

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

pod redakcją Jerzego Dydenki

4. WYDANIE

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

pod redakcją Jerzego Dydenki

4. WYDANIE

Stan prawny na 15 marca 2020 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne
Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały napisali:

Małgorzata Bałko – rozdz. XXVII
Anna Barańska – rozdz. XXX
Anna Barańska, Jerzy Dydenko – rozdz. XXXII, XXXIV
Anna Beer-Zwolińska – rozdz. XLIII
Małgorzata Borowska, Jerzy Dydenko – rozdz. XIX
Krzysztof Czerkas – rozdz. XXVI
Dorota Dąbek – rozdz. V
Paweł Dąbek – rozdz. VI, VII, VIII
Paweł Dąbek, Maria Zawadzka – rozdz. XIII
Jerzy Dydenko – rozdz. III, IV, XIV, XVIII, XXIII, XXVIII, XXXVI, XXXVII, XXXVIII
Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak – rozdz. XVI
Jerzy Dydenko, Elżbieta Szczawińska – rozdz. XV
Jerzy Dydenko, Marek Ślusarczyk – rozdz. XLIV
Jerzy Dydenko, Tomasz Telega – rozdz. I
Jerzy Dydenko, Małgorzata Uhruska – rozdz. XXXV
Jerzy Dydenko, Krzysztof Urbańczyk – rozdz. II
Dariusz Fatuła – rozdz. XXV
Jerzy Filipiak – rozdz. XXXI, XLII
Zbigniew Makiela – rozdz. XXIV
Karol Noga – rozdz. XI
Monika Nowakowska – rozdz. XXXIX
Janusz Schilbach – rozdz. XX, XXI, XL
Anna Tarczyńska-Galaś – rozdz. XVII
Małgorzata Uhruska – rozdz. XXXIII
Jolanta Wojtowicz-Żygadło – rozdz. XXIX
Maria Zawadzka – rozdz. IX, X, XII
Robert Zygmunt – rozdz. XXII, XLI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-704-6
4. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Przedmowa do IV wydania	27
--------------------------------------	-----------

Wykaz skrótów	29
----------------------------	-----------

Rozdział I

Rzecznictwo majątkowe

<i>Jerzy Dydenko, Tomasz Telega</i>	<i>33</i>
1. Wprowadzenie	33
2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego	34
3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego	34
4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego	35
5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego	36

Rozdział II

Status rzeczoznawcy majątkowego

<i>Jerzy Dydenko, Krzysztof Urbańczyk</i>	<i>43</i>
1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego	43
2. Formy działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego	44
3. Kompetencje rzeczoznawcy majątkowego	45
4. Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego	49
5. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego	52
5.1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego	53
5.2. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego	54
6. Odpowiedzialność cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego	56
6.1. Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego	56
6.2. Odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego	57

Rozdział III

Nieruchomości. Definicje i pojęcia

<i>Jerzy Dydenko</i>	<i>59</i>
1. Wprowadzenie	59
2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe	60
3. Nieruchomość budynkowa	63
4. Nieruchomość lokalowa	65

Rozdział IV

Spółdzielcze prawa do lokalu

<i>Jerzy Dydenko</i>	70
1. Uwagi wstępne	70
2. Działalność spółdzielni mieszkaniowej	70
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	71
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	74

Rozdział V

Podstawy prawa i postępowania administracyjnego

<i>Dorota Dąbek</i>	77
1. Zasady ogólne prawa administracyjnego	77
2. Struktura organizacyjna administracji publicznej	82
2.1. Struktura terytorialna (pozioma)	82
2.1.1. Zasadniczy podział terytorialny	82
2.1.2. Podział terytorialny pomocniczy	83
2.1.3. Podział terytorialny specjalny	83
2.2. Struktura resortowa (pionowa)	84
3. Pojęcie i rodzaje organów administracji publicznej	84
3.1. Organy centralne	85
3.2. Organy terenowe	85
3.2.1. Terenowe organy administracji rządowej	85
3.2.2. Organy samorządu terytorialnego	86
3.2.3. Organy administrujące	86
4. Zasady organizacyjne systemu administracji publicznej	87
5. Postępowanie administracyjne	88
6. Strony postępowania administracyjnego	90
7. Zasady orzekania, rodzaje orzeczeń	91
8. Postępowanie odwoławcze	92
8.1. Odwołanie	92
8.2. Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy	93
8.3. Zażalenie	93
9. Ostateczność a prawomocność decyzji	94
10. Tryby nadzwyczajne	94
10.1. Wznowienie postępowania (art. 145–152 k.p.a.)	95
10.2. Stwierdzenie nieważności (art. 156–159 k.p.a.)	96
10.3. Uchylenie lub zmiana decyzji	97
11. Wydawanie zaświadczeń	97
12. Postępowanie sądowoadministracyjne	98
12.1. Rodzaje sądów administracyjnych	98
12.2. Cel sądownictwa administracyjnego – kontrola legalności działania administracji	98
12.3. Przedmiot zaskarżenia	98
12.4. Wniesienie skargi	99

12.5. Rodzaje orzeczeń sądu pierwszej instancji	100
12.6. Skarga kasacyjna/zażalenie	100
12.7. Rodzaje orzeczeń NSA	100
13. Postępowanie egzekucyjne w administracji	101

Rozdział VI

Podstawy prawa cywilnego

<i>Paweł Dąbek</i>	105
1. Podmioty prawa cywilnego	105
1.1. Osoby fizyczne – zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych	105
1.2. Osoby prawne	106
1.2.1. Pojęcie osoby prawnej	106
1.2.2. Rodzaje osób prawnych	107
1.2.3. Rejestry osób prawnych	108
1.3. Ustawowe (ułamne; niepełne) osoby prawne	108
1.4. Państwowe lub samorządowe jednostki organizacyjne	109
2. Spółki prawa handlowego	109
2.1. Spółka jawna	110
2.2. Spółka partnerska	110
2.3. Spółka komandytowa	111
2.4. Spółka komandytowo-akcyjna	111
2.5. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	112
2.6. Spółka akcyjna	113
3. Czynności prawne	113
3.1. Pojęcie czynności prawnej	113
3.2. Nieważność i bezskuteczność czynności prawnych	114
3.3. Wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń	114
3.3.1. Bezwzględna nieważność czynności prawnej	115
3.3.2. Względna nieważność czynności prawnej	115
3.4. Oświadczenia woli i formy jego składania	116
4. Reprezentacja uczestników obrotu cywilnoprawnego	117
4.1. Przedstawicielstwo	117
4.2. Pełnomocnictwo	118
4.3. Prokura	119
4.4. Obrót nieruchomościami przez osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych	119
5. Przedawnienie roszczeń	120

Rozdział VII

Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości

<i>Paweł Dąbek</i>	122
1. Regulacje konstytucyjne w dziedzinie ochrony własności	122
2. Pojęcie prawa rzeczowego	123
3. Regulacje prawne	123

4. Mienie jako kategoria prawa cywilnego	124
5. Rzecz jako przedmiot prawa cywilnego	124
5.1. Pojęcie rzeczy	124
5.2. Definicja nieruchomości	125
5.3. Część składowa nieruchomości	125
5.4. Przynależność rzeczy	126
5.5. Pożytki rzeczy	126
6. Własność	126
6.1. Pojęcie	126
6.2. Ograniczenia	127
6.3. Współwłasność	127
6.4. Nabycie własności nieruchomości	129
6.4.1. Przeniesienie własności w drodze umowy	129
6.4.2. Zasiedzenie	129
6.4.3. Uwłaszczenie	130
6.5. Ochrona własności	130
6.5.1. Roszczenie windykacyjne	131
6.5.2. Roszczenie negatoryjne	131
7. Użytkowanie wieczyste	131
7.1. Pojęcie	131
7.2. Ustanowienie	131
7.3. Granice użytkowania wieczystego	132
7.4. Okres trwania użytkowania wieczystego	132
7.5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	133
7.6. Zakończenie użytkowania wieczystego	133
8. Ograniczone prawa rzeczowe	134
8.1. Charakterystyka ogólna	134
8.2. Użytkowanie	135
8.3. Służebność	135
8.3.1. Służebność gruntowa	135
8.3.2. Służebność osobista	136
8.3.3. Służebność przesyłu	137
8.4. Spółdzielcze ograniczone prawo rzeczowe	137
9. Posiadanie	138
9.1. Pojęcie i rodzaje posiadania	138
9.2. Ochrona posiadania	138
10. Trwały zarząd	139

Rozdział VIII

Podstawy prawa zobowiązań

<i>Paweł Dąbek</i>	141
1. Pojęcie i rodzaje zobowiązań	141
2. Ogólne zasady zawierania umów	142
2.1. Zasada swobody umów	142

2.2. Rodzaje umów	142
2.2.1. Umowy nazwane, nienazwane	142
2.2.2. Umowy zobowiązujące	142
2.2.3. Umowy konsensualne i realne	143
2.2.4. Umowy odpłatne i nieodpłatne	143
2.2.5. Umowy adhezyjne	143
2.3. Sposoby zawierania umów	143
2.3.1. Oferta	143
2.3.2. Aukcja i przetarg	145
2.3.3. Negocjacje	145
2.4. Umowa przedwstępna	146
2.5. Uboczne postanowienia umowy	146
2.5.1. Zadatek	146
2.5.2. Umowne prawo odstąpienia	147
2.5.3. Kara umowna	147
2.5.4. Odsetki	147
3. Niedozwolone klauzule umowne	148
4. Umowy zbycia nieruchomości	149
4.1. Sprzedaż	149
4.2. Zamiana	149
4.3. Dożywocie	150
4.4. Darowizna	150
5. Umowy o korzystanie z nieruchomości	151
5.1. Najem	151
5.2. Dzierżawa	152
5.3. Użyczenie	152
5.4. Leasing	152
5.5. Timeshare	153

