsiębiorstwu energetycznemu**, które uzyska koncesję na dystrybucję paliw i energii.
2. Przekazywane instalacje i urządzenia, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach. Koszty doprowadzenia tych instalacji i urządzeń do stanu spełniającego wymagane warunki pokrywa osoba lub jednostka przekazująca.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne weszła w życie dnia 5 grudnia 1997 r., tak więc uprawnienie z art. 66 wygasło z dniem 4 grudnia 1999 r.

4. Status prawny istniejących urządzeń łączności i telekomunikacyjnych

Urządzenia infrastruktury służącej łączności budowane były w Polsce w oparciu o różne przepisy prawne. Ustawa z przed II wojny światowej, z dnia 3 czerwca 1924 r. o poczcie, telegrafie i telefonii (Dz. U. Nr 63 z 1933 r., poz. 481, [15]) stanowiła, że zarządowi poczt i telegrafów przysługiwało prawo umieszczania przedmiotów technicznych (obecnie urządzeń), bez odszkodowania, na drogach publicznych i w przydrożnych pasach gruntów prywatnych o szerokości 75 cm. Natomiast na prywatnych gruntach prawo do umieszczania takich przedmiotów przysługiwało za odszkodowaniem, którego wysokość była ustalana w drodze dobrowolnej umowy. W przypadku braku porozumienia, co do wysokości odszkodowania zarządowi poczt i telegrafów przysługiwało prawo przymusu realizowane w drodze administracyjnej. Sprawy sporne, ale tylko dotyczące wysokości odszkodowania były rozstrzygane na drodze sądowej.

W okresie po II wojnie światowej dekret z dnia 11 marca 1955 r. o łączności (Dz. U. Nr 12, poz. 71, [16]) określał prawo do bezpłatnego zakładania urządzeń telekomunikacyjnych, po uprzednim uzyskaniu zgody właściwej rady narodowej. Z kolei ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o łączności (Dz. U. Nr 8, poz. 48, [17]) w ogóle nie regulowała sytuacji właścicieli przypadku ingerencji w ich prawo własności. Podstawę do zakładania urządzeń technicznych łączności stanowił wówczas art. 35 ustawy z dnia 12 maja 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 18, poz. 94, z późn. zm., [18]), w świetle którego organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa państwowe mogły, za zezwoleniem organu d/s wewnętrznych prezydium rady narodowej, zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach, zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją, urządzenia techniczne łączności. Z kolei ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o łączności (Dz. U. Nr 54, poz. 275, z późn. zm., [19]) gwarantowała państwowemu przedsiębiorstwu „Polska Poczta, Telegraf i Telefon” prawo do bezpłatnego umieszczania na nieruchomościach osprzętu liniowego instalacji telefonicznej i tabliczek informacyjnych o urządzeniach i usługach łączności. Przełom w przepisach prawnych nastąpił w 1990 r. Ustawa z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności (tekst jedn. Dz. U. z 1995 r. Nr 117, poz. 564, [9]) w art. 37, która obowiązuje od dnia 15 stycznia 1991 r. stanowiła, że właściciel nieruchomości lub inna osoba mająca tytuł prawny do władania nieruchomością ma obowiązek umożliwić operatorom sieci telekomunikacyjnych użytku publicznego umieszczanie na nieruchomościach urządzeń lub instalacji telekomunikacyjnych oraz tabliczek informacyjnych o urządzeniach **na warunkach określonych w umowie**.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 lipca 2000 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 73, poz. 852) nastąpił rozdział kompetencji ustawowej w regulacji działalności poczty i telekomunikacji. Działalność poczty pozostała w ustawie o łączności, natomiast usługi telekomunikacyjne aktualnie są uregulowane w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800, z późn. zm., [10]).

Na podstawie art. 140 w/w ustawy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom oraz innym podmiotom instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości.

Warunki korzystania z nieruchomości przez operatora ustala się w umowie, która powinna być zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora o jej zawarcie.

Korzystanie z nieruchomości jest odpłatne, chyba, że linia lub urządzenia telekomunikacyjne służą zapewnianiu telekomunikacji właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości, na ich wniosek.

Jeżeli strony nie zawarły umowy w terminie, stosuje się przepisy art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisy powyższe stosuje się również do przedmiotu użytkowania, najmu, dzierżawy lub trwałego zarządu.

5. Status prawny istniejących przyłączy i urządzeń wodno-kanalizacyjnych

Status prawny przyłączy wodno-kanalizacyjnych określony jest w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, z późn. zm., [8]).

Przyłącza kanalizacyjne i wodociągowe są własnością właściciela nieruchomości i tym samym są częścią składową gruntu.

Przyłącze kanalizacyjne stanowi odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej.

Przyłącze wodociągowe stanowi odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym.

Sieć stanowią przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Z powyższych definicji wynika, że przyłącza są kategorią pośrednią pomiędzy siecią wodociągowo-kanalizacyjną i wewnętrznymi instalacjami w nieruchomościach odbiorców.

Odpowiedzialność za ich niezawodne działanie spoczywa na podmiotach ubiegających się o przyłączenie nieruchomości do sieci.

Realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci.

Koszty nabycia, zainstalowania i utrzymania wodomierza głównego ponosi przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, a urządzenia pomiarowego – odbiorca usług.

Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane przyłączyć do sieci nieruchomość osoby ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci, jeżeli są spełnione warunki przyłączenia określone w regulaminie oraz istnieją techniczne możliwości świadczenia usług.

Sprawa korzystania z przyłączy przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne jest dyskusyjna. Może nią być umowa bezpłatnego użytkowania, darowizny lub umowa użyczenia (art. 710 Kc). Umowa użyczenia pomimo, że jest jednostronnie zobowiązująca, jest korzystna dla właściciela nieruchomości ponieważ przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne będzie obowiązane ponosić zwykłe koszty utrzymania przyłączy, aby je zachować w nie pogorszonym stanie (art. 713 Kc). Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji. Osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie (art. 31 ustawy, [8]).

Nie dotyczy to jednak przyłączy kanalizacyjnych i wodociągowych. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r. (sygn. akt II CK 420/03):

„Odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, o których mowa w art. 31 ustawy z 7.6.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747) przekazywanych przez osobę spełniającą przesłanki w tym przepisie określone, nie obejmuje przyłączy kanalizacyjnych i wodociągowych wskazanych w art. 2 pkt. 5 i 6 ustawy, stanowiących własność osoby, która poniosła koszty ich budowy (art. 15 ust. 2 ustawy).”

I. Źródła informacji:

- A. „Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury na cudzych nieruchomościach” – materiały szkoleniowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 21-23 listopada 2006 r., autorzy – Z. Małecki, R. Cymerman, M. Nowakowska, M. Skąpska, J. Dąbek, W. Mizier.
- B. „Regulowanie stanu prawnego nieruchomości na których posadowione są urządzenia przesyłowe” – materiały szkoleniowe, „Eurokontakt” Białobrzegi, 27-30 maja 2007 r., autorzy – G. Bieniek, J. Dąbek.

II. Przepisy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 297, z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 3 lutego 2004 r. o wyłączeniu gruntów rolnych i leśnych z produkcji, tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.
5. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tekst jednolity Dz. U. z 2006 r., Nr 129, poz. 902, z późn. zm.
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.
8. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, z późn. zm.
9. Ustawa z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności, Dz. U. z 1995 r. Nr 117, poz. 564, z późn. zm.
10. Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne, Dz. U. Nr 171, poz. 1800, z późn. zm.
11. Ustawa z dnia 21 marca 1995 r. o drogach publicznych, Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115.
12. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.
13. Ustawa elektryczna z dnia 21 marca 1922 r., tekst jedn. Dz. U. z 1935 r. Nr 17.
14. Ustawa z dnia 28 czerwca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli, tekst jedn. Dz. U. z 1954 r. Nr 32, poz. 135.
15. Ustawa z dnia 3 czerwca 1924 r. o poczcie, telegrafii i telefonii, Dz. U. Nr 63 z 1933 r., poz. 481.
16. Dekret z dnia 11 marca 1955 r. o łączności, Dz. U. Nr 12, poz. 71.
17. Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o łączności, Dz. U. Nr 8, poz. 48.
18. Ustawa z dnia 12 maja 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, Dz. U. z 1991 r. Nr 18, poz. 94, z późn. zm.
19. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o łączności, Dz. U. Nr 54, poz. 275, z późn. zm.



Elżbieta Czarnecka-Hempowicz
Prawnik,
obsolwentka
Podyplomowego
Studium Wyceny
Nieruchomości WSGN
w Warszawie



Adam Futro
Rzecznik
Majątkowy
Uprawnienia nr 1670,
Doradca Rynku
Nieruchomości,
Centrum Wyceny
Hienia Sp. z o.o.

Elżbieta Czarnecka-Hempowicz, Adam Futro

FAŁSZ INTELEKTUALNY

Funkcjonariusz publiczny lub inna osoba uprawniona do wystawienia dokumentu, która poświadczona w nim nieprawdę, co do okoliczności mających znaczenie prawne podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5. (Art.271 § 1 Kodeksu karnego)

W tym kontekście warta przedstawienia jest sytuacja rzeczoznawcy majątkowego, który jako osoba posiadająca wyłączne uprawnienie do szacowania nieruchomości, ponosi nie tylko odpowiedzialność dyscyplinarną za nierzetelne wystawienie dokumentu, ale także karną za świadome poświadczenie w operacji nieprawdy.

Zawarte w Rozdziale XXXIV Kodeksu karnego wśród innych przestępstw przeciwko wiarygodności dokumentów, przestępstwo nazywane fałszem intelektualnym reguluje odpowiedzialność za zamach na wiarygodność dokumentów wystawionych przez osoby uprawnione na użytek publiczny, z którymi wiąże się z zasady zaufanie w obrocie prawnym (podobnie W. Wróbel, jw., s. 1038 oraz SN w wyr. z 29 X 1998 r., IV KKN 128/97, Orz. Prok. i Pr. 1999, nr 3). Przestępstwo to ma charakter indywidualny – to znaczy, że może być popełnione wyłącznie przez określone osoby. Podmiotem omawianego przestępstwa może być jedynie funkcjonariusz publiczny bądź **inna osoba**, którą szczególne przepisy prawne uprawnniają do wystawienia dokumentu. Stosownie do treści art. 115 § 13 K.k. funkcjonariuszem publicznym jest Prezydent RP, poseł, senator, radny, poseł do Parlamentu Europejskiego, sędzia, ławnik, prokurator oraz inne osoby wymienione w treści tego artykułu. Źródłem uprawnienia dla „innych osób” wskazanych w treści powoływanego artykułu może być norma prawna o charakterze generalnym, wyrok sądowy lub inna decyzja organu władzy państwowej. Pod samym pojęciem „uprawnienie” należy rozumieć kompetencje własne osoby wystawiającej dokument do potwierdzania określonych okoliczności, nie jest ono tożsame z upoważnieniem, którego zakres znaczeniowy jest znacznie szerszy.¹ Jak, trafnie orzekł Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 23 grudnia 2002 roku, II AKa 310/02, OSA 2003, z. 9, poz. 9, o kompetencji do wystawienia dokumentu, któremu przysługuje walor zaufania publicznego, można mówić wówczas, gdy dokument ma cechy rozstrzygnięcia publicznoprawnego, któremu przysługuje domniemanie prawdziwości.²

Rzecznik majątkowy nie jest funkcjonariuszem publicznym, z całą jednak pewnością należy do grona osób „uprawnionych do wystawienia dokumentu” w rozumieniu art. 271 Kodeksu karnego (art. 266 dawnego Kodeksu karnego). Uprawnienie to wynika z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 175 powołanej ustawy rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości, a także innych czynności wskazanych w treści art. 174 ust. 3a zgodnie z zasadami *wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.*

¹ W. Wróbel w Kodeks karny część szczególna, Komentarz Tom II, pod red. A. Zolla, str. 1334, Zakamycze 2006)

² op.cit. str. 1335

Dokument

Definicja dokumentu wyrażona została w treści art. 115 § 14 kodeksu karnego. W doktrynie często powoływany jest pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 9 października 1996 r., V KKN 63/96, („Gazeta Sądowa” 1997, nr 4), zgodnie, z którym pojęcie dokumentu używane w art. 266 d.k.k. (art. 271 § 1 k.k.) ma zakres węższy niż ogólne pojęcie dokumentu określone w art. 120 § 13 d.k.k. (art. 115 § 14 k.k.), *który stanowi, że dokumentem jest każdy przedmiot lub inny zapisany nośnik informacji, z którym jest związane określone prawo, albo który ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód prawa, stosunku prawnego lub okoliczności mającej znaczenie prawne. Dokument, o którym mowa w treści art. 271 Kk powinien nie tylko posiadać cechy wymienione w przepisie zawierającym definicję ustawowe, lecz także musi być dokumentem wystawionym przez funkcjonariusza publicznego lub inną osobę do wystawienia dokumentu upoważnioną, a ponadto w swej treści zawierać poświadczenie, któremu przysługuje cecha zaufania publicznego, a w związku z tym domniemanie prawdziwości* (R. Góral, Kodeks karny, Praktyczny komentarz, s. 355).

Czy cechy takiego dokumentu zawiera w sobie operat szacunkowy? Zdaje się nie pozostawiać wątpliwości, że operat szacunkowy odpowiada wskazanym wymogom. Biegły rzeczoznawca, zgodnie z przyznanymi mu uprawnieniami, stwierdza lub potwierdza pewne wartości majątkowe, a jego elaboraty szacunkowe mają znaczenie prawne w obrocie prawnym i są wykorzystywane w różnych postępowaniach przez strony i urzędy. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 7 grudnia 2001 roku, sygn. IV KKN 563/97, OSNKW 2002, nr 3-4, poz. 17.