Rozdział IX

Podstawy prawa rodzinnego i spadkowego

<i>Maria Zawadzka</i>	155
1. Wprowadzenie	155
2. Ustroje małżeńskie majątkowe	155
2.1. Ustawowy ustrój majątkowy	156
2.2. Umowne ustroje majątkowe	159
2.3. Przymusowy ustrój majątkowy	159
3. Reprezentacja dziecka przez rodziców	160
3.1. Zasady ogólne	160
3.2. Zarząd majątkiem dziecka	160
4. Prawo spadkowe	161
4.1. Zasady ogólne	161
4.2. Dziedziczenie ustawowe	162
4.3. Dziedziczenie testamentowe	163

4.3.1. Formy testamentów. Testamenty zwykłe	164
4.3.2. Formy testamentów. Testamenty szczególne	164
4.4. Powołanie spadkobiercy	165
4.5. Zachowek	166
4.6. Przyjęcie i odrzucenie spadku	167
4.7. Dział spadku	168

Rozdział X

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

<i>Maria Zawadzka</i>	169
1. Wprowadzenie	169
2. Przesłanki uzyskania zezwolenia	170
3. Promesa	171
4. Zwolnienia	172

Rozdział XI

Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości

<i>Karol Noga</i>	174
1. Informacje w procesie wyceny nieruchomości	174
2. Charakterystyka systemów katastru gruntów w Polsce w ujęciu historycznym	176
2.1. Kataster austriacki	176
2.2. Kataster pruski	176
2.3. Zabór rosyjski	177
2.4. Zamojski kataster gruntowy	177
2.5. Kataster okresu międzywojennego	178
3. System ewidencji gruntów i budynków	178
3.1. Podstawowe pojęcia i systematyka informacji	178
3.2. Zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków	183
4. Ewidencja sieci technicznego uzbrojenia terenu	186

Rozdział XII

Informacja o nieruchomościach II. Księgi wieczyste i hipoteka

<i>Maria Zawadzka</i>	191
1. Wprowadzenie	191
2. Ustrój ksiąg wieczystych	192
2.1. Dział I księgi wieczystej	193
2.2. Dział II księgi wieczystej	194
2.3. Dział III księgi wieczystej	194
2.4. Dział IV księgi wieczystej	195
3. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych	195
3.1. Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych	195
3.2. Zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych	196
3.3. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych	196
3.4. Zasada powszechności ksiąg wieczystych	196

3.5. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	197
4. Postępowanie wieczystoksięgowe	198
5. Hipoteka	200
5.1. Hipoteka umowna	200
5.2. Hipoteka przymusowa	201
5.3. Hipoteka łączna	201

Rozdział XIII

Podatki w wycenach nieruchomości

<i>Paweł Dąbek, Maria Zawadzka</i>	203
1. Wprowadzenie	203
2. Podatek od nieruchomości	204
2.1. Przedmiot podatku	204
2.2. Powstanie obowiązku podatkowego	205
2.3. Podstawa opodatkowania	205
2.4. Stawki podatkowe	206
3. Podatek rolny	207
3.1. Zasady ogólne	207
3.2. Podstawa opodatkowania	207
3.3. Stawki podatku	208
3.4. Zwolnienia i ulgi	209
4. Podatek leśny	209
4.1. Zasady ogólne	209
4.2. Podstawa opodatkowania	210
4.3. Zwolnienia	210
5. Podatek od spadków i darowizn	210
5.1. Podmiot podatku	210
5.2. Przedmiot opodatkowania	211
5.2.1. Nabycie w związku z otwarciem spadku	211
5.2.2. Nabycie w drodze darowizny	213
5.2.3. Nabycie w drodze zasiedzenia	214
5.2.4. Nabycie w drodze nieodpłatnego zniesienia współwłasności	214
6. Podatek od czynności cywilnoprawnych	214
7. Podatek dochodowy	216

Rozdział XIV

Gospodarka nieruchomościami publicznymi

<i>Jerzy Dydenko</i>	218
1. Zasady ogólne gospodarki nieruchomościami publicznymi	218
2. Sprzedaż nieruchomości publicznych	220
3. Użytkowanie wieczyste	221
3.1. Uwagi ogólne	221
3.2. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	222
3.3. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	222

3.4. Opłaty dodatkowe związane z niedotrzymaniem terminów zabudowy	224
3.5. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	225
3.6. Sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu	226
3.7. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	227
4. Trwały zarząd	227
5. Wkład niepieniężny (aport) do spółki	228
6. Zasady obrotu nieruchomościami pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego	229

Rozdział XV

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

<i>Jerzy Dydenko, Elżbieta Szczawińska</i>	231
1. Wprowadzenie	231
2. Planowanie przestrzenne w Unii Europejskiej	233
3. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju	235
4. Planowanie przestrzenne w województwie	237
5. Planowanie przestrzenne na obszarze metropolitalnym	238
6. Planowanie przestrzenne w gminie	239
6.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	240
6.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	240
6.3. Ustalenia planu miejscowego a wartość gruntu	243
6.4. Decyzja o lokalizacji celu publicznego i decyzja o warunkach zabudowy	244

Rozdział XVI

Wybrane zagadnienia budownictwa

<i>Jerzy Dydenko, Katarzyna Nowak</i>	247
1. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych	247
2. Normalizacja w budownictwie	248
2.1. Wprowadzenie	248
2.2. Oznaczenia norm	249
2.3. Polskie normy i przepisy prawa	250
3. Charakterystyka energetyczna i audyt budynków	251
4. Charakterystyka energetyczna budynku lub jego modułu a wartość nieruchomości	253

Rozdział XVII

Proces inwestycyjny w budownictwie

<i>Anna Tarczyńska-Gałaś</i>	255
1. Wprowadzenie	255
2. Uczestnicy procesu budowlanego	258
3. Warunki rozpoczęcia robót budowlanych	259
3.1. Lokalizacja inwestycji	259
3.2. Procedura poprzedzająca rozpoczęcie robót budowlanych	260

3.2.1. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę	261
3.2.2. Zgłoszenie wykonania robót budowlanych	265
3.2.3. Samowola budowlana	267
4. Realizacja inwestycji	268
4.1. Rozpoczęcie budowy	268
4.2. Realizacja robót budowlanych	269
5. Oddanie obiektu budowlanego do użytkowania	270
6. Utrzymanie obiektu budowlanego	271
7. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego	274
8. Wycena nieruchomości i Prawo budowlane	276
8.1. Nieruchomości niezabudowane	276
8.2. Nieruchomości zabudowane	276

Rozdział XVIII

Zasady ustalania powierzchni budynków

<i>Jerzy Dydenko</i>	280
1. Wprowadzenie	280
2. Ustalanie powierzchni na podstawie przepisów prawa	281
2.1. Podstawowe pojęcia	281
2.2. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych	283
2.3. Ustawa o podatku od spadków i darowizn	284
2.4. Ustawa o własności lokali	284
2.5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego	286
2.6. Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków	287
2.7. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych	287
2.8. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	288
2.9. Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	289
3. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-B-02365:1970	290
3.1. Zasady obmiaru	290
3.2. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje	290
4. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:1997	292
4.1. Zasady obmiaru	292
4.2. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje	293
5. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:2015-12	295
5.1. Zakres i przedmiot normy	295
5.2. Terminy i definicje	295
5.3. Zasady obmiaru	296
5.4. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje	296
6. Ustalanie powierzchni budynków na potrzeby rzeczoznawstwa majątkowego	301

Rozdział XIX**Podstawy kosztorysowania**

<i>Małgorzata Borowska, Jerzy Dydenko</i>	303
1. Wprowadzenie	303
2. Rodzaje kosztorysów	304
2.1. Kosztorys inwestorski	304
2.2. Kosztorys ofertowy	306
2.3. Kosztorys zamienny i dodatkowy	307
2.4. Kosztorys powykonawczy	307
3. Układ i treść kosztorysów	308
4. Metodyka sporządzania kosztorysu inwestorskiego	310
5. Podstawy rzeczowe i źródła cenowe kosztorysów	314
5.1. Katalogi nakładów rzeczowych	316
5.2. Informatory cenowe	319
5.2.1. Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych – Bistyp	320
5.2.2. Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych – Sekocenbub	322
5.2.3. Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane – Orgbud Serwis	324
5.2.4. Scalone Normatywy do Wyceny Budynków i Budowli – Wacetob	325
6. Funkcje kosztorysu	326

Rozdział XX**Podstawy rolnictwa**

<i>Janusz Schilbach</i>	328
1. Podstawowe pojęcia	328
2. Charakterystyka rolnictwa polskiego	329
2.1. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych	329
2.2. Zróżnicowanie i rozdrobnienie rolniczej przestrzeni produkcyjnej	329
2.3. Warunki glebowe	330
2.4. Zatrudnienie w rolnictwie	331
3. Gleba jako podstawowy środek produkcji w rolnictwie	331
3.1. Mapa glebowo-rolnicza	332
3.2. Aneks do mapy glebowo-rolniczej	333
3.3. Określenie stopnia zagrożenia gleb erozją	334
3.4. Określenie stopnia ciężkości i trudności gleb do uprawy	334

Rozdział XXI**Gospodarka nieruchomościami rolnymi**

<i>Janusz Schilbach</i>	335
1. Zasady gospodarki ziemią na obszarach wiejskich	335
1.1. Podstawowe pojęcia	335
1.2. Charakterystyka podstawowych elementów gospodarstwa rolnego	337
1.3. Zasady gospodarki nieruchomościami rolnymi	338

1.4. Ocena ziemi na potrzeby produkcji rolnej	339
1.5. Charakterystyczne cechy działek gruntowych	340
2. Ochrona gruntów rolnych oraz zapobieganie ich degradacji	341
2.1. Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej	342
2.2. Opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji	343
2.3. Zasady naliczania należności i opłat rocznych za wyłączenie gruntów z produkcji	344
2.4. Zapobieganie degradacji gruntów	345
3. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa	345
3.1. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości	346
3.2. Trwały zarząd	348
3.3. Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania	348

Rozdział XXII

Podstawy leśnictwa

<i>Robert Zygmunt</i>	351
1. Wprowadzenie	351
2. Charakterystyka lasów w Polsce	354
3. Prawa do nieruchomości leśnych	357
4. Podstawowe zasady gospodarki leśnej	358
5. Plan urządzenia lasu	359
6. Cechy taksacyjne wyłączenia drzewostanowego	360
6.1. Podstawowe mapy leśne	360
6.2. Typ siedliskowy lasu	363
6.3. Skład gatunkowy drzewostanu	364
6.4. Wiek, budowa pionowa, pierśnica i wysokość drzewostanu	364
6.5. Klasa bonitacyjna	366
6.6. Wskaźnik zadrzewienia	366
7. Pomiar drzew stojących i drzewostanów	367
8. Podstawy klasyfikacji surowca drzewnego	373

Rozdział XXIII

Podstawy gospodarki wodnej

<i>Jerzy Dydenko</i>	377
1. Wprowadzenie	377
2. Podstawowe pojęcia	378
3. Klasyfikacja wód, prawa własności do wód i gruntów pod wodami	379
3.1. Podział wód	379
3.2. Linia brzegu	380
3.3. Prawo własności wód i gruntów pod wodami	381
4. Korzystanie z wód; zgoda wodnoprawna	383
5. Instrumenty ekonomiczne w gospodarowaniu wodami	384

Rozdział XXIV**Podstawy ekonomii**

<i>Zbigniew Makiela</i>	386
1. Wprowadzenie	386
1.1. Makro- i mikroekonomia	388
1.2. Początki makroekonomii	389
1.3. Paradygmaty makroekonomiczne	390
2. Pojęcia i elementy rynku	390
2.1. Popyt, podaż, cena	394
2.1.1. Popyt	394
2.1.2. Podaż	396
2.1.3. Cena	397
2.2. Krzywa popytu i podaży	397
2.2.1. Krzywa popytu	397
2.2.2. Krzywa podaży	398
2.2.3. Równowaga rynkowa	399
2.2.4. Elastyczność popytu i podaży	401
3. Interwencjonizm państwa a mechanizmy rynkowe	404
4. Cena, wartość ekonomiczna, dochód i koszt	407
4.1. Cena	407
4.2. Wartość ekonomiczna, dochód i koszt	408
5. Konsument i producent	409
5.1. Konsument	409
5.1.1. Decyzje konsumenta	409
5.1.2. Cechy konsumenta	410
5.1.3. Zasada maksymalizacji satysfakcji	410
5.1.4. Zasada użyteczności całkowitej i krańcowej	411
5.2. Producent i jego decyzje	412
6. Czynniki produkcji	413

Rozdział XXV**Inwestycje kapitałowe a nieruchomości**

<i>Dariusz Fatuła</i>	414
1. Wprowadzenie	414
2. Akcje	415
2.1. Charakterystyka akcji	415
2.2. Prawa z tytułu posiadania akcji	416
2.3. Wycena akcji	417
2.3.1. Analiza fundamentalna	417
2.3.2. Analiza techniczna	418
2.3.3. Modele dyskontowe	418
2.3.4. Modele empiryczno-indukcyjne	419
3. Obligacje	420
3.1. Charakterystyka obligacji	420

3.2. Obligacje o stałym oprocentowaniu	421
3.3. Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	421
3.4. Obligacje bez odsetek, tzw. zerokuponowe	422
4. Inne papiery wartościowe	422
4.1. Certyfikat inwestycyjny	422
4.2. Listy zastawne	422
4.3. Bony skarbowe i pieniężne	423
4.4. Weksle	423
4.5. Kwity depozytowe	424
5. Konstrukcja portfela papierów wartościowych	425
5.1. Ogólna idea	425
5.2. Klasyczna teoria portfela H. Markowitza	426
5.3. Model jednowskaźnikowy W. Sharpe'a	428
5.4. Praktyczne uwarunkowania tworzenia portfela inwestycyjnego	430

Rozdział XXVI

Inwestycje w nieruchomości

<i>Krzysztof Czerkas</i>	432
1. Wprowadzenie	432
2. Źródła finansowania inwestycji	433
3. Kryteria doboru źródeł finansowania	434
4. Ryzyko inwestowania w nieruchomości	439
4.1. Pojęcie ryzyka i niepewności	440
4.2. Klasyfikacja ryzyka związanego z nieruchomością	441
4.3. Proces zarządzania ryzykiem	445
4.3.1. Identyfikacja ryzyka	445
4.3.2. Kwantyfikacja ryzyka	446
4.3.3. Sterowanie ryzykiem	449
4.3.4. Monitoring i kontrola ryzyka	451

Rozdział XXVII

System bankowy w Polsce

<i>Małgorzata Bałko</i>	453
1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce	453
2. Funkcje i rola NBP	454
3. Komisja Nadzoru Finansowego	457
4. Bankowy Fundusz Gwarancyjny	458
5. Rola banku w gospodarce rynkowej	459
6. Produkty bankowe	460
6.1. Depozyty – ich charakterystyka i rodzaje	460
6.2. Kredyty i zdolność kredytowa	463

Rozdział XXVIII**Zmiany wartości pieniądza w czasie**

<i>Jerzy Dydenko</i>	471
1. Wprowadzenie	471
2. Założenia	472
3. Przyszła wartość pieniądza	474
3.1. Pojedyncza wpłata z wyprzedzeniem	474
3.2. Pojedyncza wpłata bez wyprzedzenia	476
3.3. Ciąg wpłat z wyprzedzeniem	477
3.4. Ciąg wpłat bez wyprzedzenia	480
4. Bieżąca wartość pieniądza	481
4.1. Pojedyncza wpłata bez wyprzedzenia	481
4.2. Pojedyncza wpłata z wyprzedzeniem	482
4.3. Ciąg wpłat bez wyprzedzenia	483
4.4. Ciąg wpłat z wyprzedzeniem	486
5. Zestawienie wyników	487
6. Inflacja a wartość pieniądza	488

Rozdział XXIX**Statystyka matematyczna w analizach rynku i w wycenach nieruchomości I**

<i>Jolanta Wojtowicz-Żygadło</i>	490
1. Wprowadzenie	490
2. Definicje i pojęcia	491
3. Szeregi statystyczne	492
3.1. Szereg szczegółowy	492
3.2. Szereg rozdzielnicy i histogram	492
4. Elementy rachunku prawdopodobieństwa	495
4.1. Definicje i pojęcia	495
4.2. Zmienna losowa typu skokowego	496
4.3. Zmienna losowa typu ciągłego	498
5. Badania statystyczne na rynku nieruchomości	499
5.1. Charakterystyka rynku nieruchomości	500
5.1.1. Miary położenia	500
5.1.2. Miary rozproszenia	505
5.1.3. Miary asymetrii i koncentracji	508
6. Estymacja przedziałowa	511
6.1. Uwagi ogólne	511
6.2. Przedział ufności dla wartości oczekiwanej	511
7. Metody analizy dynamiki zjawisk	512
7.1. Indeksy statystyczne	513
7.2. Trendy czasowe	514
7.3. Korygowanie cen ze względu na upływ czasu	516
8. Odrzucanie niepewnych danych	518

8.1. Błędy pomiarowe	518
8.2. Test Deana Dixona (test Q)	519

Rozdział XXX

Statystyka matematyczna w analizach rynku i w wycenach nieruchomości II (zagadnienia zaawansowane)

<i>Anna Barańska</i>	521
1. Wprowadzenie	521
2. Estymacja punktowa i przedziałowa – rozszerzenie	522
2.1. Estymacja punktowa	525
2.2. Estymacja przedziałowa	528
2.2.1. Estymacja przedziałowa wartości przeciętnej	529
2.2.2. Estymacja przedziałowa wariancji i odchylenia standardowego	531
2.2.3. Estymacja przedziałowa wskaźnika struktury	534
3. Analiza korelacji i regresji	535
3.1. Analiza korelacji	536
3.2. Analiza regresji	540
4. Weryfikacja hipotez statystycznych	548
4.1. Testy parametryczne na przykładzie testowania wartości przeciętnej	550
5. Zakończenie	556

Rozdział XXXI

Elementy rachunkowości

<i>Jerzy Filipiak</i>	557
1. Wprowadzenie	557
1.1. Definicje	557
1.2. Rodzaje rachunkowości ze względu na zakres przedmiotowy i funkcje	557
1.2.1. Rachunkowość finansowa	558
1.2.2. Rachunkowość podatkowa	558
1.2.3. Rachunkowość zarządcza	558
1.3. Systemy księgowe obligatoryjne	559
1.3.1. Uproszczony system księgowy	559
1.3.2. Pełny system księgowy	559
1.4. Modele rachunkowości finansowej	560
1.5. Podstawy prawne rachunkowości finansowej (tzw. pełnej księgowości)	560
2. Cele, składniki i zakresy sprawozdań finansowych	563
3. Podstawowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych	564
3.1. Zasada rzetelnego i jasnego obrazu	564
3.2. Zasada ciągłości	564
3.3. Zasada kontynuacji działalności	565
3.4. Zasada memoriałowa	565
3.5. Zasada ostrożności	565
3.6. Zasada współmierności	566