Znamiona określające czynność sprawczą

Przestępstwo fałszu intelektualnego może dotyczyć jedynie oświadczenia nieprawdy w zakresie potwierdzenia okoliczności mających znaczenie prawne w dokumencie autentycznym – może polegać na wskazaniu jako prawdziwe okoliczności, które nie miały miejsca, na ich przeinaczeniu lub zatajeniu (por. wyrok SN z 25 listopada 2004 r., WA 24/2004, OSNwSK 2004, poz. 2206). Należy mieć na względzie, że poświadczenie nieprawdy dotyczy może tylko faktów, nie obejmuje ono elementów ocennych i nie powinno być utożsamiane ze sfalszowaniem dokumentu. Zgodnie ze stanowiskiem SN, wyrażonym w wyroku z dnia 7 grudnia 2001 roku (sygn. akt IV KKN 536/97) „odpowiedzialność karna biegłego za przestępstwo tzw. fałszu intelektualnego dotyczy poświadczenia faktów, które poddają się weryfikacji z punktu widzenia ich prawdziwości lub fałszu, natomiast nie obejmuje samych ocen”.

Strona podmiotowa

Warte wskazania jest również to, że do popełnienia przestępstwa może dojść dopiero w chwili, kiedy dokument zostanie wprowadzony do obrotu prawnego. Zgodnie z poglądem W. Wróbla³ samo poświadczenie nieprawdy dotyczy dokumentu wystawionego (a więc przekazanego go osobie trzeciej, zgodnie z kompetencjami wystawcy), nie dotyczy dokumentów sporządzonych, ale nieprzekazanych, oraz przekazanych osobie trzeciej, ale takich, które nie zostały przez nią wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem. Łatwo sobie zatem wyobrazić, że dotyczy to wyłącznie operatów, w oparciu o które doszło do rozporządzenia mieniem – gdy informacje w nich zawarte miały wpływ na proces decyzyjny stron kontraktu (np. zakup działki jako niezabudowanej, podczas, gdy w rzeczywistości jest na niej postawiony budynek).

Niewątpliwie przestępstwa można się dopuścić jedynie umyślnie, tzn., że sprawca ma zamiar jego popełnienia, to jest chce je popełnić, albo przewidując zamiar jego popełnienia na to się godzi (art. 9 k.k.). Sprawca musi obejmować swoją świadomością, że poświadcza nieprawdę oraz, że poświadczenie to dotyczy okoliczności mających znaczenie prawne, co w odniesieniu do informacji przedstawionych w operacie

³ W. Wróbel op.cit.

szacunkowym, dotyczy wszystkich faktów mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. W wypadku typu kwalifikowanego, określonego w art. 271 § 3, konieczne jest działanie w zamiarze bezpośrednim kierunkowym. Warunkiem pociągnięcia sprawcy do odpowiedzialności karnej jest jednak wykazanie, że osoba poświadczająca nieprawdę miała świadomość tego faktu. Popęlenie błędu, nawet rażącego, nie daje podstaw do ukarania na podstawie art. 271 kk, chociaż może skutkować odpowiedzialnością dyscyplinarną. Nie pozostawia, zatem wątpliwości, że świadome oparcie wyceny na faktach nieprawdziwych wypełnia znamiona przestępstwa. Warto jednak zastanowić się nad tym jak ocenić działalność rzeczoznawcy majątkowego, który zobligowany do przeprowadzenia wizji lokalnej przed przystąpieniem do wyceny, pomija ten obowiązek i opiera się jedynie na faktach przytoczonych przez stronę. W konsekwencji, wystawiony przez niego operat określający wartość wycenianej nieruchomości zawiera dane niezgodne z prawdą. Ocena takiego zachowania nie jest jednoznaczna. Konieczne będzie każdorazowe zbadanie, czy świadome poświadczyl fakty niezgodne z prawdą, czy jest to jedynie wynikiem niedbalstwa podlegającego odpowiedzialności dyscyplinarnej. W tym miejscu warto przytoczyć fragment uzasadnienia SN z w/w orzeczenia: *Rzeczoznawca majątkowy, z racji pełnionej funkcji i posiadanych uprawnień, nie działa we własnym imieniu i we własnej sprawie, a w sytuacji, gdy wydaje on opinię, co najmniej godząc się z jej nierzetelnością, tym samym poświadczając w niej nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne.*

Odpowiedzialność – typy kwalifikowane.

Za popełnienie przestępstwa poświadczenia nieprawdy typu podstawowego przewidziana jest kara pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5. Sąd może zamiast kary pozbawienia wolności zasądzić grzywnę lub karę ograniczenia wolności (art. 58 § 3 k.k.). Popęlenie przestępstwa w typie uprzywilejowanym zagrożone jest karą grzywny lub karą ograniczenia wolności. W tym przypadku sąd może odstąpić od wymierzenia kary (art. 59 k.k.) lub warunkowo umorzyć postępowanie karne (art. 66 k.k.). Typ uprzywilejowany dotyczy przestępstw mniejszej wagi (niski stopień społecznej szkodliwości). Surowsza odpowiedzialność przewidziana jest, jeżeli sprawca dopuścił się realizacji znamion czynu zabronionego w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub osobistej. Typ kwalifikowany poświadczenia nieprawdy w dokumencie zagrożony jest karą pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

Warta wskazania jest także okoliczność, że w przypadku skazania za przestępstwo poświadczenia nieprawdy sąd może orzec środek karny w postaci zakazu zajmowania określonego stanowiska, wykonywania określonego zawodu lub prowadzenia określonej działalności gospodarczej (art. 41 k.k.). Jeżeli chodzi o zastosowanie środków karnych to, w przypadku poświadczenia nieprawdy w dokumencie typu kwalifikowanego, istotne znaczenie ma przepadek korzyści majątkowej (art. 45k.k.).

Czyny zabronione przewidziane w art. 271 ścigane są z oskarżenia publicznego (z urzędu).

Precedensy?

Sąd Najwyższy kilkakrotnie wypowiedział się w temacie popełnienia przestępstwa poświadczenia nieprawdy popełnionego przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartymi przytoczenia są dwa przykłady, które najlepiej zobrazują mechanizm ponoszenia odpowiedzialności przez specjalistów uprawnionych do wyłącznego wydawania opinii w określonym zakresie.

W wyroku z dnia 7 grudnia 2001 r., sygn. IV KKN 563/97 (OSNKW 2002/3-4/17, LEX nr 50495) SN orzekł w sprawie, w której jeden z operatów szacunkowych, opracowanych przez oskarżonego Mariana F., doprowadził Bank Polska Kasa Opieki SA – Oddział w K. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w związku z udzieleniem poręczenia i w rezultacie do poniesienia szkody w znacznych rozmiarach.

Stan faktyczny

Prokurator oskarżył Mariana F. o to, że „w dniu 1 lipca 1991 roku w K., w oszacowaniu nieruchomości położonej w miejscowości G. i stanowiącej własność Jana K., sporządzonym na zlecenie spółki cywilnej Jana K. i Krzysztofa G., będąc z tytułu otrzymanego zlecenia oraz z uwagi na posiadane uprawnienia budowlane i z uwagi na pełnienie funkcji biegłego d/s szacowania nieruchomości Sądu Wojewódzkiego w K. osobą upoważnioną do sporządzania tego rodzaju oszacowań, w dokumencie tym poświadczył nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne: – stwierdzając, że grunt wycenionej nieruchomości, położonej w miejscowości G. w całości stanowi teren przeznaczony pod zabudowę, w sytuacji, gdy pod zabudowę przeznaczona była jedynie część tej nieruchomości o powierzchni 2580 m², stwierdzając niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że na wycenianej nieruchomości istnieją 3 ujęcia wody mineralnej, - określając wartość wycenianej nieruchomości na kwotę 25.005.000.000 starych złotych i zawiązując w ten sposób tę wartość przeszło siedemnastokrotnie, przynajmniej o kwotę 23.571.000.000 starych złotych, to jest o przestępstwo z art. 266 § 1 d.k.k. (z 1969 r.) A także, że dniu 14 maja 1991 roku w K. w oszacowaniu wartości nieruchomości położonej w miejscowości P., poświadczył nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne, określając wartość tej nieruchomości na kwotę 23.750.000.000 starych złotych, zawiązując w ten sposób wartość wycenionej nieruchomości na kwotę co najmniej o 22.558.500.000 starych złotych, będąc z tytułu posiadanych uprawnień zawodowych, pełnienia funkcji biegłego sądowego, w zakresie szacowania nieruchomości oraz otrzymanego zlecenia do sporządzenia wyceny – osobą upoważnioną do wystawiania dokumentu - szacowania wartości nieruchomości, to jest o przestępstwo z art. 266 § 1 d.k.k. Oraz, że w dniu 16 kwietnia 1992 roku w K. w sporządzonym na zlecenie Jana K. i Krzysztofa G. oszacowaniu wartości nieruchomości położonej w miejscowości G., poświadczył w nim nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne, stwierdzając niezgodnie z rzeczywistością, że wyceniana nieruchomość stanowi działkę budowlaną, podczas gdy nieruchomość ta przeznaczona była na cele związane z produkcją rolną z całkowitym zakazem zabudowy oraz zawiążył wartość tej nieruchomości o kwotę przynajmniej 2.889.000.000 starych złotych określając wartość wycenionej nieruchomości na kwotę 3.015.000.000 starych złotych, będąc z tytułu otrzymanego zlecenia, posiadanych uprawnień zawodowych oraz z tytułu pełnienia funkcji biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości osobą upoważnioną do sporządzenia tego dokumentu, to jest o przestępstwo z art. 266 § 1 d.k.k.”

W uzasadnieniu wyroku, SN wskazał, że „(...) nie do przyjęcia jest wywód sądu a quo, iż opinia nierzetelna, zawiązująca wartość nieruchomości, sporządzona dla osoby prywatnej, nie jest poświadczeniem nieprawdy w rozumieniu art. 266 § 1 d.k.k. (obecnie 271 Kk, przyp.aut.)(...) . W szczególności podkreślić należy, iż elaborat szacunkowy nieruchomości (opinia), opracowany przez biegłego sądowego, mającego uprawnienia rzeczoznawcy, jest dokumentem w rozumieniu art. 266 d.k.k. (obecnie - art. 271 k.k.). Odpowiada bowiem cechom wymienionym w art. 120 § 13 d.k.k. (obecnie - art. 115 § 14 k.k.), a ponadto jest wystawiony przez osobę upoważnioną do tego oraz w swojej treści zawiera poświadczenie, któremu przysługuje walor zaufania publicznego, a w konsekwencji również domniemanie prawdziwości. Biegły sądowy i zarazem rzeczoznawca jest niewątpliwie osobą upoważnioną do poświadczenia okoliczności mających znaczenie prawne. Upoważnienie to wynika z treści przepisów prawnych, określających kryteria, jakie powinni spełniać zarówno biegli sądowi, jak i rzeczoznawcy majątkowi oraz jakie mają oni kompetencje (...) Biegły sądowy lub rzeczoznawca, z racji pełnionej funkcji i posiadanych uprawnień, nie działa we własnym imieniu i we własnej sprawie, a w sytuacji, gdy wydaje on opinię, co najmniej godząc się z jej nierzetelnością, tym samym poświadczając w niej nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne. Może więc być podmiotem przestępstwa określonego w art. 271 § 1 k.k. (art. 266 § 1 d.k.k.), jeżeli swoim zachowaniem wyczerpuje jego znamiona, a jednocześnie nie bierze bezpośredniego udziału w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy. Należy jednak podkreślić, że odpowiedzialność karna biegłego za przestępstwo tzw. fałszu intelektualnego dotyczy poświadczenia faktów, które poddają się weryfikacji z punktu widzenia ich prawdziwości lub fałszu, natomiast nie obejmuje samych

ocen. Jeżeli zaś biegły lub rzeczoznawca przedstawia fałszywą opinię mającą służyć za dowód w postępowaniu sądowym albo w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, ponosi wówczas odpowiedzialność karną na podstawie art. 233 § 4 k.k.

Warto również przytoczyć wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 roku, sygn. akt IV KK 49/06., (OSNKW 2006/9 poz. 80, LexPolonica nr 416293) w którym orzekł, że „Rzeczoznawca budowlany jest inną osobą uprawnioną do wystawienia dokumentu i jeżeli umyślnie w wydanej opinii poświadcza nieprawdę co do okoliczności mogących mieć znaczenie prawne, może być podmiotem przestępstwa określonego w art. 271 k.k.”.