4. Bilans	566
4.1. Istota bilansu i jego wartość informacyjna	566
4.2. Ogólne zasady sporządzania bilansu	566
4.3. Budowa bilansu – grupy bilansowe	567
4.4. Składniki niektórych grup bilansowych	568
4.5. Wskaźniki wyprowadzane z bilansu	568
5. Rachunek zysków i strat	569
5.1. Definicje	569
5.2. Istota rachunku zysków i strat	569
5.3. Przykładowa struktura rachunku zysków i strat – wariant kalkulacyjny	570
6. Rachunek przepływów pieniężnych	571
7. Informacja dodatkowa z określeniem zasad (polityki) rachunkowości jednostki	572
8. Amortyzacja i umorzenie aktywów trwałych	573
8.1. Metody amortyzacji	573
8.2. Zasady amortyzacji według ustawy o rachunkowości	574
8.3. Zasady amortyzacji według ustaw podatkowych	575
8.4. Prowadzenie ewidencji księgowej środków trwałych	576
8.5. Różnice w regulacjach prawa podatkowego i prawa bilansowego w Polsce	577

Rozdział XXXII

Metodologia wycen nieruchomości w Polsce

<i>Anna Barańska, Jerzy Dydenko</i>	581
1. Wprowadzenie	581
2. Wartość nieruchomości	583
2.1. Wartość rynkowa	584
2.2. Wartość odtworzeniowa	588
2.3. Wartość katastralna	588
2.4. Inne rodzaje wartości	589
3. Zasady wyceny nieruchomości	590
3.1. Podejście porównawcze	594
3.2. Podejście dochodowe	595
3.3. Podejście kosztowe	598
3.4. Podejście mieszane	599

Rozdział XXXIII

Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie

<i>Małgorzata Uhruska</i>	601
1. Wprowadzenie	601
2. Szkoła brytyjska	602
2.1. Uwarunkowania prawne	602
2.2. Rodzaje wartości nieruchomości	602

2.3. Sposoby określania wartości nieruchomości	603
3. Szkoła amerykańska	604
3.1. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości	604
3.2. Rodzaje wartości nieruchomości	605
3.3. Sposoby określania wartości nieruchomości	605
4. Szkoła niemiecka	606
4.1. Uwarunkowania prawne	606
4.2. Rodzaje wartości nieruchomości	607
4.3. Sposoby określania wartości nieruchomości	607

Rozdział XXXIV

Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

<i>Anna Barańska, Jerzy Dydenko</i>	610
1. Wprowadzenie	610
2. Zasady ogólne	611
3. Ceny nieruchomości porównywalnych	613
4. Cechy (atrybuty) i ich miary	614
5. Wagi cech	617
6. Metoda porównywania parami	620
6.1. Założenia	620
6.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	621
6.3. Charakterystyka nieruchomości	622
6.4. Porównanie parami	623
7. Metoda korygowania ceny średniej	628
7.1. Założenia	628
7.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	628
7.3. Cechy (atrybuty) i ich wpływ na wartość nieruchomości	629
7.4. Poprawki do wycenianej nieruchomości	630
7.5. Wartość wycenianej nieruchomości	631

Rozdział XXXV

Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko, Małgorzata Uhruska</i>	635
1. Wprowadzenie	635
2. Zasady ogólne	636
3. Wycena obligacji	637
4. Koncepcja podejścia dochodowego	640
4.1. Pierwszy model wartości nieruchomości	641
4.2. Drugi model wartości nieruchomości	644
5. Dochód z nieruchomości	647
6. Stopa zwrotu	653
6.1. Stopa kapitalizacji	653
6.2. Stopa dyskonta	656
6.2.1. Metoda wyciągu	656

6.2.2. Metoda wywiadu rynkowego	657
6.2.3. Metoda sumowania	657
7. Podejście dochodowe w świetle przepisów prawa	658
7.1. Metody wyceny	659
7.2. Techniki wyceny	659
7.2.1. Technika kapitalizacji prostej	661
7.2.2. Technika dyskontowania strumieni dochodów	663
7.3. Wycena na indywidualne potrzeby inwestora	663

Rozdział XXXVI

Podejście kosztowe w szacowaniu nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko</i>	665
1. Wprowadzenie	665
2. Zasady ogólne	666
3. Wartość gruntu	666
4. Metody wyceny	667
5. Techniki wycen	669
5.1. Technika szczegółowa	670
5.2. Technika elementów scalonych	671
5.3. Technika wskaźnikowa	672
6. Zużycie części składowych gruntu	673
6.1. Zużycie fizyczne	674

Rozdział XXXVII

Podejście mieszane w wycenie nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko</i>	677
1. Wprowadzenie	677
2. Zasady ogólne	677
3. Metoda pozostałościowa	678
4. Metoda kosztów likwidacji	680

Rozdział XXXVIII

Wycena nieruchomości zurbanizowanych

<i>Jerzy Dydenko</i>	683
1. Wprowadzenie	683
2. Prawo użytkowania wieczystego	683
2.1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	684
2.1.1. Grunt niezabudowany	684
2.1.2. Grunt zabudowany	685
2.2. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	687
2.3. Opłaty dodatkowe związane z niedotrzymaniem terminów zabudowy	688
2.4. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	688
2.4.1. Wygaśnięcie w związku z upływem okresu ustalonego w umowie	688
2.4.2. Wygaśnięcie przez rozwiązanie umowy	689

2.5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	690
2.6. Obrót wtórny prawem użytkowania wieczystego	691
3. Trwały zarząd	692
4. Opłaty adiacenckie	693
4.1. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	693
4.2. Podział nieruchomości	694
4.3. Scalanie i podział nieruchomości	695
5. Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości	696
6. Zwrot wywłaszczanej nieruchomości	697
7. Wycena nieruchomości lokalowych	698
8. Wartość nakładów na nieruchomości	699

Rozdział XXXIX

Wycena ograniczonych praw rzeczowych

<i>Monika Nowakowska</i>	701
1. Wprowadzenie	701
2. Podstawy prawne wycen	702
2.1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	703
2.2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego	704
2.3. Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych	705
2.4. Ustawa o podatku od spadków i darowizn	706
3. Szacowanie ograniczonych praw rzeczowych	706
3.1. Użytkowanie	706
3.2. Służebności	708
3.2.1. Zasady ogólne wyceny	708
3.2.2. Służebność gruntowa	709
3.2.3. Służebność osobista	714
3.2.4. Służebność przesyłu	715
3.3. Zastaw	718
3.4. Hipoteka	719
3.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	719
3.6. Prawo dożywocia	721

Rozdział XL

Wycena nieruchomości rolnych

<i>Janusz Schilbach</i>	724
1. Wprowadzenie	724
2. Wycena gruntów rolnych	725
2.1. Podejście porównawcze	725
2.1.1. Cechy nieruchomości rolnych stanowiące podstawę określenia ich podobieństwa	727

2.1.2. Metoda porównywania parami	728
2.1.3. Metoda korygowania ceny średniej	728
2.2. Podejście dochodowe	728
2.3. Podejście mieszane – metoda wskaźników szacunkowych gruntów	730
2.4. Szczególne przypadki określania wartości rynkowej gruntów rolnych	732
3. Wycena plantacji kultur wieloletnich	733
3.1. Ogólne zasady określania wartości plantacji kultur wieloletnich	733
3.2. Metoda kosztów odtworzenia	734
3.3. Podejście mieszane	734
3.4. Kosztowo-dochodowa metoda wyceny roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych (tzw. metoda skierniewicka)	736
3.5. Metoda kosztów likwidacji	737
4. Wycena zasiewów i upraw rolnych	738
5. Wycena gruntów pod wodami	739
5.1. Zasady ogólne	739
5.2. Wycena nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne	740
5.3. Wycena gruntów pod wodami metodą wskaźników szacunkowych gruntów	740
5.4. Wydajność naturalna stawów i ich zdolność produkcyjna	740
5.5. Urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych, opłata melioracyjna	741

Rozdział XLI

Wycena nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych

<i>Robert Zygmunt</i>	743
1. Wprowadzenie	743
2. Podejście porównawcze w wycenie lasów	744
2.1. Wycena nieruchomości leśnych inwestycyjnych	744
2.2. Wycena nieruchomości właściwych dla gospodarki leśnej	745
2.3. Wycena nieruchomości leśnych na terenach zurbanizowanych i podmiejskich	753
2.4. Wycena nieruchomości leśnych w terenach objętych ochroną przyrody	753
2.5. Praktyczna przydatność podejścia porównawczego w wycenie lasów	754
3. Podejście dochodowe w wycenie lasów	754
4. Podejście mieszane w wycenie lasów	755
4.1. Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu	755
4.1.1. Metoda stawek szacunkowych	755
4.1.2. Zmodyfikowana metoda wyceny gruntu leśnego	758
4.2. Wycena zasobów drzewnych na pniu	759
4.3. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą szacunku brakarskiego	759
4.4. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą lokalnej taryfy wartości zasobów drzewnych	761
4.5. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą tablic wskaźników wartości sprzedażnej	763
4.6. Wycena drzewostanów według kosztów wyhodowania	764

4.7. Wycena drzewostanów według tablic wskaźników wartości stosowanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe	765
4.8. Podsumowanie stosowania uproszczonych i powszechnie dostępnych metod wyceny drzewostanów za pomocą tablic wskaźników wartości	766
5. Wycena lasów w strefie zainwestowania miejskiego	767

Rozdział XLII

Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych

<i>Jerzy Filipiak</i>	770
1. Wprowadzenie	770
2. Cele i kierunki zmian w prawie bilansowym	771
3. Metodologia wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	773
4. Zasady klasyfikacji nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	774
4.1. Nieruchomości jako środki trwałe przedsiębiorstw	775
4.2. Nieruchomości inwestycyjne	775
5. Specyfika wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	776
6. Podstawowe pojęcia ze słowniczka rachunkowości	778
7. Aktualne zasady wyceny wartości godziwej według obowiązującego standardu MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”	780
7.1. Wprowadzenie	780
7.2. Podstawowe regulacje MSSF 13 istotne dla rzeczoznawców	781
7.2.1. Podstawowe definicje i określenia	781
7.2.2. Metody wyceny	782
7.2.3. Poziomy wejścia i hierarchia wyceny wartości godziwej	783
7.2.4. Ujawnianie informacji dotyczących wyceny wartości godziwej	783
7.2.5. Najlepsze i o najwyższym stopniu wykorzystanie aktywów niefinansowych	784
8. Zakres stosowania wartości godziwej w wycenie aktywów niefinansowych według ustawy o rachunkowości	785
9. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie wartości godziwej nieruchomości	786
10. Ujawnienie przez jednostkę informacji o wartości godziwej	787

Rozdział XLIII

Wycena nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności

<i>Anna Beer-Zwolińska</i>	789
1. Wprowadzenie	789
2. Opracowania związane z zabezpieczeniem wierzytelności	792
3. Przypadki szczególne wycen	793
3.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych	793
3.2. Wycena nieruchomości zajmowanych przez właściciela	793
3.3. Wycena nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju	793
3.4. Wycena nieruchomości na podstawie ich potencjału gospodarczego	795
4. Uwagi metodyczne	795

Rozdział XLIV**Operat szacunkowy**

Jerzy Dydenko, Marek Ślusarczyk 798

1. Wprowadzenie 798

2. Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego 799

3. Funkcja operatu szacunkowego 804

4. Podsumowanie 807

O autorach 811

PRZEDMOWA DO IV WYDANIA

Koncern Wolters Kluwer, globalny lider w dziedzinach profesjonalnej informacji, oprogramowania i usług dla branży prawniczej, administracji publicznej i biznesu, zatrudniający około 19 tysięcy osób na całym świecie, wchodził na polski rynek wydawniczy w roku 2006.

Jedną z pierwszych jego pozycji wydawniczych, przygotowaną jeszcze wspólnie z Domem Wydawniczym ABC, było *Szacowanie nieruchomości*. Książka obejmowała 30 rozdziałów, a przygotowało ją 17 autorów. Była to na rynku polskim pierwsza tak obszerna monografia obejmująca problematykę gospodarki nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień wyceny nieruchomości. Taki charakter książka ta utrzymała do dzisiaj, do roku 2020, kiedy oddajemy do rąk Czytelników czwarte wydanie tej pracy. Obejmuje ono 44 rozdziały, opracowane przez 24 współautorów, spośród których 6 osób uczestniczyło również w przygotowaniu pierwszego wydania z roku 2006.

Autorzy poszczególnych rozdziałów aktualnego wydania związani są głównie ze środowiskiem akademickim i środowiskiem specjalistów zajmujących się gospodarką nieruchomościami w Warszawie i Krakowie.

Poszczególne rozdziały mają charakter odrębnych opracowań monograficznych dotyczących zagadnień z zakresu prawa, ekonomii, geodezji, statystyki, techniki, rolnictwa i leśnictwa i wreszcie wycen nieruchomości.

Czwarte wydanie naszej książki uwzględnia postęp wiedzy, jaki dokonał się w ciągu 15 lat od daty pierwszego wydania, a także aktualny stan przepisów prawa, w tym szczególnie przepisów dotyczących gospodarki nieruchomościami. Obejmuje szeroką problematykę dotyczącą szacowania nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego. Stanowi kompendium wiedzy potrzebnej wszystkim osobom, które zawodowo związane są z nieruchomościami i ich obsługą, a więc sędziom, adwokatom, radcom prawnym, pracownikom administracji, bankowcom, a także rzeczoznawcom majątkowym oraz osobom, które przygotowują się do egzaminu państwowego otwierającego drogę do trudnego zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Jerzy Dydenko

WYKAZ SKRÓTÓW

Ustawy

Konstytucja	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.)
k.p.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 30 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2019 r. poz. 2086 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019 r. poz. 900 ze zm.)
pr.bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 2357 ze zm.)
pr.bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.)
pr.geod.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.)
pr.górn.	– ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.)
pr.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.)
pr.spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.)
pr.u.s.a.	– ustawa z 25.07.2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2167 ze zm.)
pr.wod.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.)
pr.z.p.	– ustawa z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843)

-
- | | |
|---------------------------|---|
| u.adm.rząd | – ustawa z 23.01.2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1464) |
| u.charakt.energet. | – ustawa z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2020 r. poz. 213 ze zm.) |
| u.dod.mieszk. | – ustawa z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133) |
| u.egz. | – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2019 r. poz. 1438 ze zm.) |
| u.fund.inwest. | – ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnym funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2020 r. poz. 95 ze zm.) |
| u.gosp.nier. | – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) |
| u.gosp.nier.rol. | – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 396 ze zm.) |
| u.inwest.drog. | – ustawa z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1474 ze zm.) |
| u.k.w.h. | – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) |
| u.las. | – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 6 ze zm.) |
| u.list.zastaw. | – ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 415) |
| u.norm. | – ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483) |
| u.ochr.grunt. | – ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) |
| u.ochr.lok. | – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) |
| u.ochr.praw. | – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.) |
| u.plan.prz. | – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) |
| u.pod.doch.fiz. | – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1387 ze zm.) |
| u.pod.doch.pr. | – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 ze zm.) |
| u.pod.leśny | – ustawa z 30.10.2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 888 ze zm.) |
| u.pod.lok. | – ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.) |
| u.pod.rol. | – ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 333) |
| u.pod.sp. | – ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2019 r. poz. 1813) |
| u.rach. | – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.) |

u.sam.gmin.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713)
u.sam.pow.	– ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 920)
u.sam.woj.	– ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2019 r. poz. 512 ze zm.)
u.sp.mieszk.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
u.wł.lok.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 535 ze zm.)

Rozporządzenia

rozp. w sprawie ewidencji gruntów i budynków	– rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393)
rozp. w sprawie nadawania uprawnień	– rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.)
rozp. w sprawie taksacji	– rozporządzenie Rady Ministrów z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092)
rozp. w sprawie warunków technicznych	– rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)
rozp. w sprawie wyceny nieruchomości	– rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)

Instytucje

GUS	– Główny Urząd Statystyczny
KNF	– Komisja Nadzoru Finansowego
KOZ	– Komisja Odpowiedzialności Zawodowej
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
NBP	– Narodowy Bank Polski
NIK	– Najwyższa Izba Kontroli
PFSRM	– Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
PKN	– Polski Komitet Normalizacji
RICS	– Royal Institute of Chartered Surveyors (Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców)
SKO	– samorządowe kolegium odwoławcze
SN	– Sąd Najwyższy
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Inne

BFG	– Bankowy Fundusz Gwarancyjny
DON	– dochód operacyjny netto
EDB	– efektywny dochód brutto
KNR	– katalog nakładów rzeczowych
KPZK	– Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju
KSR	– Krajowe Standardy Rachunkowości
mpzp	– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
MSR	– Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	– Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
PDB	– potencjalny dochód brutto
PKB	– produkt krajowy brutto
PKOB	– Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
PN	– polska norma
pzp	– plan zagospodarowania przestrzennego

Jerzy Dydenko

Tomasz Telega

Rozdział I

RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

1. Wprowadzenie

Zasady wyceny nieruchomości oraz organizacji i prowadzenia działalności zawodowej w gospodarce nieruchomościami określają działy IV i V u.gosp.nier.

W dziale IV „Wycena nieruchomości”:

- rozdział 1 (art. 149–157 i 159) dotyczy zasad określania wartości nieruchomości;
- rozdział 2 (art. 160–173) dotyczy powszechnej taksacji nieruchomości;
- rozdział 3 (art. 173a–173c) dotyczy badania rynku nieruchomości.

W dziale V „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”:

- rozdział 1 (art. 174–178) dotyczy rzeczoznawstwa majątkowego;
- rozdział 4 (art. 191–197a) dotyczy nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, dokonywania wpisów do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych oraz orzekania w sprawach ich odpowiedzialności zawodowej.

Rozwinięciem zapisów ustawy dotyczących problematyki związanej z zawodem rzeczoznawcy majątkowego są:

- dwa rozporządzenia Rady Ministrów:
 - z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
 - z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092);
- cztery rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju¹:
 - z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.);

¹ W obecnej strukturze administracji rządowej ministrem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Minister Rozwoju (stan z roku 2020).

- z 12.06.2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 826);
- z 11.03.2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 516);
- z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 981);
- jedno rozporządzenie Ministra Finansów:
 - z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805).

2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości precyzują w szczególności:

- wymagania stawiane kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego;
- tryb postępowania, który prowadzi kandydata do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

Szczegółową prezentację wymagań i trybu postępowania zmierzającego do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości zawierają załączniki nr 1–2 do niniejszego rozdziału.

3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z art. 174 ust. 3 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Opinię o wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.gosp.nier.).

Może on też sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, których zamknięty katalog podaje art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Rzeczoznawcę majątkowego obowiązują normy postępowania określone w art. 175 u.gosp.nier.