Stan faktyczny:

„Prokurator Rejonowy w T. oskarżył Jerzego P. o popełnienie przestępstwa określonego w art. 271 § 3 k.k., a polegającego na tym, że w dniu 18 kwietnia 2003 r. w Ł. działając w celu uzyskania korzyści majątkowej, jako rzeczoznawca majątkowy oraz biegły sądowy z zakresu budownictwa lądowego, będąc uprawniony do sporządzenia dokumentu w postaci opinii technicznej mającego służyć za dowód w postępowaniu przed sądem, na zlecenie firmy „S.” sporządził opinię techniczną dotyczącą ujawnienia wad wykonanych robót w segmencie przy ul. Iwaszkiewicza w T., w którym to dokumencie poświadczył nieprawdę przez wskazanie, iż podstawą do wydania opinii były oględziny przedmiotowego budynku dokonane przez niego w dniu 10 kwietnia 2002 r., przy czym okoliczność ta miała znaczenie prawne w związku z koniecznością ustalenia przez sąd czasu i okoliczności powstania wad budynku oraz ustalenia okoliczności dotyczących postępowania wad budynku oraz poświadczył nieprawdę poprzez wskazanie, iż na piętrze przedmiotowego budynku znajduje się poddasze, podczas gdy faktycznie na piętrze znajdują się zwyczajne pomieszczenia mieszkalne, przy czym okoliczność ta miała znaczenie prawne w związku z koniecznością ustalenia przez sąd zgodności parametrów i właściwości budynku z parametrami i właściwościami budynku określonymi w projekcie i umowie o dzieło, a nadto poświadczył nieprawdę wskazując w punkcie 4 podpunkcie 7 opinii, że widoczny na fotografii element konstrukcyjny znajduje się w stropie nad parterem, podczas gdy faktycznie element ten znajduje się w stropie nad piętrem, przy czym okoliczność ta także miała znaczenie prawne w związku z koniecznością ustalenia przez sąd zgodności parametrów i właściwości budynku z parametrami i właściwościami budynku określonymi w projekcie i umowie o dzieło, działając przy tym na szkodę Andrzeja P.” Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyjaśnił, że „ (...) na oskarżonym Jerzym P. ciążył ustawowy obowiązek sporządzenia rzetelnej „fachowej opinii” niezależnie od tego, czy była ona wydana na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej, czy też „prywatnie, po znajomości”. W związku z podniesionym zarzutem kasacyjnym należało odnieść się do istoty sporu, a mianowicie, czy opinia wystawiona przez oskarżonego jest dokumentem w rozumieniu art. 271 k.k. (...) regulacje zawarte w przepisach ustawy - Prawo budowlane wskazują wprost, że „fachowa” opinia sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego objęta jest domniemaniem prawdziwości zawartych w niej stwierdzeń i w obrocie prawnym korzysta z zaufania publicznego. Oskarżony Jerzy P. jako rzeczoznawca budowlany *in tempore criminis* nie działał we własnej sprawie i we własnym imieniu. Wydając opinię nierzetelną poświadczył w niej nieprawdę co do okoliczności mogącej mieć znaczenie prawne. Poczynione przez oskarżonego zastrzeżenie, że treść opinii nie stanowi „ekspertyzy budowlanej”, a co do której Sąd odwoławczy przywiązuje podstawowe znaczenie dla bytu przestępstwa określonego w art. 271 k.k., jest w tej sytuacji bezprzedmiotowe. W tej sytuacji uprawniony jest pogląd ogólnej natury, a mianowicie ten, „że rzeczoznawca budowlany jest inną osobą uprawnioną do wystawienia dokumentu i jeżeli umyślnie w swojej opinii poświadcza nieprawdę co do okoliczności mogącej mieć znaczenie prawne, może być podmiotem przestępstwa określonego w art. 271 k.k.”.

Konstatując, nierzetelność w wykonywaniu operatu szacunkowego skutkować może nie tylko odpowiedzialnością dyscyplinarną, ale także karną.

Maria Trojanek

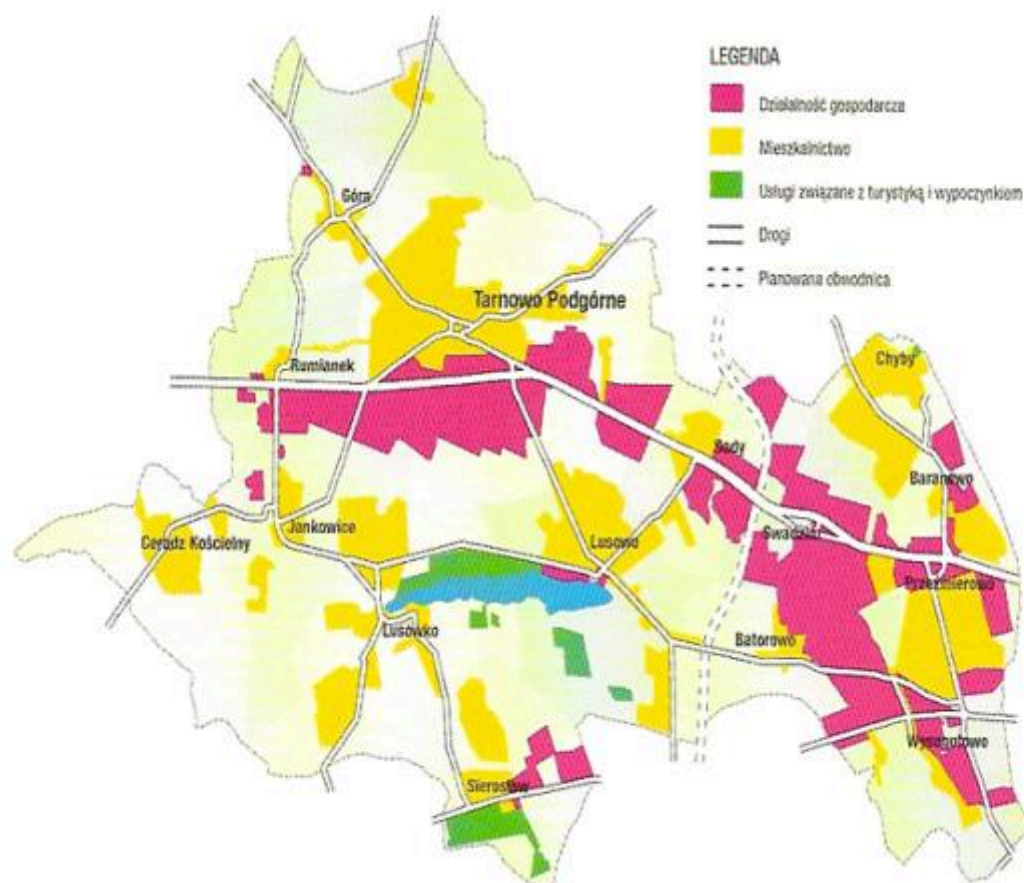
CENY DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W GMINIE TARNOWO PODGÓRNE



Maria Trojanek
 prof. dr hab.
 Katedra Inwestycji
 i Nieruchomości
 Akademii Ekonomicznej
 w Poznaniu
 Rzeczoznawca
 Majątkowy nr 3160

Gmina Tarnowo Podgórne, jako część intensywnie urbanizującej się strefy podmiejskiej Poznania, wchodzi w skład Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Położenie gminy na obrzeżach Poznania wyznacza jednoznacznie funkcję gminy. Z jednej strony, zurbanizowana część wschodnia gminy porównywana jest coraz częściej do „sypialni” Poznania, natomiast część zachodnia, pełniąca dawniej funkcje typowo rolnicze, przekształca się z biegiem czasu w zaplecze produkcyjno-handlowe miasta. Część południowa zaczyna się specjalizować w funkcji rekreacyjnej, oferując zwłaszcza możliwość wypoczynku weekendowego dla swoich mieszkańców jak i Poznaniaków. Funkcje poszczególnych obszarów w gminach przedstawia poniższy rys.

Rys. 1.



Źródło: dane Urzędu Gminy

Z zamieszczonego powyżej rysunku wynika, że duża część terenów wykorzystywana jest pod działalność gospodarczą i mieszkalnictwo. Główne tereny związane z aktywizacją gospodarczą terenu Gminy, zlokalizowane są wzdłuż drogi krajowej, w szczególności w miejscowościach Tarnowo Podgórne, Swadzim, Sady, Wysogotowo i Sierosław. Tereny, związane z turystyką i wypoczynkiem, zlokalizowane są wokół jeziora Lusowskiego oraz w Sierosławiu.

1. Przeciętne ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w zależności od lokalizacji

Zestawienie przeciętnych cen 1 m² gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowościach należących do gminy Tarnowo Podgórne przedstawia tabela 1 i rysunek 2

Zmiany przeciętnej ceny 1 m² gruntów niezabudowanych w gminie Tarnowo Podgórne w latach 2004-2007 według miejscowości

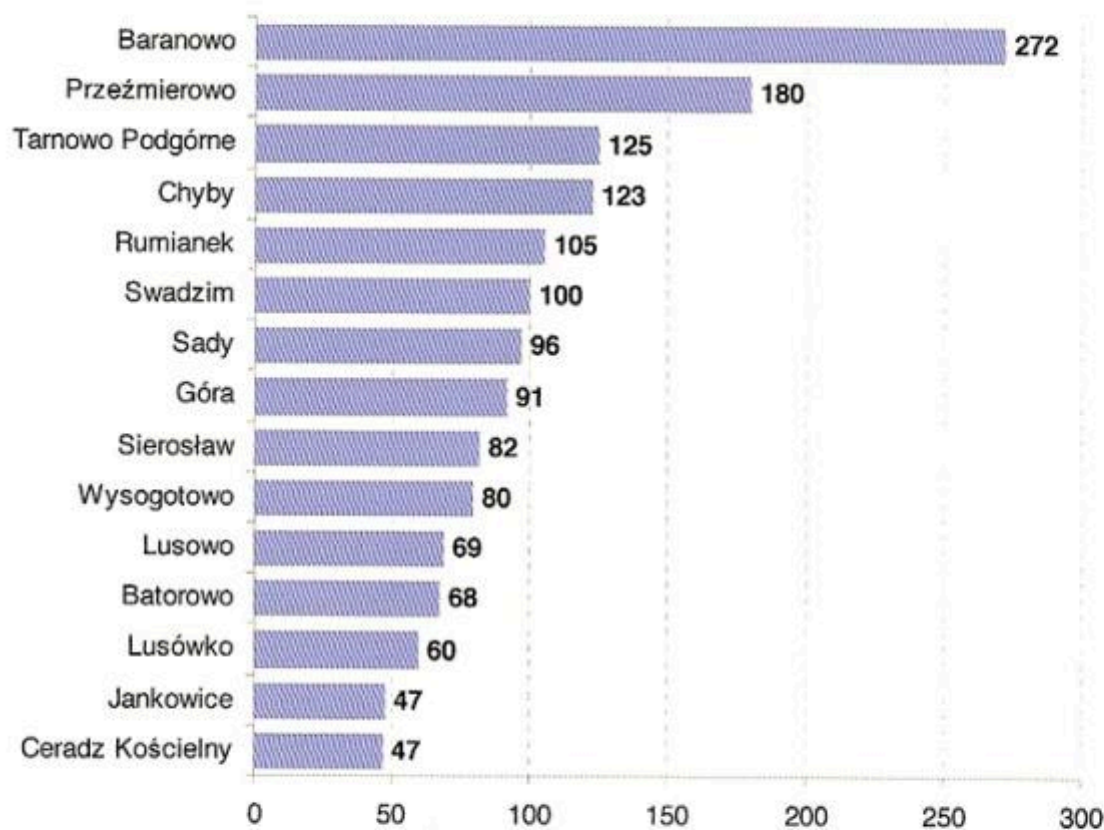
Miejscowość	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.
Baranowo	88,83	85,76	271,44	272,20
Batorowo	75,56	86,18	66,40	67,57
Ceradz Kościelny	brak danych ¹	33,75	33,38	47,20
Chyby	137,32	161,65	114,50	122,53
Góra	brak danych	60,30	54,28	91,42
Jankowice	brak danych	40,00	47,50	brak danych
Lusowo	49,28	61,07	69,11	brak danych
Lusówko	49,22	51,88	59,52	brak danych
Przeźmierowo	72,19	88,65	111,63	179,82
Rumianek	18,29	16,17	14,75	105,34
Sady	54,99	90,30	87,63	96,49
Sierosław	40,94	58,49	56,23	81,88
Swadzim	56,00	38,44	77,98	100,00
Tarnowo Podgórne	88,88	97,30	115,62	124,66
Wysogotowo	65,00	60,79	b.d.	79,56

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z aktów notarialnych udostępnionych w Starostwie Powiatu Poznańskiego

¹ Brak danych zaznaczono w sytuacji gdy liczba transakcji uniemożliwiła wyliczenie przeciętnej ceny 1 m²

Rys. 2.