Zgodnie z art. 176 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości (z urzędu, na wniosek własny lub osoby, której

interesu prawnego dotyczą czynności rzeczoznawcy) według zasad dotyczących pracownika administracji publicznej podlegającego wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie (zob. art. 24 k.p.a.).

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej.

Za niewypełnianie lub przekraczanie obowiązków zawodowych rzeczoznawca majątkowy może być ukarany karami dyscyplinarnymi. Może też ponosić odpowiedzialność cywilną i karną za konsekwencje błędów w wycenach i innych wykonanych opracowaniach.

Dyspozycje szczegółowe dotyczące wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zob. rozdział II.

4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego

Artykuł 175 ust. 2 u.gosp.nier. nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Dyspozycję tę rozwija rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 811).

Zgodnie z tym rozporządzeniem doskonalenie kwalifikacji zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości odbywa się przez:

- ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych warsztatów specjalistycznych;
- ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- udział w konferencjach lub sympozjach naukowych;
- własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- własne lub współautorskie artykuły w czasopismach fachowych.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest w formie punktowej.

Liczbę punktów określa się zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do rozporządzenia. Corocznie rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do uzyskania co najmniej 12 punktów.

Dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.

5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

Ubezpieczeniem obowiązkowym od odpowiedzialności cywilnej (OC) objęta jest odpowiedzialność cywilna związana z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier. Obowiązek ubezpieczenia dotyczy rzeczoznawcy majątkowego prowadzącego działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej lub przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Zasady ubezpieczenia reguluje rozporządzenie Ministra Finansów z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805).

Kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowi załącznik do operatu szacunkowego, aktualizacji operatu lub sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego opracowania albo ekspertyzy, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Spis aktów prawnych

- Ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
- Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 981)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 516)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 12.06.2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 826)
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805)

Załącznik nr 1

Wymagania i tryb uzyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego²

Poz.	Wymagania / tryb	
A	Ogólne	Pełna zdolność do czynności prawnych
		Niekaralność za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego.
		Zamknięty katalog takich przestępstw podaje art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.
		Wyższe wykształcenie, kierunek i specjalność dowolne
B	Wykształcenie specjalistyczne	Studia podyplomowe z zakresu szacowania nieruchomości: program zgodny z rozporządzeniem w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości lub studia wyższe, których program uwzględnia wymogi stawiane studiom podyplomowym, o których mowa wyżej. Wymagane potwierdzenie suplementem dyplomu lub zaświadczeniem uczelni
C	Praktyka zawodowa	Organizacja praktyk Organizatorami praktyk są: 1) związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, w których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, 2) izby gospodarcze, w których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 u.gosp.nier. Prowadzącymi praktykę zawodową mogą być wpisani na listę organizatora praktyk: 1) rzeczoznawcy majątkowi prowadzący działalność zawodową nieprzerwanie przez okres co najmniej trzech lat w okresie pięciu lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o wpis na listę prowadzących praktykę zawodową, 2) przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie wyceny nieruchomości, 3) organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, 4) uczelnie.
		Wniosek kandydata o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki kierowany jest do organizatora praktyki zawodowej. Kandydat wskazuje prowadzącego praktykę zawodową oraz dołącza jego zgodę na prowadzenie praktyki albo zwraca się o zaproponowanie prowadzącego praktykę.
		Dziennik praktyk Organizator praktyk wydaje kandydatowi dziennik praktyk oraz ustala prowadzącego praktykę, a także ustala harmonogram praktyki zawodowej, który stanowi załącznik do dziennika praktyki zawodowej.
		Czas trwania praktyki: minimum 6 miesięcy. Praktyka rozpoczyna się w dniu pierwszego wpisu i kończy w dniu ostatniego wpisu dokonanego w dzienniku praktyk.
		Przebieg praktyki dokumentuje dziennik praktyk; załącznikiem do dziennika jest harmonogram praktyk. W dzienniku praktyki zawodowej nie mogą być dokonywane zmiany lub poprawki, z wyjątkiem sprostowania omyłek pisarskich. Ewentualne zmiany lub poprawki mogą być zawarte w wyjaśnieniach kandydata załączonych do dziennika praktyki zawodowej.

² Praktyka zawodowa i postępowanie kwalifikacyjne regulowane są przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.).

Poz.	Wymagania / tryb
	Dziennik wypełnia kandydat: • potwierdza osoba uprawniona, pod kierunkiem której kandydat wykonywał czynności w ramach praktyki zawodowej, poprzez złożenie przy każdym wpisie podpisu, • podpisuje prowadzący praktykę, • potwierdza organizator praktyki zawodowej. W ramach praktyki zawodowej kandydat: 1) uczestniczy w wykonaniu czynności określonych w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier., w tym uczestniczy w oględzinach szacowanych nieruchomości; 2) samodzielnie sporządza projekty operatów szacunkowych, w których określa wartość co najmniej sześciu rodzajów różnych nieruchomości spośród następujących: • nieruchomości lokalowej lub nieruchomości jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w podejściu porównawczym, metoda korygowania ceny średniej, • nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami, • nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, w podejściu dochodowym, • budynku lub budowli, w podejściu kosztowym, • nieruchomości gruntowej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją celu publicznego, • nieruchomości rolnej lub leśnej, • nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej lub opłaty planistycznej, • nieruchomości obciążonej służebnością w celu ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie; 3) zapoznaje się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy oraz organy administracji publicznej, a także ze sposobem korzystania z innych dokumentów posiadanych przez urzędy i instytucje, zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 155 ust. 1 u.gosp.nier. Dokonując wyboru planowanych do wykonania projektów operatów szacunkowych, należy uwzględnić konieczność zastosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego. Zwraca uwagę dyspozycja rozporządzenia, która wymienia osiem rodzajów nieruchomości, które mogą być przedmiotem wyceny, ale nakłada na kandydata obowiązek sporządzenia sześciu tylko, wybranych przez niego, tematów projektów operatów szacunkowych. Na koszty praktyki składają się: • opłata za wydanie dziennika praktyki zawodowej, która wynosi 3% kwoty, ogłaszanego przez Prezesa GUS, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w roku poprzedzającym wydanie dziennika, • opłata za praktykę zawodową, która nie może przekroczyć 50% kwoty, ogłoszonego przez Prezesa GUS, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym dokonano wpisu dziennika praktyk do rejestru wydanych dzienników praktyk.

Poz.	Wymagania / tryb	
		Zwolnienia z praktyki Art. 177 ust. 2b u.gosp.nier. stanowi, że obowiązek odbywania praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości nie dotyczy osoby, która: • odbyła praktykę w zakresie wyceny nieruchomości objętą programem studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem że praktyka była realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, lub • posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 u.gosp.nier. Cytowane wyżej zapisy art. 177 ust. 2b u.gosp.nier. mają ogólny charakter i nie pozwalają na ich jednoznaczną interpretację, a przepisy wykonawcze nie uszczegółowiły tego zagadnienia.
D	Postępowanie kwalifikacyjne	Postępowanie kwalifikacyjne składa się z dwu etapów: etapu wstępnego i egzaminu. Komunikat o terminie i miejscu postępowania kwalifikacyjnego podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra oraz na stronach internetowych ministerstwa. Termin postępowania kwalifikacyjnego obejmuje datę pierwszego etapu postępowania kwalifikacyjnego (etap wstępny) oraz datę drugiego etapu postępowania (egzamin). Kandydat wybiera termin postępowania, ale wniosek o nadanie uprawnień musi być złożony do ministra nie później niż 40 dni przed wybranym terminem etapu wstępnego. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych Kandydat składa do ministra wniosek o nadanie uprawnień zawodowych, w którym wskazuje termin postępowania kwalifikacyjnego, podając dzień, miesiąc i rok etapu wstępnego oraz dzień, miesiąc i rok przyporządkowanego do niego egzaminu, a także wskazuje jeden z dwu trybów części ustnej egzaminu: tryb 1 – kandydat dołącza do wniosku, o którym mowa wyżej, sześć projektów operatów szacunkowych opracowanych w czasie praktyki, a egzamin rozpoczyna od omówienia procedury wyceny nieruchomości zastosowanej w dwu projektach operatów szacunkowych wybranych przez zespół kwalifikacyjny; tryb 2 – kandydat nie dołącza do wniosku żadnych projektów operatów szacunkowych sporządzonych w czasie praktyki, a egzamin rozpoczyna od omówienia dwu wylosowanych procedur wyceny nieruchomości spośród ośmiu wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 2 rozp. w sprawie nadawania uprawnień, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości i celu wyceny. Wybór trybu 2 egzaminu ustnego jest możliwy także, gdy kandydat dołączy projekty operatów szacunkowych. W przypadku kandydata, o którym mowa w art. 177 ust. 2b pkt 1 i 2 u.gosp.nier., część ustna egzaminu odbywa się zawsze w trybie 2.