Przeciętna cena 1 m² gruntów niezabudowanych w gminie Tarnowo Podgórne w roku 2007 według miejscowości



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z aktów notarialnych udostępnionych w Starostwie Powiatowym Poznańskim

W układzie przestrzennym gminy obserwuje się duże zróżnicowanie cen. W 2007 roku relatywnie najwyższe przeciętne ceny 1 m² gruntu odnotowano w Baranowie (272 zł) oraz Przeźmierowie (180 zł), najniższe zaś w Ceradzu Kościelnym (47 zł), Jankowicach (47 zł) oraz Lusówko (60 zł). Najwyższe ceny osiągały działki o najbardziej atrakcyjnej lokalizacji (Baranowo, Przeźmierowo, Tarnowo Podgórne i Chyby), trochę niżej plasowały się ceny dla przeciętnej lokalizacji (Lusowo, Lusówko, Sady, Wysogotowo, Sierosław i Batorowo), zaś najniższe ceny natomiast można było zaobserwować dla lokalizacji określonej jako najmniej atrakcyjna (Swadzim, Jankowice, Ceradz Kościelny i Góra). W początkowych latach analizy, w 1998, (lata 2004-2007) przeważały ilościowo transakcje, w których dokonywano kupna/sprzedaży nieruchomości położonych w lokalizacjach najbardziej atrakcyjnych, czyli w Baranowie, Przeźmierowie, Tarnowie Podgórny i Chybach. Stanowiły one ponad 50% ogółu transakcji a różnica w cenach między maksymalną ceną 1 m² w lokalizacji atrakcyjnej a przeciętnej wynosiła 40,94 zł/m². W kolejnych latach analizy, zaczęły przeważać transakcje dla lokalizacji określonej jako przeciętnej, czyli w miejscowościach Lusowo, Lusówko, Sady, Wysogotowo, Sierosław i Batorowo. W tych latach (zwłaszcza 2006-2007) różnica w cenie za m² gruntu w lokalizacji najbardziej atrakcyjnej a przeciętnej znacznie się zwiększyła, zwłaszcza w miejscowościach takich jak Baranowo, Przeźmierowo, Chyby, Tarnowo Podgórne. Mogło to stać się przyczyną większego zainteresowania kupujących grunty budowlane w miejscowościach, dla których lokalizację określono jako przeciętną. Ceny za m² gruntów położonych w 2007 roku ukształtowały się na poziomie odpowiednio 100 zł (Swadzim), 47,20 zł (Ceradz Kościelny), 91,42 zł (Góra). W analizowanych latach różnice cenowe w zależności od atrakcyjności lokalizacji znacznie się pogłębiły i – w porównaniu – z rokiem 2004 największy wzrost ceny 1 m² miał miejsce w miejscowościach zaliczanych do najbardziej atrakcyjnych (Baranowo i Przeźmierowo). Z kolei w miejscowościach ocenia-

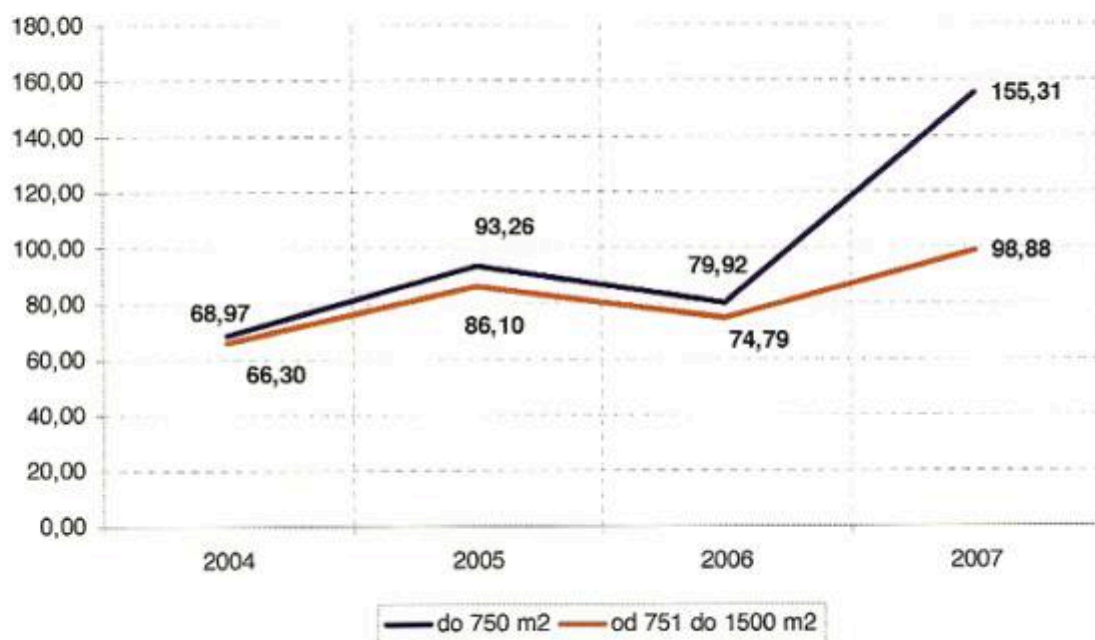
nych jako najmniej atrakcyjne (z p.w. przyjętych kryteriów) zmiany w poziomie cen były niższe i wynosiły 44 zł/m² (Swadzim) i 13,45 zł/m² (Ceradź).

2. Przeciętna cena a powierzchnia działki

Różnice w cenach za 1 m² gruntów występują także do z uwzględnieniem ich powierzchni. Przyjmując założenie, że pierwszą grupę stanowią działki o powierzchni do 750 m², drugą zaś od 751 do 1500 m², uzyska się informacje cenowe w układzie ściśle określonych segmentów działek. Okazuje się, że w poszczególnych grupach różnie kształtowały się ceny gruntów. Różnice te zaprezentowano na poniższym rysunku.

Wykres 1

Przeciętna cena 1 m² gruntów niezabudowanych w gminie Tarnowo Podgórne w roku 2007



Źródło: opracowanie własne

W przypadku działek mniejszych w każdym z badanych lat, przeciętna cena 1 m² powierzchni gruntu była wyższa od przeciętnej ceny 1 m² działek zaliczanych do drugiej grupy działek, przy czym różnice te były niewielkie i sięgały od około 2 do 7 zł. W roku 2007 nastąpił wzrost różnicy pomiędzy cenami w poszczególnych grupach działek i sięgnął pułapu blisko 57 zł na jednym metrze kwadratowym. Jest to efekt skokowego wzrostu cen w przypadku działek relatywnie mniejszych.

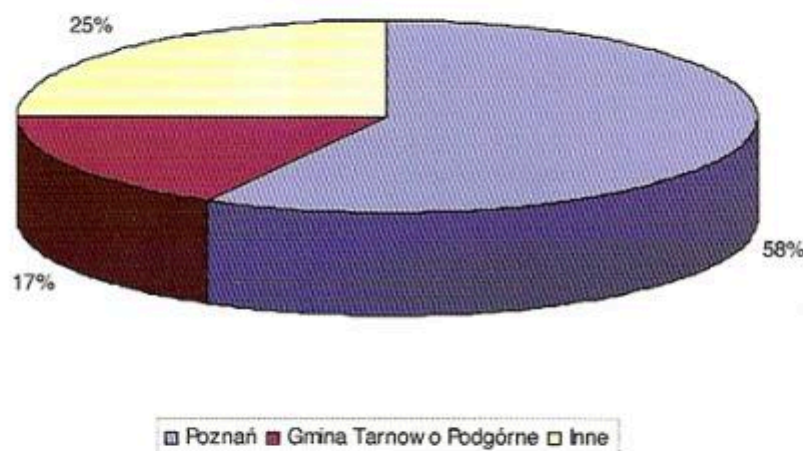
3. Pochodzenie nabywców

Interesujących informacji dostarcza także analiza cen według kryterium jakim jest pochodzenie nabywców. Przyjęto podział w myśl którego:

- pierwszą grupę stanowią nabywcy z terenu Poznania,
- drugą grupę stanowią nabywcy z terenu gminy Tarnowo Podgórne,
- trzecią zaś stanowią osoby, których nie można zakwalifikować do dwóch wcześniejszych grup.

W latach 2005-2007 najwięcej transakcji (58%) zostało zawartych przez osoby pochodzące z Poznania, 17% nabywców wywodziło się z terenu gminy. Co czwarta transakcja została zawarta przez kupującego pochodzącego spoza Poznania i gminy. Przedstawia to poniższy wykres.

Wykres 2



Źródło: opracowanie

Największym zainteresowaniem Poznaniaków cieszyły się miejscowości w kolejności: Lusówko, Chyby, Tarnowo Podgórne, Lusowo, w których zawarto odpowiednio 107, 72, 42 i 41 transakcji. Drugą grupę nabywców działek w tych miejscowościach stanowiły osoby spoza Poznania i analizowanej gminy.

Podsumowując należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- w gminie Tarnowo Podgórne następuje systematyczny wzrost cen. W roku 2004 przeciętna cena ukształtowała się na poziomie 67 zł/m², w 2007 roku już 117 zł/m².
- odnotowuje się duże zróżnicowanie przestrzenne w zakresie cen gruntów, co oznacza, że cena 1 m² powiązana jest z miejscowością w której zakupiono działkę.
- różnice cen obserwuje się także w przypadku różnych powierzchni gruntów. Relatywnie droższe są działki mniejsze – do 750 m².

Sławomir Palicki

CZY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI POWINNI ZAINTERESOWAĆ SIĘ REWITALIZACJĄ?

Wstęp

Nieco przekorny tytuł niniejszego artykułu ma zachęcić środowisko rzeczoznawców majątkowych do bystrzejszego przyjrzenia się kwestiom odnowy miast, a zwłaszcza najbardziej skomplikowanemu jej przejawowi, tj. rewitalizacji. O rewitalizacji sporo się słyszy, dużo mówi, a czasem nawet słowa udaje się przekuć w czyny. Tym niemniej, generalny poziom wiedzy na jej temat jest mizerny, pojęcie jawi się cokolwiek mgliście, całe przedsięwzięcie wydaje się zbyt trudne do zrealizowania, w związku z czym mało kogo – poza pasjonatami – w ogóle ono interesuje. Tymczasem, rewitalizacja to przyszłość i przemiany, jakim trzeba nieodzownie poddać substancję miejską i jej mieszkańców. W Stanach Zjednoczonych około połowa wolumenu inwestycji w nieruchomości na obszarach zurbanizowanych w latach 2000-2020 będzie stanowić kapitał zaangażowany właśnie w rewitalizację...

Z punktu widzenia humanisty, socjologa czy po prostu człowieka wyczulonego na problemy społeczne rewitalizacja to śmiała i szczytna idea, ale też ukryty w nas homo oeconomicus



dr Sławomir Palicki

Akademia Ekonomiczna
w Poznaniu
Katedra Ekonomiki
Przestrzennej
i Środowiskowej
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

szeptuje, że nietrudno przy niej zarobić, zwłaszcza specjalistom. A tych, jak się wydaje, potrzeba prawdziwe mrowie. Nie trzeba było nawet czekać na odrębną ustawę regulującą zasady projektowania i wdrażania rewitalizacji, gdyż dopłaty unijne już zmobilizowały polskie miasta i gminy do działania. Ale to już materiał na inny artykuł...

1. Czym jest rewitalizacja?

Trafne odczytanie zjawiska rewitalizacji obszarów miejskich przysparza sporych kłopotów nawet specjalistom. Nagminne stało się mylenie tego pojęcia z wieloma pokrewnymi, których nazwy robią w naszym kraju zawrotną karierę. Warto tu wspomnieć chociażby modernizację, rehabilitację, renowację czy rewaloryzację, zupełnie swobodnie funkcjonujące jako synonimy rewitalizacji, nb. błędnie. Przyjrzyjmy się zatem specyficie badanego pojęcia, z którym od niemal dwóch dekad w Polsce próbują nas oswoić rodzimi naukowcy.

Już w końcu lat dziewięćdziesiątych XX w. T. Markowski postulował, że po etapie suburbanizacji w miastach „(...) musi nastąpić faza reurbanizacji będącej rezultatem świadomej polityki rewitalizacyjnej”¹. Choć T. Markowski nie zdefiniował wówczas pojęcia rewitalizacji, mówił o nim, zwracając szczególną uwagę na ekonomiczny i społeczny aspekt zagadnienia, a także użył sformułowania „ekonomiczna rewitalizacja obszarów wewnętrznych miast”².

K. Skalski jako jeden z pierwszych autorów podał w 2000 r. następującą definicję rewitalizacji: „(...) system działań mający na celu przywracanie do życia i zrównoważony rozwój dawnych dzielnic, ich funkcji mieszkaniowej, ekonomicznej, społecznej”³.

S. Kaczmarek problematykę ujęła jako: „sekwencja planowanych działań mających na celu ożywienie gospodarcze oraz zmianę struktury przestrzennej i funkcjonalnej zdegradowanych obszarów miasta”⁴.

T. Bajerowski w bardzo klarowny i intuicyjny wręcz sposób tłumaczył, że rewitalizacja „(...) znaczy odnowienie i odrodzenie (dosłownie – przywrócenie życiu), co w odniesieniu do przestrzeni planistycznej oznacza zastąpienie starej, niedopasowanej funkcji obszaru nową, lepszą formą jej użytkowania”⁵.

Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej ma niebagatelny wpływ na powodzenie działań rewitalizacyjnych. Lokalne programy rewitalizacji (LPR) dają szansę znacznego dofinansowania przedsięwzięć z funduszy strukturalnych UE. Tę nową tematykę podjął m.in. M. Tertelis, który przedstawił bardzo obszerną definicję rewitalizacji: „(...) kompleksowy proces organizacyjny, prawny i finansowy podejmowany na zdegradowanych poprzemysłowych bądź powojennych obszarach miejskich, nakierowany na podniesienie standardu życia i sytuacji mieszkaniowej oraz odnowę gospodarczą i społeczną, (...) zachowanie dziedzictwa kulturowego i unikatowych walorów architektoniczno-kompozycyjnych miasta, (...) odzyskiwanie i podwyższenie wartości funkcjonalnej, technicznej, ekonomicznej i kulturowej substancji mieszkaniowej (...) oraz kompleksowe zagospodarowanie i wprowadzenie ładu przestrzennego wokół nieruchomości, likwidację zagrożeń dla środowiska naturalnego, jakie niesie ze sobą użytkowanie nieruchomości.”⁶

Przedstawione powyżej definicje stanowią syntetyczny i reprezentatywny przegląd koncepcji dostępnych w literaturze polskojęzycznej. Cytowani naukowcy stanowią w Polsce grupę najbardziej opiniotwórczą, jeśli chodzi o zagadnienie rewitalizacji.

Autor pozwoli sobie jeszcze ukazać własną wizję zagadnienia, którą pokrótce można nakreślić w tych oto słowach: zespół sekwencyjnych działań prowadzących do ożywienia i trwałej poprawy kondycji zdegradowanych obszarów miejskich oraz do rozwiązania ich problemów, przy zachowaniu postulatu poprawy jakości życia lokalnych społeczności. Istotą działania jest zastąpienie dotychczasowej funkcji zdegradowanego obszaru nową (jedną lub ich zespołem) oraz idące w ślad za tym ukierunkowane przemiany społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenne, techniczne, prawne i organizacyjne. Rewitalizacja ma charakter wieloaspek-

¹ Markowski T., *Zarządzanie rozwojem miast*, PWN, Warszawa, 1999, s. 119.

² *Ibidem*, s. 121.

³ Skalski K., *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, [w:] Ziobrowski Z. i in. (red.), *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków, 2000, s. 36.

⁴ Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, praca habilitacyjna, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001, s. 16.

⁵ Bajerowski T. (red.), *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, 2003, s. 215.

⁶ Tertelis M., *Nieruchomości w projektach finansowanych przez UE*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa, 2005, s. 156-157.

towy, a decyzje i działania podejmowane w jej ramach powinny być świadome i zaplanowane, kompleksowe i zintegrowane.

Godną podkreślenia jest możliwość i sensowność podejmowania rewitalizacji w zasadzie na dowolnym typie funkcjonalnym obszarów miejskich: pojęcie terenów zdegradowanych odnosi się bowiem zarówno do centrów miast, jak i dawnych dzielnic śródmiejskich⁷, przemysłowych, powojennych itd. Wszędzie tam bowiem zakradł się kryzys. Z różnych oczywiście powodów – są wśród nich strukturalne przemiany gospodarcze, schyłek pewnych gałęzi przemysłu, odwrót ludności z terenów centralnych miast, nadmierne zagęszczenie problemów społecznych, segregacja rasowa, bezrobocie i wykluczenie społeczne. Co ważne, wystarczającym powodem i uzasadnieniem wszczęcia działań naprawczych jest diagnoza upadku dotychczasowej funkcji obszaru i niemożność przywrócenia normalnej kondycji w jej ramach. Trzeba zatem postawić na zmiany, a więc – planowanie tego, co nieznanie...

2. Wieloaspektowość w rewitalizacji obszarów miejskich

Dostrzec w rewitalizacji wieloaspektowość to zrozumieć jej podstawową właściwość. Odejście od traktowania zjawiska rewitalizacji jako linearnego, podzielonego na odcinki działania budowlanego czy – szerzej – inwestycyjnego oznacza preludium do dalszego zgłębiania istoty zagadnienia. Złożoność, wielopodmiotowość, wielokryterialność podejmowanych decyzji, a nie rzadko wręcz gmatwanina krańcowo różnych zadań i problemów są kardynalnymi cechami zjawiska, a tym samym stanowią punkt wyjścia dla całego procesu programowania rewitalizacji. Można by pójść dalej i powiedzieć, że konieczne jest jednoczesne postrzeganie mnogości aspektów, ogromnej liczby nierozłącznych płaszczyzn, na których toczą się boje o poprawę kondycji obszarów zurbanizowanych. Nie sposób zapomnieć o powiązaniach występujących pomiędzy różnymi warstwami rewitalizacji. Każda decyzja wywołuje następstwa w wielu obszarach rozpatrywanego procesu. Utracenie świadomości dotyczącej istnienia subtelnych powiązań to obniżenie efektywności oraz trafności planowanych i wdrażanych działań, zgoda na puszczenie części pary w gwizdek. Potrzeba więc, by planowanie rewitalizacji opierało się o wnikliwą analizę sytuacji i przewidywanie prawdopodobnych następstw.

Wielowymiarowość rewitalizacji podkreślają autorzy publikacji z zakresu odnowy miast. O wymiarach rewitalizacji pisała m.in. S. Kaczmarek⁸, rozróżniając wymiar społeczny, przestrzenny, gospodarczy i kulturowy. Konieczne wydaje się rozbudowanie takiego układu postrzegania zasadniczych cech procesu o wymiary: środowiskowy (ekologiczny) i techniczny (techniczno-budowlany). Zasadniczą przyczyną rewitalizacji jest niewydolność ekonomiczna miasta czy jego fragmentu, co jednak skutkuje jednoczesnym pogorszeniem sytuacji społeczności lokalnej, patologiami, burzeniem dziedzictwa kulturowego obszaru, dezintegracją funkcji przestrzennej, niszczeniem tkanki budowlanej, degradacją środowiska przyrodniczego. Warto podkreślić, że przyczyną działań rewitalizacyjnych jest zwykle słabość gospodarcza obszaru zurbanizowanego, przedmiotem planowanych i wdrażanych zmian jawi się tkanka miejska czyli przestrzeń, zaś domyślnym podmiotem procesu, swoistym celem całego przedsięwzięcia – ludzie. „Najistotniejszym elementem procesu rewitalizacji, w każdym miejscu, gdzie się ją prowadzi, jest zmiana struktury ekonomicznej i społecznej. Wprowadzenie nowych funkcji oraz stworzenie nowych miejsc pracy wymaga postępowania racjonalnego, wyważonego i dobrze przemyślanego.”⁹

Odczytywanie zatem rewitalizacji wyłącznie jako działań budowlanych, zwykle z pogranicza modernizacji oraz rewaloryzacji, choćby najbardziej spektakularnych i wielkoformatowych, jest czystym nieporozumieniem¹⁰. Odarcie zjawiska z pierwiastka ludzkiego, z kontekstu społecznego oznacza pozbawienie go ideowego rdzenia. To tak jakby kucharz dostrzegał wyłącznie wygląd i konsystencję potrawy, pomijając jej smak i zapach. Ten błąd nie rzadko pojawia się współcześnie wśród polskich pionierów rewitalizacji. Niestety, dość często najprostsze działania remontowe w obszarze starówek miejskich są traktowane przez włodarzy miast jako zaplanowane i zrealizowane programy rewitalizacji. Właściwie, to pozorowane działania mające przypominać rewitalizację, a w rzeczywistości są one absolutnie niezwiązane z istotą zagadnienia. Istnieją przynajmniej dwie klarowne przesłanki wyodrębniające każdy proces re-

⁷ Celowo użyto sformułowania „dawne dzielnice miejskie”, nie mówi się zaś o obszarach o wybitnych walorach historycznych. „Rewitalizowanie” takich części miast byłoby bowiem niepojęte w kontekście znaczenia historycznego, urbanistycznego i kulturowego: wyrugowanie dotychczasowej funkcji i struktury oznaczałoby niepowetowaną i nieodwracalną stratę.

⁸ Kaczmarek S., 2001, *op. cit.*, s. 43-52.

⁹ *Ibidem*, s. 82.

¹⁰ Por. Tosza T., *Rewitalizować ludzi, nie kamienie*, [w:] Frąckiewicz L. (red.), *Wykluczenie. Rewitalizacja. Spójność społeczna*, Województwo Śląskie-Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Katowice-Warszawa, 2004, s. 162-174.

witalizacji od innych działań w ramach odnowy: zmiana funkcji przestrzennej obszaru oraz stawianie na istotnej pozycji ludzkich problemów. Rewitalizacja ma wywołać ożywienie części miasta, dzięki której, w ślad za zasadniczym wzmocnieniem kondycji i uatrakcyjnieniem obszaru, nastąpi poprawa sytuacji i poziomu bytowania jego mieszkańców. Los człowieka jest silnie eksponowany w literaturze dotyczącej rewitalizacji¹¹.

Przebieg zjawiska ożywiania musi mieć charakter wieloaspektowy: nie tylko techniczny, budowlany, komunikacyjny, konstrukcyjny, architektoniczny i urbanistyczny, lecz również ekonomiczny, gospodarczy, społeczny, kulturowy i przyrodniczy. Szeroko rozumiane uzdrowienie wszelkich sfer przenikających istotę miasta, z eksponowaniem warstwy socjologicznej i ekonomicznej, leży w ramach zainteresowań specjalistów projektujących programy rewitalizacji. Wzajemne uzupełnianie się oraz interakcje zachodzące pomiędzy wskazanymi płaszczyznami zmian powodują, że każde oddziaływanie decyzjami ma rzeczywiście charakter poliwalentny.

Na tę wielość aspektów, w ramach których planuje się rewitalizację, trzeba nałożyć bodaj najbardziej zróżnicowany i kluczowy dla przedsięwzięcia wymiar rozważań: grupy ludzi. Społeczności, związane bezpośrednio bądź przynajmniej pozostające w sferze zainteresowania rewitalizacją, są odmienne. W każdym procesie ożywiania miasta należy zdiagnozować występujące w nim grupy społeczne, tzn. grupy interesu, które wyraźnie wyróżniają się spośród ogółu ludności, charakteryzując się wewnątrzgrupowo podobnymi, zaś międzygrupowo odrębnymi oczekiwaniami, preferencjami, sposobem pojmowania przemian, nastawieniem do tego co nowe, możliwościami ekonomicznymi, wykształceniem, etc.

Istnieje pewien typowy zespół grup nacisku, często pojawiający się w diagnozie sytuacji przed rozpoczęciem projektowania przebiegu rewitalizacji: dotychczasowi oraz nowi mieszkańcy (nowi mieszkańcy to osoby, które przybędą i zamieszkają na obszarze już zrewitalizowanym), przedsiębiorcy – działający oraz potencjalnie zainteresowani obszarem, turyści, osoby zamieszkujące obszar okresowo, ludzie młodzi, studenci, bezrobotni. Do tak zarysowanej siatki typowych graczy, koniecznie trzeba dodać grupy specyficzne, jak choćby pewne szczególne grupy zawodowe (np. górnicy, hutnicy, stoczniowcy), bądź gremia o charakterze lokalnym (stowarzyszenia, fundacje, kluby hobbyistyczne). Odrębny zwykle punkt widzenia prezentuje władza lokalna. Jest to grupa nacisku charakteryzująca się specyficzną pozycją przetargową (władza), aczkolwiek w szczególny sposób skrepowana zasadami demokratycznego sprawowania swego mandatu.

Skomplikowanie sytuacji wzrasta, gdyż pojawia się problematyka wyboru zbiorowego. Należy sobie uświadomić fakt, iż wybór wariantu działań w procesie rewitalizacji determinuje jego następstwa dla szeregu grup społecznych, pozostających uczestnikami owego procesu (aktywnymi bądź biernymi). Poszczególne grupy społeczne reprezentują niekiedy zupełnie odmienne, antagonistyczne wręcz postawy wobec rozmaitych wizji programów rewitalizacji. Zespół preferencji bądź indyferencja (obojętność) podmiotów oddziałuje bezpośrednio na ocenę wariantów projektów, a jednocześnie zbliża lub oddala je od siebie (są one konkurentami, w kontekście ich oczekiwań co do następstw). Tworzy się niezwykle skomplikowana sieć powiązań, konfliktów, sojuszy, oczekiwań, postaw prezentowanych przez zróżnicowane i niekiedy liczne grupy podmiotów.

Kolejnym przejawem wieloaspektowości procesu rewitalizacji jest bogactwo funkcji przestrzennych, spośród których dokonują wyboru decydenci, wspomagani przez ekspertów w projektowaniu poszczególnych wariantów działań. W zasadzie, idea rewitalizacji zamyka drogę jedynie wiodącej dotychczas funkcji obszaru. Oznacza to szerokie horyzonty dla osadzenia pomysłów na przyszłość ożywianego fragmentu miasta. Zwykle można sformułować kilka alternatywnych koncepcji, sensownie wpisujących się w konkretne uwarunkowania danego obszaru. Są to scenariusze niekiedy zupełnie odmienne, oparte na propozycjach skrajnie różnych, jak np. funkcja wielkopowierzchniowego handlu i usług versus koncepcja urządzenia kompleksu spacerowo-wypoczynkowego. Wszelkie wysoce prawdopodobne wersje projektowe rewitalizacji należy bezwzględnie wziąć pod uwagę i zbadać pod kątem wielu kryteriów oceny.

Pojawia się zatem kolejny wachlarz informacji, komplikujący coraz bardziej rozważania: tym razem jest to kwestia wprowadzenia kryteriów, pod kątem których należy oceniać alternatywne projekty działań rewitalizacyjnych. Co więcej, brakuje także wyskalowania owych ocen, tj. przyjęcia jednoznacznej metodyki oceny, stanów ocen, które można nadawać przy wartościowaniu poszczególnych wariantów. Podczas programowania rewitalizacji wymagane jest

¹¹ Por. Dziekoński O., Baczyński K. (red.), *Rewitalizacja miast*, Area, Poznań, 2004; Frąckiewicz L. (red.), *Wykluczenie. Rewitalizacja. Spójność społeczna*, Województwo Śląskie-Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Katowice-Warszawa, 2004; Hart T., Johnston I., *Employment, Education and Training*, [w:] Roberts P., Sykes H. (red.), *Urban Regeneration*, Sage Publications, London, 2002, s. 129-152.

skonsultowanie zamierzeń ze zdiagnozowanymi grupami społecznymi, zgromadzenie wiedzy na temat ich punktów widzenia na poszczególne propozycje programów rewitalizacji. Dopiero bowiem taka informacja pozwoli zespołowi ds. rewitalizacji świadomie spojrzeć na problem i dostrzec wielość powiązań, zbieżności interesów kolejnych grup nacisku, a także rozbieżności. Pozwoli ona wreszcie w gmatwaninie postaw i oczekiwań wyodrębnić znamiona porządku. Takie działania dają możliwość świadomego poznania oceny następstw poszczególnych wariantów rewitalizacji w odczuciu kolejnych grup podmiotów, których ten proces przecież bezpośrednio lub pośrednio będzie dotykał. Innymi słowy, jedynie dostrzeżenie w rewitalizacji wieloaspektowości pozwoli dobrze i w sposób zaplanowany ustawić całe przedsięwzięcie od podstaw.

Pozyskana wiedza dotycząca możliwych kombinacji działań oraz sporządzenie swoistej macierzy zysków-strat poszczególnych beneficjentów przedsięwzięcia czyni podejmowanie decyzji bardziej uświadomionym. Umożliwia wskazanie zbieżnych postulatów i oczekiwań różnych grup, co daje szansę odnajdywania dróg łagodzenia konfliktów. Nie jest to zatem zdawanie się wyłącznie na eksperckie przeczucia czy opieranie na doświadczeniu życiowym i zawodowym członków zespołu ds. rewitalizacji. Jest to działanie uświadomione, pozwalające na obiektywizowanie wyborów. Decyzja podejmowana w świetle znanych faktów jest natomiast decyzją odsłaniającą motywy i przesłanki skłaniające do konkretnego ostatecznego wyboru. Lepsza znajomość okoliczności, które towarzyszą podejmowanemu wyborowi pozwalają także ów wybór poddawać ocenie publicznej, a przez to – wzmacniać klarowność procesów decyzyjnych, zapobiegając m.in. korupcji w sferze polityki lokalnej. Dopiero tak przygotowana diagnoza sytuacji, w połączeniu z rachunkiem ekonomicznym poszczególnych wariantów działań, pozwala uczciwie i świadomie podejmować decyzje.