Poz.	Wymagania / tryb
	Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych należy dołączyć: 1) oświadczenie o pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego (zamknięty katalog takich przestępstw zob. art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.), 2) dokumenty potwierdzające posiadanie wyższego wykształcenia, 3) dyplom ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości albo suplement do dyplomu lub zaświadczenie uczelni potwierdzające, że program ukończonych przez kandydata studiów wyższych uwzględnił minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, 4) dwie fotografie kandydata o wymiarach 35 × 45 mm, 5) dziennik praktyki zawodowej lub też dokument potwierdzający praktyczne przygotowanie do zawodu, w przypadku gdy kandydat jest zwolniony z praktyki zawodowej (art. 177 ust. 2b u.gosp.nier.), 6) sześć wykonanych w czasie praktyki zawodowej projektów operatów, w przypadku wyboru przez kandydata trybu I egzaminu ustnego, 7) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne; wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego. Uwaga: Zgodność z oryginałem kopii dokumentów potwierdzających: – posiadanie wyższego wykształcenia, – ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości musi być poświadczona przez notariusza. Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, zespoły kwalifikacyjne Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzają zespoły kwalifikacyjne składające się z pięciu osób, wyznaczonych spośród członków Komisji. Zespół kwalifikacyjny: 1) w etapie pierwszym sprawdza, czy wniosek kandydata spełnia wymogi formalne; jeśli wynik sprawdzenia jest pozytywny, kandydat zostaje dopuszczony do etapu drugiego, który ma charakter egzaminu; 2) w etapie drugim przeprowadza: • egzamin pisemny, • egzamin ustny. Przed wejściem do sali egzaminacyjnej kandydat okazuje dowód osobisty albo inny dokument potwierdzający tożsamość. Prace pisemne oznaczone są indywidualnym kodem. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego może wykluczyć z części pisemnej egzaminu kandydata, który w jego trakcie korzystał z pomocy innej osoby, pomagał pozostałym kandydatom, posługiwał się niedozwolonymi materiałami lub zakłócał jego przebieg. Egzamin pisemny trwa 90 minut i obejmuje test wielokrotnego wyboru zawierający 90 pytań; za każdą odpowiedź pozytywną wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi częstkowe otrzymuje się 1 punkt, za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi otrzymuje się 0 punktów.

Poz.	Wymagania / tryb	
		Do części ustnej egzaminu dopuszczeni są kandydaci, którzy uzyskali w części pisemnej co najmniej 65 punktów. Egzamin ustny: • obejmuje omówienie dwu procedur wyceny, określonych w zależności od wybranego przez kandydata trybu egzaminu (zob. wyżej). Omówienie każdej procedury wyceny nieruchomości jest oceniane w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów. Szczegółowe dyspozycje dotyczące omówienia procedury wyceny zestawiono w § 30 ust. 1b rozp. w sprawie nadawania uprawnień. Powtórzono je też w załączniku nr 2 do niniejszego rozdziału. • do każdej z dwóch omówionych procedur wyceny nieruchomości zespół kwalifikacyjny zadaje po trzy pytania. Każde pytanie jest oceniane w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów. Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeśli kandydat uzyskał co najmniej 14 punktów z ogólnej liczby 24 punktów możliwych do zdobycia. Kandydat, który zakończył część ustną egzaminu wynikiem negatywnym lub nie przystąpił do części ustnej egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu, bez konieczności ponownego zdawania części pisemnej egzaminu. Wniosek składa się nie później niż 40 dni przed wybranym terminem egzaminu, podając dzień, miesiąc i rok zaliczenia etapu wstępnego oraz części pisemnej egzaminu, a także dzień, miesiąc i rok wybranego terminu egzaminu, oraz wskazując tryb części ustnej egzaminu. Do wniosku o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu należy dołączyć: 1) oświadczenie o pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego (zamknięty katalog takich przestępstw zob. art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.), 2) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne w wysokości określonej dla części ustnej egzaminu. W przypadku negatywnych wyników kolejnych egzaminów ustnych wnioski takie mogą być składane wielokrotnie.
E	Wynik	Po zakończeniu postępowania kwalifikacyjnego osoba zainteresowana otrzymuje: • świadectwo nadania uprawnień – wynik postępowania pozytywny; • decyzję odmawiającą nadania uprawnień – wynik postępowania negatywny. Kandydat, który zaliczył część pisemną egzaminu, ale zakończył wynikiem negatywnym część ustną egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu (zob. poz. D).
F	Uzupełnienia	Strona internetowa: www.Biznes.gov.pl/uprawnienia_zawodowe podaje między innymi: – wzory wniosków: o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości; o ponownie przystąpienie do egzaminu (część pisemna i ustna); o ponownie przystąpienie do części ustnej egzaminu; – numer konta bankowego do wpłat za postępowanie kwalifikacyjne; – terminy postępowań kwalifikacyjnych w bieżącym roku; – najbliższe postępowanie – listy osób dopuszczonych do części pisemnej i ustnej egzaminu; – testy z odpowiedziami na egzamin pisemny z ostatnich lat.

Załącznik nr 2**Art. 30 ust. 1b rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 586 ze zm.)**

Omawiając procedurę wyceny nieruchomości, kandydat przedstawia:

- 1) przedmiot i zakres wyceny;
- 2) cel wyceny;
- 3) podstawy prawne wyceny wraz z uzasadnieniem ich wykorzystania;
- 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości wraz z wyjaśnieniem sposobu ich ustalania;
- 5) źródła danych o nieruchomości wraz z podaniem zakresu ich wykorzystania;
- 6) charakterystykę nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, w szczególności opis jej stanu oraz przeznaczenie;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, podając, odpowiednio do omawianej procedury wyceny, w szczególności:
 - a) rodzaj i obszar rynku nieruchomości przyjętego dla potrzeb wyceny oraz okres badania cen,
 - b) źródła informacji o transakcjach dokonanych na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości oraz zakres ich wykorzystania,
 - c) sposób dokonania opisu nieruchomości podobnych,
 - d) wykorzystaną w procesie szacowania nieruchomości jednostkę porównawczą,
 - e) sposób uwzględnienia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu oraz aktualizacji cen transakcyjnych na datę określenia wartości nieruchomości,
 - f) sposób ustalenia cech rynkowych oraz ich stanów,
 - g) sposób ustalenia wielkości korekt ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej,
 - h) sposób analizy czynszów rynkowych lub określenia dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości oraz stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej, jeśli omawiana procedura dotyczy podejścia dochodowego;
- 8) wybrane podejście, metodę i technikę szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru;
- 9) sposób ustalenia stopnia zużycia nieruchomości, jeśli omawiana procedura dotyczy określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości;
- 10) sposób dokonania obliczeń wartości nieruchomości;
- 11) uzasadnienie wyniku wyceny;
- 12) klauzule zamieszczone w projekcie operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia;
- 13) załączniki dołączone do projektu operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia.

Jerzy Dydenko

Krzysztof Urbańczyk

Rozdział II

STATUS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego

Według art. 174 ust. 2 u.gosp.nier. rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Procedury związane z uzyskaniem tych uprawnień omówiono szczegółowo w rozdziale I.

Uprawnienia zawodowe, a więc prawo używania tytułu „rzeczoznawca majątkowy” i wykonywania zawodu, uzyskuje się po dokonaniu wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa¹. Wpis taki ma więc charakter konstytutywny.

W rejestrze wpisuje się również obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym zgodnie z ustawą z 22.12.2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 2020 r. poz. 220) uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Pozbawienie uprawnień zawodowych może nastąpić tylko na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Osoba pozbawiona uprawnień zawodowych traci prawo wykonywania zawodu i używania tytułu rzeczoznawcy majątkowego.

Procedury szczególne dotyczą powoływania lub ustanawiania przez sądy rzeczoznawców majątkowych jako biegłych sądowych.

Zgodnie z art. 157 ustawy z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 52 ze zm.) biegłych sądowych ustanawia prezes sądu okręgowego. W odniesieniu do biegłych z zakresu wyceny nieruchomości decyzja ta podlega

¹ Aktualnie jest to Minister Rozwoju.

jednak ustawowemu ograniczeniu, bo w takim przypadku zgodnie z art. 174 ust. 4 u.gosp.nier. sądy są zobowiązane do doboru biegłych spośród osób posiadających uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Ustawodawca ustalił równocześnie, że rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, chyba że zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 k.p.a.

Warto przy tej okazji zwrócić uwagę, że rzeczoznawca majątkowy, który jest biegłym sądowym, nie może poza opracowaniami wykonanymi dla sądu powoływać się na wpis na listę biegłych sądowych.

Według art. 198 u.gosp.nier. kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dokonuje określenia wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

Tej samej karze podlega:

- 1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną polegającą na zawieszeniu uprawnień zawodowych, jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności, o których mowa wyżej;
- 2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie tych czynności osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, którego uprawnienia zawodowe zostały zawieszone.

2. Formy działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z art. 174 ust. 7 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:

- prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo;
- w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości; do tej grupy art. 4 § 1 k.s.h. zalicza spółki: jawną, partnerską, komandytową i komandytowo-akcyjną²);
- w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

² Wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości z 22.04.2015 r., C-357/13, Drukarnia Multipress sp. z o.o. przeciwko Ministrowi Finansów, EU:C:2015:253, spółka komandytowo-akcyjna uznana za spółkę kapitałową. Zmiany tej dotyczą nie wprowadzono w Kodeksie spółek handlowych.

Dyspozycje dotyczące form prowadzenia działalności zawodowej nie odnoszą się do rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych sądowych. Wykonują oni opracowania i ekspertyzy, w tym wyceny nieruchomości, bezpośrednio na podstawie odezw sądowej. Dyspozycja ta wynika bezpośrednio z zapisu art. 174 ust. 9 u.gosp.nier., ale analiza zapisów Kodeksu postępowania administracyjnego i Ordynacji podatkowej wskazuje, że organy administracji publicznej lub organy podatkowe powołują również jako biegłych osoby fizyczne, niezależnie od ich działalności zawodowej.

Podstawę formalną wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi:

- w postępowaniu karnym – powołanie biegłego przez sąd karny (zob. art. 193 § 1 k.p.k.);
- w postępowaniu cywilnym – powołanie biegłego przez sąd cywilny (zob. art. 278 § 1 k.p.c.);
- w postępowaniu administracyjnym – powołanie biegłego przez właściwy organ (zob. art. 84 § 1 k.p.a.);
- w postępowaniu podatkowym – powołanie biegłego przez organ podatkowy (zob. art. 197 o.p.);
- we wszystkich innych przypadkach – umowa z zleceniodawcą.