Pełne zrozumienie wieloaspektowości i specyfiki rewitalizacji oznacza także unikanie ocen zerojedynkowych, pojmowanych w kategorii „klasycznej” maksymalizacji efektów (zysków) lub minimalizacji nakładów (kosztów). Odnalezienie rozwiązania optymalnego z punktu widzenia zdroworozsądkowo narzuconych funkcji celu, maksymalne bądź minimalne spełnienie zadanych kryteriów nie stanowi ostatecznego i jednoznacznego rozwiązania. Istotne jest uświadomienie oczekiwań i postulatów konkurujących ze sobą grup społecznych, odnalezienie stopnia spełnienia ich postulatów w każdym ze stworzonych wariantów, przy jednoczesnym pozyskaniu wiedzy o kategoriach *stricte* ekonomicznych poszczególnych wariantów. Niemożliwe jest zaspokojenie wszystkich oczekiwań wszelkich odrębnych grup nacisku, działając w ograniczeniach budżetowych. Trzeba odejść od poszukiwania wariantu i decyzji najlepszej, obiektywnej, czy optymalnej. Konieczne jest poszukiwanie drogi świadomej, zobiektywizowanej, uzasadnionej (w świetle zgromadzonej podczas diagnozowania uwarunkowań i wariantów wiedzy) i jednocześnie korzystnej dla wszystkich. Umiejętność oceny poszczególnych wizji rewitalizacji, w sposób uwzględniający możliwie najpełniej szerokie spektrum aspektów tego zjawiska, pozwala tę świadomą i korzystną jednocześnie drogę odnaleźć. Efektem takich skomplikowanych rozważań może być wskazanie dwóch w przybliżeniu równorzędnie dobrych alternatyw – wówczas warto przemyśleć przemieszanie wiodących funkcji przestrzennych proponowanych w konkurencyjnych wizjach. Dzięki takiemu działaniu powstawać mogą zrewitalizowane obszary o mieszanym charakterze dwu- lub wielofunkcyjnym.

Zarysowuje się zatem pewna konkluzja: pominięcie wieloaspektowego rozpatrywania rewitalizacji z góry skazuje dalsze działania na niepowodzenie. Niedozowne jest dostrzeżenie wielości grup społecznych, różnorodności ich postulatów, postaw i oczekiwań, wyartykułowanie rozmaitych kryteriów oceny i dobór skali tych ocen, a także różnorodność uzasadnionych alternatyw projektów rewitalizacji utożsamianych z nową wiodącą funkcją przestrzeni. Niezbędne jest również uświadomienie bogactwa sfer, w których zamieniają się zmiany na obszarze poddanym ożywieniu (ekonomiczna, społeczna, kulturowa, środowiskowa, komunikacyjna itd.) oraz problemu dotąd nieporuszonego – zróżnicowania składu zespołu przygotowującego program rewitalizacji.

3. Ocena *ex ante* przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Podejmowanie decyzji w tak rozbudowanych problemach wymaga pracy interdyscyplinarnego zespołu specjalistów: ekonomistów, architektów, urbanistów, analityków, inżynierów budownictwa, inżynierów środowiska, geodetów, planistów przestrzennych, socjologów (planistów społecznych), prawników, polityków, pracowników administracji publicznej, inwestorów prywatnych, wreszcie ideowych społeczników, dbających o „ludzką twarz” przedsięwzięcia. Sama płaszczyzna oceny planów jest zatem również, z natury rzeczy, wieloaspektowa – każdy specjalista w nieco odrębny sposób widzi program działań i ocenia go przez pryzmat własnych doświadczeń zawodowych.

W polskich realiach zlecniodawca publiczny często sam określa pożądany skład zespołu ds. rewitalizacji. Z kolei wpływ na skład osobowy specjalistów oceniających programy i projekty rewitalizacji „z góry”, czyli w ujęciu prospektywnym (*ex ante*), w przypadku projektów publicznych w okresie 2004-2006 miała Unia Europejska, która określiła warunki jakie należy spełnić, by móc ubiegać się o funkcję eksperta-ewaluatora. Panel ekspercki podejmujący się wyzwania przeprowadzenia prospektywnej oceny następstw rewitalizacji obszarów miejskich musi dysponować specjalistycznymi kwalifikacjami i umiejętnościami. W szczególności istotna jest znajomość rozmaitych metod realizacji takich ocen oraz wcześniejsze doświadczenia z ewaluacji podobnych projektów. Nie mniej istotne wydają się możliwości rozpoznania przez specjalistów kontekstu instytucjonalnego rewitalizacji, jej wieloaspektowości oraz uwarunkowań lokalnych i indywidualnych.

Metodyka progresywnej oceny zaproponowana w zakończonym już unijnym programie ZPORR wskazywała, że panel ekspercki stanowił niezależne ogniwo w systemie oceny wniosków dla Działań Priorytetu I i III¹², a także precyzowała, że jego zadaniem miała być merytoryczna i techniczna ewaluacja projektów. W ramach Działania 3.3 ZPORR funkcjonowały wszelkie inicjatywy inwestycyjne z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych. Zaproponowano, by eksperci oceniający projekty również w ramach rewitalizacji spełnili szereg wymogów¹³:

- wykształcenie wyższe magisterskie lub wykształcenie wyższe medyczne, w przypadku osób z wykształceniem technicznym - tytuł inżyniera lub magistra inżyniera;
- minimum 5-letnie doświadczenie w zakresie niezbędnym do oceny danego typu projektów;
- wiedza na temat:
 - zasad planowania projektów,
 - cyklu życia projektów,
 - oceny wskaźników finansowych i ekonomicznych,
 - zasad monitorowania projektów.

Panel ekspertów na potrzeby ZPORR był powoływany przez marszałków województw, odrębnie dla każdego obszaru wsparcia. Dla zagadnień rewitalizacji powstawały zatem samodzielne grupy specjalistów, w składzie minimum trzyosobowym – po jednym przedstawicielu z tzw. listy marszałka, wojewody i innych instytucji o charakterze regionalnym. W przypadku, gdy całkowity koszt projektu przekroczyłby 2 000 000 euro (wg kursu 4,7895 zł), wówczas konieczne jest powołanie w skład panelu ekspertów dodatkowej osoby z krajowej listy ekspertów. Panele na przeprowadzenie oceny *ex ante* w ujęciu merytoryczno-technicznym mają 45 dni. Eksperci realizują ewaluację w trakcie posiedzeń. Są zobowiązani do uprzedniego podpisania klauzuli bezstronności i poufności. Ocena odbywa się poprzez przyznawanie projektowi punktów w poszczególnych kryteriach oraz zapisanie tych osądów częściowych w karcie oceny merytoryczno-technicznej. Możliwe są następujące oceny: bardzo słabo spójny (1 pkt.), słabo zgodny (2 pkt.), zasadniczo zgodny (3 pkt.), zdecydowanie spójny (4 pkt.). Każdy z ekspertów dokonuje własnej, indywidualnej ewaluacji. Gdyby zaszła sytuacja, że w ramach jakiegokolwiek kryterium różnice pomiędzy ocenami pojedynczych specjalistów sięgnęłyby 3 punktów (przed uwzględnieniem wagi poszczególnych kryteriów), wówczas projekt poddawany jest ocenie drugiego panelu ekspertów i dopiero ten werdykt traktuje się jako wiążący. Akceptacja merytoryczno-technicznych walorów projektu i tym samym pozytywna ocena panelu ekspertów w sprawie wniosku o dofinansowanie jego realizacji oznacza, że projekt pozyskał co najmniej 60% maksymalnej liczby punktów przewidzianych w tabeli oceny merytoryczno-technicznej dla danego rodzaju projektu w danym działaniu. Praca panelu ekspertów kończy się opracowaniem raportu z wykonania oceny *ex ante*. Warto tu dodać, że UE średnio przeznaczą na prospektywną ocenę projektów kwoty stanowiące około 2% całej wartości tychże projektów, co w przypadku rewitalizacji stanowi bająnskie wręcz sumy.

Eksperci oceniający dotychczasowe programy rewitalizacji w ujęciu *ex ante* kierowali się intuicją i doświadczeniem, wspierani zaś byli zazwyczaj kosztorysami budowlanymi oraz klasycznie stosowanymi miarami efektywności inwestycji. W dokumentach i publikacjach dotyczących przygotowań procesu rewitalizacji w polskich miastach pomija się szeroką dyskusję wariantów inwestycji, a niekiedy nie sposób znaleźć w nich choćby wzmianki na ten temat.

¹² Priorytet I ZPORR dotyczy rozbudowy i modernizacji infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionów, zaś Priorytet III koncentruje się na rozwoju lokalnym.

¹³ Por. www.zporr.gov.pl, odsłona z 06.12.2006 r.

Brakuje świadomości wagi oceny *ex ante*. Cały zasób danych, przesłanek i informacji wzbogacających wiedzę, a tym samym ułatwiających rozpoznanie następstw rewitalizacji, czyniących proces podejmowania decyzji bardziej świadomym i odpowiedzialnym, pozostaje niewykorzystany.

Grzechem projektantów rewitalizacji i decydentów nie jest podejmowanie decyzji na podstawie intuicji, lecz pomijanie pogłębionych studiów nad słusznością, trafnością tej decyzji, odrzucanie wiedzy pomocnej przy jej podejmowaniu, ignorowanie możliwości lepszej, bo pełniejszej prognozy następstw. Współcześnie rdzeniem ideowym rewitalizacji jest ożywianie określonego obszaru zurbanizowanego poprzez wprowadzenie doń nowej dominującej funkcji przestrzennej. Kluczowa staje się wówczas kwestia wyboru wariantu, alternatywnego scenariusza, który wedle wszelkich przesłanek ma zapewnić najbardziej korzystne następstwa determinowane, w dość odległej przyszłości, podjętymi decyzjami¹⁴. Podstawowe zadanie stojące przed zespołem ds. rewitalizacji to rozwikłanie złożonego problemu decyzyjnego. Zespołowi realizującemu to zadanie należy dostarczyć odpowiednich osób i narzędzi do pomocy. Chodzi przede wszystkim o specjalistów z szeroko rozumianej dziedziny rozwoju lokalnego oraz o procedurę i metodykę prospektywnej oceny następstw poszczególnych scenariuszy (m.in. analiza wielokryterialna).

4. Gdzie znaleźć w rewitalizacji miejsce dla rzeczoznawców majątkowych?

Rzeczoznawca majątkowy to ekspert. Doskonały znawca lokalnego rynku nieruchomości, analityk, obserwator uczestników rynku, specjalista, który potrafi radzić sobie z trudnym do uchwycenia pojęciem wartości. Bez wartości i oceny efektywności inwestycji rewitalizacyjnych się nie obędzie. W interdyscyplinarnych zespołach doradczych muszą znaleźć się eksperci predestynowani z racji umiejętności i doświadczenia zawodowego do określania wartości nieruchomości przed i po przemianach urbanistycznych. Być może będą to kluczowe punkty odniesienia w kontekście ekonomicznego uzasadnienia dla podejmowania rewitalizacji. Brak przekonania o zyskowności działań uniemożliwi przyciągnięcie odpowiednio majątnych inwestorów, zwykle zagranicznych.

Przykłady z Polski, takie jak Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin i wiele innych ukazują trudności realizacyjne i projektowe występujące w programach rewitalizacji. Montaż finansowy przedsięwzięcia musi być mocno oparty na niewrażliwej kategorii wartości. Okazuje się bowiem, że koszty rewitalizacji danego obiektu sięgają nawet 200% kosztów zastąpienia go nowym. W takiej sytuacji jedynie przyszła ogromna wartość nieruchomości może usatysfakcjonować inwestora. Doświadczenia wskazują, iż dobrze przygotowane inwestycje rewitalizacyjne dają znacznie wyższe zwroty od klasycznych działań budowlanych. Magia miejsca, spuścizna dziejowa, wyjątkowość i unikatowość lokalizacji oraz rzadkość i specyfika dóbr wywołują na rynkach ewidentne reakcje chimeryczne, przekładające się na niespotykane parcie popytowe. Mają miejsce niespotykane dotąd zjawiska wśród kupujących zrewitalizowane zasoby, jak choćby przykład z kraju: łódzkie lofy „U Scheiblera” okazały się hitem roku 2006, kiedy nabywcy akceptowali ceny wyższe ponad dwukrotnie od typowych cen z tamtejszego rynku mieszkaniowego. Ofertę, pomimo szokujących poziomów cenowych, wyczerpano w ciągu niespełna miesiąca.

Obszar rewitalizacji może stać się najbardziej prestiżową domeną działania rzeczoznawców majątkowych. Jest to zapewne jedna z interesujących dróg specjalizacji zawodowej, wymagająca dużego zaangażowania w procesy rewitalizacji, kunsztu i precyzji w ferowaniu ocen oraz budowy zupełnie nowej bazy doświadczeń. Znanstwo rynku lokalnego i jego potrzeb może z kolei w dodatkowy sposób przyczynić się do bardziej trafnego przewidywania pozytywnych reakcji popytowych graczy. Współpraca z zespołem ds. rewitalizacji może przysporzyć rzeczoznawcom wielu nowych wyzwań i otworzyć nieznane dotąd pola realizacji zawodowej.

¹⁴ Popularyzatorem metod scenariuszowych (wariantowania) w gospodarce przestrzennej jest R. Domański. Por. Domański R., *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2006, s. 202-212.

O istotności wariantowania koncepcji inwestycyjnych, szczególnie w odniesieniu do nieruchomości, szeroko pisał H. Gawron: „Podstawowym warunkiem wyboru faktycznie najbardziej efektywnego przedsięwzięcia (...) jest prowadzenie w całym zmuszonym procesie jego przygotowania szerokiego wariantowania różnych potencjalnie możliwych rozwiązań i wybór rzeczywiście najbardziej opłacalnego. Podstawą takiego racjonalnego wyboru (...) jest (...) wariantowanie dopuszczalnych rozwiązań projektowych we wszystkich kolejnych fazach przygotowania projektu. (...) Wszelchstronne wariantowanie rozwiązań należy uznać za naturalną immanentną cechę procesu wyboru inwestycyjnego.”

Por. Gawron H., *Opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2006, s. 86-96.

Skala potrzeb w zakresie odnowy miast w Polsce jest ogromna. Już niemal wszystkie miasta o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 tys. sporządziły lub przystąpiły do sporządzania lokalnych programów rewitalizacji. W każdym programie znajduje się zwykle kilka odcinków działań, a więc projektów rewitalizacji. Nad każdym z nich będzie czuwać odrębny zespół specjalistów. Modyfikacje przeznaczenia przestrzeni wywołują potrzebę sporządzania opracowań prognostycznych ukazujących skutki takich zmian. A stąd już bardzo blisko do wieloaspektowej oceny *ex ante* następstw poszczególnych wariantów rewitalizacji. Natomiast w toku dalszych działań, także realizacyjnych, kluczowym pojęciem, nadającym bieg rzeczom, pozostanie wartość, kalkulacja kosztów, przychodów i zysków – bez tych elementów nie uda się przekonać nikogo do akcesu do sprawy, ani inwestorów, ani mieszkańców. Dane ekonomiczne staną się jednym z najistotniejszych informacji wejściowych do systemu oceny skuteczności rewitalizacji i to one będą języczkiem u wagi, przeważającym szalę w stronę podjęcia działania lub jego zaniechania.

Celem ilustracji przykładowego nowego obszaru zainteresowań zawodowych rzeczoznawcy przedstawiono poniżej prosty model oceny efektywności niewielkich odcinków projektów rewitalizacji¹⁵. Zarysowane w nim etapy działania wymagają umiejętności i doświadczenia rzeczoznawcy, posługującego się w tym akurat modelu metodą zaktualizowanej wartości netto (NPV). Rozważania nakierowano na prospektywne zbadanie celowości przedsięwzięć rozpoczynających się od likwidacji istniejących zabudowań i dalszego zagospodarowania odzyskanych obszarów. Założono, iż wszelkie działania będą finansowo uzasadnione (zyskowe) tylko w sytuacji, gdy wartość terenu po wyburzeniach starej tkanki budowlanej, przygotowanego do nowej, najkorzystniejszej alternatywnej inwestycji – i tym samym formy wykorzystania – przewyższy wartość nieruchomości w dotychczasowym stanie rzeczy.

Punktem wyjścia jest obserwacja wartości i poziomu dochodów czynszowych istniejących obiektów, funkcjonujących jeszcze na danym terenie. Wartość nieruchomości zabudowanych maleje wraz z upływem czasu, co jest pochodną spadku rocznych dochodów netto. Dochody te natomiast maleją, gdyż przy stałych przychodach z roku na rok wzrastają potrzeby remontowe związane z dekapitalizacją zasobów, starzeniem się i codzienną eksploatacją. Konieczność zwiększania wydatków operacyjnych jest także powodowana postępem technologicznym, wymuszającym doinwestowanie modernizacyjne, by zapewnić atrakcyjność rynkową budynku i niemające przychody z opłat czynszowych oraz komercyjnych. Zabiegi fizyczne przedłużające żywotność i podwyższające atrakcyjność rynkową nieruchomości z czasem przestają przynosić zadowalające efekty. Potrzeby i struktura użytkowników zmieniają się, obiekt nie dotrzymuje już kroku konkurencji, w związku z czym roczny dochód z nieruchomości (*NAR – Net Annual Return*), stanowiący różnicę pomiędzy rocznymi przychodami i wydatkami operacyjnymi maleje, osiągając w pewnym momencie wartość zerową. Ustalenie zaktualizowanej wartości nieruchomości NPV_{nier} jest zatem możliwe poprzez odpowiednio zdyskontowanie przyszłych rocznych dochodów netto:

$$NPV_{nier} = \sum_{t=0}^n \frac{GAR_t - OC_t}{(1+k)^t}$$

gdzie:

n – liczba lat, w których osiągane będą dochody z nieruchomości;

GAR_t (*Gross Annual Revenue*) – sumaryczny roczny przychód brutto w roku t ;

OC_t (*Operating Costs*) – wydatki (koszty) operacyjne, z wyłączeniem amortyzacji, poniesione na nieruchomości w roku t ;

k – stopa dyskontowa.

Liczba n lat określa horyzont czasowy, w którym następuje stopniowe zmniejszanie się rocznych dochodów z nieruchomości, aż do poziomu zerowego w roku n -tym. Jest to tożsame z osiągnięciem przez obiekt maksymalnego ekonomicznego cyklu życia.

Z drugiej strony, racjonalny właściciel terenu rozpatruje ewentualność wyburzenia istniejących zabudowań i podjęcia nowej inwestycji. Wówczas wiążące będzie dla niego rozpatrywanie najlepszego alternatywnego wykorzystania już oczyszczonego z poprzednich zabudowań obszaru i – konsekwentnie – kieruje się on kategorią zaktualizowanej wartości netto tego terenu przy najlepszym alternatywnym wykorzystaniu (NPV'_{nier}), pomniejszoną o koszty rozbioru i wybudowania nowego budynku:

¹⁵ Por. Polko A., *Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice, 2005, s. 81-89.

$$NPV'_{nier} = \sum_{t=0}^n \frac{GAR'_t - OC'_t}{(1+k)^t} - D - B$$

gdzie:

D (*Demolition Costs*) – koszty rozbiórki i oczyszczenia terenu;

B (*Costs of Rebuilding to the New Best Use*) – koszty wybudowania nowego obiektu;

pozostałe oznaczenia – j.w.

Z porównania wzorów wynika, że podjęcie decyzji o oczyszczeniu terenu i rozpoczęciu nowej inwestycji jest uzasadnione w roku zrównania się zaktualizowanych wartości NPV'_{nier} oraz NPV'_{nier} . Liczba lat n , po której zyskowne staje się podjęcie nowej inwestycji, jest uzależniona od czynników popytowych (wywołujących modyfikacje w poziomie przychodów) i podaźowych (powodujących spadki bądź wzrosty kosztów) obserwowanych na rynku nieruchomości. Determinanty te wpływają zarówno na wartość zaktualizowaną obiektu istniejącego, jak i najkorzystniejszego alternatywnego zagospodarowania obszaru. Przykładowo koszty budowy nowego budynku mogą ulec obniżce w związku z postępem technologicznym, a obniżenie kosztów rozbiórki może wywołać sprzyjającą realizacji nowych obiektów polityka subsydiowania wyburzeń zdekapitalizowanych zasobów. Z kolei rosnący popyt na nowoczesne powierzchnie usługowe, biurowe czy handlowe w atrakcyjnych rejonach miast przyczyni się do wzrostu wartości NPV'_{nier} , zapewni bowiem wyższy poziom czynszu dla najlepszego alternatywnego wykorzystania oczyszczonego terenu. Spowoduje to przyspieszenie decyzji o wyburzeniu istniejącej zabudowy.

Stopa dyskontowa, choć jest taka sama w przypadku obydwu sposobów szacowania wartości NPV'_{nier} i NPV'_{nier} , to jej poziom ma duże znaczenie dla zasadności podjęcia nowej inwestycji. W przypadku relatywnie niskiej stopy moment rozpoczęcia działań rewitalizacyjnych pojawia się wcześniej, aniżeli w przypadku utrzymującej się wysokiej stopy dyskontowej. Wynika to z dwutorowej argumentacji:

- przy niższej stopie dyskontowej upływ mniejszej liczby lat zapewni wykreowanie sumy zdyskontowanych dochodów z nowej nieruchomości równoważących wartość NPV'_{nier} (im dochody pochodzą z przyszłych okresów, które są bliższe współczesności, tym ich wartość po zdyskontowaniu jest wyższa);
- spadek stopy procentowej obniża koszty kredytu, ubezpieczeń, co obniża łączne wydatki na budowę nowego obiektu.

Zakończenie

Podejmowanie decyzji wiąże się z ryzykiem i niepewnością. Podstawowym zadaniem stojącym przed zespołem ds. rewitalizacji będzie zatem rozwikłanie złożonego problemu decyzyjnego. Wybór jest tak doniosły, że decydent musi być wsparty wiedzą i doświadczeniem ekspertów oraz uzbrojony w metody prospektywnej oceny planowanych działań. Problemem podstawowej natury przy podejmowaniu decyzji o przyszłym kształcie rewitalizacji, przy uwzględnianiu jej wieloaspektowości, pozostaje opłacalność przedsięwzięcia, oparta o miary obecnej i przyszłej wartości nieruchomości. Z tą kategorią ekonomiczną najlepiej radzą sobie rzeczoznawcy majątkowi, co w naturalny sposób powinno ich włączyć do „gry o rewitalizację”.

Literatura

1. Bajerowski T. (red.). Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, 2003.
2. Domański R., Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2006.
3. Dziekoński O., Baczyński K. (red.), Rewitalizacja miast. Area, Poznań, 2004.
4. Frąckiewicz L. (red.), Wykluczenie. Rewitalizacja. Spójność społeczna, Województwo Śląskie-Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Katowice-Warszawa, 2004.
5. Gawron H., Opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań, 2006.
6. Hart T., Johnston I., Employment, Education and Training, [w:] Roberts P., Sykes H. (red.), Urban Regeneration, Sage Publications, London, 2002.
7. Kaczmarek S., Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast, praca habilitacyjna, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 2001.
8. Markowski T., Zarządzanie rozwojem miast, PWN, Warszawa, 1999.
9. Polko A., Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice, 2005.
10. Skalski K., Rewitalizacja starych dzielnic miejskich, [w:] Ziobrowski Z. i in. (red.), Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków, 2000.
11. Tertelis M., Nieruchomości w projektach finansowanych przez UE, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, 2005.
12. Tosza T., Rewitalizować ludzi, nie kamienie, [w:] Frąckiewicz L. (red.), Wykluczenie. Rewitalizacja. Spójność społeczna, Województwo Śląskie-Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Katowice-Warszawa, 2004.

Lista członków Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

L.p.	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	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	0 602248569	britt@eranel.pl
4	Banaszak Jerzy	866	Poznań	0 605277866	
5	Banaś Ewa	1134	Poznań	0 602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
6	Barczyk Wojciech	3661	Konin	0 604858141	ga.marek@wp.pl
7	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	0 603057907	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
8	Bąk-Horada Grażyna	3804	Leszno	0 627253705	horala@tlen.pl
9	Bąk Ewa	3505	Krotoszyn	0 600270458	cwanowak@poczta.onet.pl
10	Bednarek Roman		Poznań	0 601876116	bednarek@wikip.top2.pl
11	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	0 600383493	dorotake@poczta.fm
12	Berus Marcin	1546	Poznań	0 672122155	marcinberus@echostar.pl
13	Berendt Edmund	4130	Piła	0 604947414	edmund.berendt@wp.pl
14	Białasik Roman	1876	Ostroróg	0 612920631	r.bialasik@interia.pl
15	Bielawiak Marcin		Chodzież	0 508318156	marcin.bielawiak@op.pl
16	Bień Grzegorz	2472	Skoki	0 602303533	wyceny@poczta.fm
17	Binek Agnieszka	735	Poznań	0 606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
18	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	0 618150590	markewa@poczta.onet.pl
19	Błazek Marian	2861	Pobiedziska	0 603891858	marianblazek@onet.pl
20	Bogdanska Ewa	1737	Poznań	0 603136393	komplex25@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	Chorąży Elżbieta		Piła	0 605201822	
25	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	0 607107017	joanna_cieloszyk@o2.pl
26	Cieślak Maria	2576	Konin	0 600294435	mariacieslak@cpnet.pl
27	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	0 604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
28	Czekala Dariusz	2577	Sieraków	0 607538638	keradcz@poczta.onet.pl
29	Dąbek Jerzy	256	Poznań	0 502564222	geoconsult@o2.pl
30	Dobeczka Cyryla	1547	Piła	0 673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
31	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomysl	0 614422893	anna.miroslawska@wp.pl
32	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	0 602136900	robert.dobrzyński@geneva.pl
33	Dolata Jerzy	868	Kościan	0 655122869	jerzy.dolata@op.pl
34	Dolatkowski Lesław		Poznań	0 601581910	
35	Domagański Lech	3627	Wielkowieś	0 601160987	lechdomagalski@neotrada.pl
36	Domżańska Teresa	892	Kaczory	0 601893176	grunia8@wp.pl
37	Dudek Monika	4179	Poznań	0 606437146	monika_dudek@o2.pl
38	Dygula Maciej	3848	Chodzież	0 602616603	maciej.dygula@post.pl
39	Fialek Zbigniew	695	Piła	0 672132571	taksator@cif.pl
40	Florek Piotr	3560	Konin	0 601724468	pflorek_xi@wp.pl
41	Futro Adam	1670	Poznań	0 602382995	adam.futro@neotrada.pl
42	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	0 602585488	jerzy.gliniewicz@wp.pl
43	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	0 692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44	Górecki Tomasz	2791	Poznań	0 618218269	t_gorecki@o2.pl
45	Górna Katarzyna	4560	Poznań	0 693530061	gornak1@interia.pl
46	Gradziak Cezary	4535	Złotów	0 603889439	dc@gradziak.pl
47	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	0 694406984	malgorzata@pioch.pl
48	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	0 603612520	krystyna_gryśka@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		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	Husiar Bogdan	872	Poznań	0 618681539	husbud@poczta.onet.pl
56	Hyży Grzegorz	2351	Święciechowa	0 601818176	orzhyzy@wp.pl
57	Jakobiec Elżbieta	1741	Poznań	0 602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
58	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	0 618480166	ajakubowski@projnorm.pl
59	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	0 607583525	ajanaszewski@op.pl
60	Janczy Mirosława	496	Poznań	0 601148199	sigma_poznan@op.pl
61	Janiak Leonard	873	Leszno	0 655201138	m.janiak@interia.pl
62	Janicki Andrzej	2187	Konin	0 507034664	ekspertgrunt@neostrada.pl
63	Jankowski Michał	3306	Gostyn	0 602887377	
64	Jaraczewski Arkadiusz	4371	Leszno	0 609448482	dus1@op.pl
65	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	0 502528240	Zjwycena@op.pl
66	Jerzak Czesław	1282	Poznań	0 603601134	
67	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	0 609794781	ablegat@o2.pl
68	Jonas Adam	4296	Konin	0 632401195	ajonas@konet.pl
69	Józwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	0 605693795	brygida.popko@gmail.com
70	Jujka Grzegorz		Poznań		
71	Jurczykowski Paweł		Przeźmierowo	0 602663955	mjjjurcz@neostrada.pl
72	Jurek Mieczysław	2583	Bogucin	0 601723829	jurek@amw.com.pl
73	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	0 601949039	wycena@operat.biz
74	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	0 695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
75	Kaczorowski Jerzy	2584	Września	0 606291951	jkaczorowski@interia.pl
76	Kamiński Jerzy		Gniezno		
77	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	0 672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
78	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	0 612834638	erine-ak@tenbit.pl
79	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	0 609207199	
80	Kędziora Paweł		Kórnik	0 603126673	pawel.kedziora@autograf.pl
81	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	0 509348788	ikilka@hotmail.pl
82	Kin Jerzy	2117	Leszno	0 508088655	kin@juel.com.pl
83	Knopik Marek	4392	Kobylnica	0 606909373	marek.knopik@unilever.com
84	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	0 503091922	azymutrawicz@interia.pl
85	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	0 603393407	bodas13@wp.pl
86	Koniczny Edward		Poznań	0 508200851	eduardo7@wp.pl
87	Koniczny Tomasz	4348	Luboń	0 508272610	tkoniczny@rejtravel.pl
88	Korbolewski Józef	3532	Konin	0 507770886	
89	Kordos Elżbieta	739	Manieczki	0 601985780	clkor@srem.pl
90	Kosmowski Michał	169	Poznań	0 618339829	michalkosmowski@wp.pl
91	Kozłowiec Marek	4419	Bierzglnek	0 604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
92	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	0 614361803	
93	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno	0 614261405	maria.polka@wp.pl
94	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	0 602113884	hanna.kubiak@nieruchomosci.pila.pl
95	Kujanek Eugeniusz	3396	Poznań	0 601343638	p1kujanek@tlen.pl
96	Kujawa Lidia	2354	Leszno	0 503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
97	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	0 602177605	brmdk@poczta.wp.pl
98	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	0 505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
99	Kupę Henryk	4373	Poznań	0 694404764	henryk_kups@wp.pl
100	Lazarek Edmund		Strzałkowo	0 607281010	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
101	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	0 606691815	
102	Liberkowski Maciej	2110	Nowy Tomysl	0 602120755	m.liberkowski@wp.pl
103	Linda Piotr	698	Szamotuły	0 612927846	linexx@o2.pl
104	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	0 627356617	elzbieta.lis@wp.pl
105	Lis Tomasz	170	Luboń	0 602366944	biuro@krm.com.pl
106	Łakowicz Halina	2478	Piła	0 600261575	halina@inter-c.pl
107	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	0 501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
108	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	0 602229687	punto.mimar@op.pl
109	Maciejak Andrzej	1804	Września	0 614362196	
110	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	0 618232991	jusma@buziaczek.pl
111	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	0 602839854	jacek_maczkowiak@poczta.onet.pl
112	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	0 601875169	kawit@onet.pl
113	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	0 618102955	kasiamałecka@wp.pl
114	Małecka-Piłuska Magdalena	4035	Kobylnica	0 603317812	magda.piluska@geneva.pl
115	Małecki Zdzisław	20	Poznań	0 601775218	z.malecki@info.com.pl
116	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	0 618624535	
117	Marć Robert	4495	Poznań	0 606113998	robertmarc@o2.pl

1	2	3	4	5	6
118	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	0 501976285	mariamar@wp.pl
119	Mazur Roman	3612	Leszno	0 601179619	bonmazur@wp.pl
120	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	0 614475039	wycela@o2.pl
121	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	0 600413250	przemyslaw.maka@cwmm.pl
122	Menke Bogdan	3400	Poznań	0 602435105	
123	Meszek Wiesław	87	Złotniki	0 604630749	promax@post.pl
124	Michalak Leszek	2189	Łąd	0 604151183	mipro@pro.onet.pl
125	Michalska Lidia	3535	Wałcz	0 600163094	
126	Mieloch Anna	2797	Poznań	0 618269292	
127	Miszczanowicz Łajma	1470	Kicin	0 603936683	hasko@hasko.com.pl
128	Mikolajczak Alicja	1135	Tarnowo Podgórne	0 601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
129	Mikolajczak Jarosław	3279	Poznań	0 603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
130	Mikolajczak Jerzy	263	Poznań	0 605738157	poz-bud@wp.pl
131	Mizera Maciej	171	Poznań	0 602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
132	Mizraczyk Ryszard	2591	Poznań	0 601180020	
133	Mocek Danuta	3348	Poznań	0 600455187	danka61@poczta.onet.pl
134	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	0 618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
135	Murias Jerzy	700	Czarnków	0 604645958	jerzymurias@tlen.pl
136	Narbutowicz Stanisław		Poznań	0 601711993	
137	Niedziela Barbara	3006	Poznań	0 604273848	rzeczoznawca@studio.vg
138	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	0 605780902	nieruchomosci.constans@neostrada.pl
139	Nowak Janusz	953	Wolsztyn	0 501317071	biuromjn@wp.pl
140	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	0 602677148	szacunekjn@wp.pl
141	Nowak Piotr	1852	Sroda Wlkp.	0 503038880	pbn@wp.pl
142	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	0 601439127	agolek19@poczta.onet.pl
143	Obremaska Hanna	174	Poznań	0 604451749	biuro@obremascy.poznan.pl
144	Osmola Sylwester		Poznań	0 601916257	smosmola@pro.onet.pl
145	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	0 601783828	kanclaria@szacunek.pl
146	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	0 697350438	tomek.asia@op.pl
147	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	0 608488164	martyna.pawłowska@cwmm.pl
148	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	0 606518801	spazdej@op.pl
149	Pecyna Stanisław	2799	Koło	0 632723845	
150	Pęczak Jan	1286	Kościan	0 655121815	
151	Plewa Leszek	2342	Pępowo	0 605404984	rzeczoznawca.lplewa@wp.pl
152	Płociennik Maciej	907	Rawicz	0 655454850	maciejplociennik@op.pl
153	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	0 672621113	
154	Polcyni Małgorzata	4528	Poznań	0 606627567	liwia85@poczta.fm
155	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	0 603536453	pospiech25@wp.pl
156	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	0 602465821	bcaposp@wp.pl
157	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	0 601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
158	Pryl Teresa	878	Poznań	0 603348901	tpryl@poczta.onet.pl
159	Radwan Maciej	1474	Poznań	0 502614277	maciej.radwan@mdr.com.pl
160	Rajczyk Robert	3778	Poznań	0 661444222	robra@wp.pl
161	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	0 608538890	katarzyna.rakowska@krm.com.pl
162	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	0 612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
163	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	0 502876349	a.ratajszczak@wp.pl
164	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	0 604258121	trezbud@poczta.onet.pl
165	Rędziniak Jan	536	Poznań	0 602260500	baucomez@poczta.onet.pl
166	Rosada Marek	3307	Poznań	0 602231893	mark-consulting@hat.pl
167	Rozsak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	0 602380999	krdet@tolkmitt.pl
168	Rusin Jan	3409	Konin	0 632432949	
169	Rusin Krzysztof	4298	Konin	0 601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
170	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	0 503142561	katarzyna_rutkowska@poczta.fm
171	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	0 692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
172	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	0 600932336	rybskam@op.pl
173	Scheller Aleksander	1137	Poznań	0 503161191	scheller@talarczyk.com.pl
174	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	0 606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
175	Sewkowski Marek	1138	Poznań	0 609058238	posesor1@poczta.onet.pl
176	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	0 501498572	
177	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	0 502392693	
178	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	0 618203367	poz-bud@wp.pl

1	2	3	4	5	6
179	Smogór Paweł	3491	Konin	0 609530101	pawel.smogor@wp.pl
180	Sobczak Tomasz	2140	Poznań	0 501066294	szacunck@opal.info.pl
181	Solski Witold	4290	Poznań	0 501010101	witold@solski.pl
182	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	0 606218535	tmk11@wp.pl
183	Starzewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	0 603860463	
184	Starega Marek	2534	Poznań	0 505451446	mstarega@pro.onet.pl
185	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	0 600186140	j.stefaniak@poczta.wp.pl
186	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	0 608559499	
187	Surma Jerzy	294	Chodzież	0 602673352	surma@post.pl
188	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	0 601986149	wycena.swierek@gmail.com
189	Szarańska Adrianna	4582	Poznań	0 603225886	szaraf.ada@gmail.com
190	Szatanik Stanisław	1556	Piła	0 609653908	zutomisz@pol.pl
191	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	0 601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
192	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	0 604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
193	Szczepański Andrzej	4091	Swarzędz	0 504267167	andszcl@wp.pl
194	Szczurek Grzegorz	4172	Poznań	0 606376068	grzegorz.szczurek@cwml.pl
195	Szulec Hanna	1475	Poznań	0 601534787	hasko@hasko.com.pl
196	Szymańska Krystyna	880	Poznań	0 502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
197	Szymków Aleksander	703	Piła	0 502131054	real@pila.top.pl
198	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	0 604833226	izabela_taczala@go2.pl
199	Tadych Joanna	4214	Poznań	0 507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
200	Talarski Piotr	3774	Leszno	0 603668789	piotr@talster.note.pl
201	Talarski Stanisław	1601	Leszno	0 605366322	piotr@talster.note.pl
202	Tarandt Florian	1856	Kaźmierz	0 505120239	florian.tarandt@konsulmasz.pl
203	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	0 505043197	florian.tarandt@konsulmasz.pl
204	Tierling Maria	881	Poznań	0 605765088	
205	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	0 604399668	krzysztofomczyk@tlen.pl
206	Trojunek Maria	3160	Poznań	0 602139455	rad@icpnet.pl
207	Tuczyński Władysław	2126	Biedrusko	0 508258250	wladt@interia.pl
208	Tyma Jan	705	Piła	0 673516234	
209	Tyszkiewicz Adam	2683	Dopiewo	0 691035295	adam.t@vp.pl
210	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	0 601961925	t.wachowiak@poczta.onet.pl
211	Walicki Marian	2996	Mosina	0 618136485	
212	Walczak Bogdan	882	Poznań	0 605219833	wapri@wp.pl
213	Walczak Janusz	173	Kobylnica	0 601445979	remin@poczta.onet.pl
214	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	0 604160115	agwi@interia.pl
215	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	0 502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
216	Wisniewski Piotr	172	Wągrowiec	0 507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
217	Witeczak Anna	3519	Konin	0 504026198	
218	Witeczak Marian	3255	Leszno	0 609801201	mwiteczak@poczta.fm
219	Witkiewicz-Głapiak Karolina		Leszno	0 609323394	karolinaw10@op.pl
220	Witusk Maciej	3655	Poznań	0 601770209	m.witusk@gazeta.pl
221	Wojciechowska Elżbieta	1559	Piła	0 509376150	wojciechowska_cla@yahoo.pl
222	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	0 601055391	w.wojdyla@leszno.home.pl
223	Wojdyła Wojciech	3657	Poznań	0 509044334	w.wojdylo@2com.pl
224	Wojtynek Roman	2144	Poznań	0 618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
225	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	0 603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
226	Wozniak Andrzej	885	Poznań	0 602217295	andrzej.wozniak@arwo.poznan.pl
227	Wozniak Arkadiusz	2596	Poznań	0 603126701	a.w33@wp.pl
228	Wysocka Ewa	4098	Leszno	0 655261350	
229	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	0 660266085	krzysztofgenardwysocki@o2.pl
230	Zahwert Aleksy	1560	Chodzież	0 504081632	biurogeometra@poczta.onet.pl
231	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	0 603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
232	Zawadka Marian	327	Turek	0 604436899	biurozawadka@op.pl
233	Zemba Jerzy	794	Poznań	0 606159384	
234	Zielewicz-Siedzińska Dorota	4388	Poznań	0 507613043	dorota07@tlen.pl
235	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	0 602356013	barbara.zielezinska@geneva.pl
236	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	0 509728889	anna.zemianska@gmail.com
237	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	0 606683002	janz22@poczta.onet.pl
238	Żywica Piotr	2345	Konin	0 601794418	innowator@onet.pl