Wycena nieruchomości należy do działalności gospodarczej regulowanej. Do jej wykonywania nie jest wymagana koncesja ani pozwolenie. Jednak zgodnie z art. 174 ust. 6 u.gosp.nier. czynności z zakresu szacowania muszą być wykonywane przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ustawa nie określiła jednak, jakie czynności związane z wyceną nieruchomości wykonać musi osobiście rzeczoznawca majątkowy, a jakie czynności może on zlecić innemu specjalście.

Analiza przepisów Kodeksu cywilnego wskazuje, że zadania specjalistyczne dotyczące na przykład budownictwa, maszyn czy ochrony środowiska rzeczoznawca majątkowy może przekazać do wykonania innemu specjalście, gdy jego wiedza jest niewystarczająca dla prawidłowej oceny parametrów lub cech przedmiotu wyceny.

3. Kompetencje rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z dyspozycją art. 7 u.gosp.nier., jeśli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określa rzeczoznawca majątkowy. Tę ogólną dyspozycję rozwija art. 240 ust. 2 u.gosp.nier., który stanowi, że ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi.

Zgodnie z art. 174 ust. 3 u.gosp.nier. podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Według art. 155 ust. 1 u.gosp.nier. w procedurach wyceny rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszystkie dane o nieruchomości zawarte w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości,
- rejestrach zabytków,
- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych³,
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę,
- wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe,
- dokumentach, którymi dysponują agencje wykonujące prawa własności w imieniu Skarbu Państwa,
- aktach notarialnych dotyczących obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, związanych z nieruchomościami,
- świadectwach charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu.

Właściwe organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe oraz sądy są obowiązane udostępnić rzeczoznawcy dane o nieruchomościach zawarte w dokumentach, o których mowa wyżej.

Rzeczoznawca majątkowy, działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów, ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.

Opinię o wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale z nieruchomością związanych rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.gosp.nier.). Ustawodawca nie rozwija użytego tu określenia „operat szacunkowy”, ale w art. 159 u.gosp.nier. nakłada na Radę Ministrów obowiązek określenia w drodze rozporządzenia sposobu sporządzania oraz formy i treści operatu szacunkowego.

³ Tabele taksacyjne i mapy taksacyjne związane z procedurami taksacji nieruchomości nie zostały dotychczas opracowane.

Zadanie to Rada Ministrów wykonała w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w którym § 55 i 56 rozdziału 4 poświęcone są zawartości operatu szacunkowego⁴.

Zgodnie z art. 150 ust. 1 u.gosp.nier. w wyniku wyceny nieruchomości zostaje określona:

- wartość rynkowa nieruchomości, którą określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu;
- wartość odtworzeniowa nieruchomości, którą określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeśli wymagają tego przepisy szczególne;
- wartość katastralna nieruchomości;
- inne rodzaje wartości przewidziane w odrębnych przepisach.

Określanie wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej nieruchomości jest na zasadzie wyłączności zastrzeżone dla rzeczoznawców majątkowych (art. 150 ust. 5 u.gosp.nier.).

Przepisy dotyczące wartości katastralnej związane są z planem powszechnej taksacji nieruchomości, który dotychczas nie został zrealizowany. Dlatego też nie mają one praktycznego znaczenia. Po wprowadzeniu odpowiednich zmian w przepisach podatkowych, a przede wszystkim w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, wartość katastralna będzie wykorzystywana w szczególności do ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Wartość katastralną będzie określał w drodze decyzji administracyjnej organ prowadzący kataster, ale podstawą do ustalenia tej wartości będzie oszacowanie przez rzeczoznawców majątkowych nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy.

Oprócz wartości, o których mowa wyżej, odrębne przepisy mogą wymagać określenia innych rodzajów wartości nieruchomości, które co do zasady mogą być określane przez osoby, które nie posiadają uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Niektóre spośród tych wartości ustawa o gospodarce nieruchomościami wymienia w art. 174 ust. 3a, podając zamknięty katalog opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, które może sporządzać rzeczoznawca majątkowy. Opracowania te mogą się odnosić do:

- 1) rynku nieruchomości i doradztwa w zakresie tego rynku,
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- 4) oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,

⁴ Zob. rozdział XLIV „Operat szacunkowy”.

- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualne inwestora,
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

W kontekście opracowań, o których tu mowa, ustawodawca użył określenia „rzeczoznawca majątkowy może sporządzać”, co wskazuje, że nie jest to zakres jego podstawowych zadań, ale zakres usług eksperckich i doradczych. Nie przysługuje mu więc do ich wykonania prawo wyłączności; ustawodawca wskazuje jednak na kompetencje rzeczoznawcy majątkowego do wykonywania takich opracowań. Jak wynika z omawianego przepisu, rzeczoznawca majątkowy może, ale nie jest zobowiązany do autoryzowania takiego dokumentu pieczęcią potwierdzającą jego uprawnienia.

Taka autoryzacja wskazuje jednak, że opracowanie wykonane zostało zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zgodnie z zasadami etyki zawodowej.

W przypadku niestosowania tych zasad rzeczoznawca majątkowy może być pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej w trybie przepisów szczegółowych (zob. art. 178 u.gosp.nier.).

Jeśli jednak opracowanie, o którym tu mowa, zostanie podpisane przez rzeczoznawcę majątkowego bez powołania się na uprawnienia zawodowe, to jego autor nie może być pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wspomnieć tu trzeba, że opracowania i ekspertyzy, które nie są operatami szacunkowymi, wykonane i autoryzowane przez rzeczoznawcę majątkowego nie podlegają ocenie prawidłowości ich sporządzenia w trybie przepisów art. 157 u.gosp.nier., bo przepis ten stanowi, że przedmiotem oceny jest **operat szacunkowy**. Nie odnosi się on więc do innych opracowań wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego (zob. pkt 5 niniejszego rozdziału)

Szczególny rodzaj uprawnień nadała rzeczoznawcom majątkowym ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 234). Ustawa ta przewiduje specjalne zasady wywłaszczenia nieruchomości, a ponieważ jest aktem szczególnym dotyczącym gospodarki nieruchomościami, stosuje się ją w pierwszej kolejności przed przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji CPK wydaje wojewoda. Decyzja ta jest podstawą postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

Właściciel lub użytkownik wieczysty wywłaszczanej nieruchomości ma prawo do:

- otrzymania oferty przynajmniej dwóch nieruchomości zamiennych;
- negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania.

Punktem wyjścia do negocjacji w sprawie odszkodowania jest ekspertyza rynku nieruchomości. Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o CPK jest to „ekspertyza rynku nieruchomości”, o której mowa w art. 174 ust. 3a pkt 1 u.gosp.nier., ale w tym przypadku prawo jej wykonania zostało zastrzeżone dla rzeczoznawców majątkowych. Ekspertyza jest aktualizowana co najmniej raz do roku.

Zgodnie z dyspozycją art. 156 ust. 4 u.gosp.nier. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, ale pod warunkiem, że w tym czasie nie nastąpiły istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.gosp.nier.

Po upływie tego okresu konieczne jest wykonanie nowego operatu szacunkowego albo potwierdzenie aktualności wykonanego już opracowania. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.gosp.nier.

Potwierdzenie aktualności sporządzić i podpisać może tylko autor operatu szacunkowego, i to tylko jeden raz.

Po upływie dwu lat, licząc od daty jego sporządzenia, operat szacunkowy traci definitywnie swą ważność i wtedy konieczne jest wykonanie nowej opinii o wartości nieruchomości.

4. Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Ustawodawca w art. 175 ust. 1 u.gosp.nier. podał zamknięty katalog obowiązków rzeczoznawcy majątkowego dokonującego określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, lub sporządzającego opracowania i ekspertyzy, których zestawienie zawiera art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Podejmując się wyceny i opracowania, o których mowa wyżej, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowy zgodnie:

- **z przepisami prawa;** dyspozycja ta ma charakter porządkowy – ustawodawca przypomina tylko o obowiązku stosowania przepisów prawa;
- **ze standardami zawodowymi;** pod tym pojęciem rozumie się reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa (zob. art. 4 pkt 14 u.gosp.nier.). Standardy zawodowe ustala i ogłasza w drodze obwieszczenia minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 175 ust. 6). Zasady, o których tu mowa, obowiązują od nowelizacji dokonanej ustawą z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509). Przed tą datą standardy ustalane były przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych i uzgadniane z właściwym ministrem. Według tej zasady uzgodniono z ministrem jeden tylko (obowiązujący do dzisiaj) standard – *Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności* (zob. komunikat Ministra Infrastruktury z 4.01.2010 r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”, Dz.Urz. MI Nr 1, poz. 1) oraz Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 1.09.2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” (Dz.Urz. MliB poz. 59). Do roku 2018 Komisja Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przygotowała i opublikowała kilkadziesiąt opracowań, które nazywane były standardami zawodowymi lub projektami standardów zawodowych. W świetle obowiązujących aktualnie przepisów opracowania te nie są wiążące dla rzeczoznawców majątkowych, ale powinny być traktowane jako zalecane zasady wykonywania zawodu⁵;
- **ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności;** wymaganie to ma charakter ogólny, nie ma ścisłej definicji. Należy je rozumieć jako zachowanie właściwe dla profesjonalisty. Wątpliwości musi budzić wprowadzenie do przepisu prawnego dyspozycji trudnej do jednoznacznej oceny;
- **z zasadami etyki zawodowej;** wymaganie ma charakter ogólny, niepodlegający ścisłej definicji. Jest to zespół norm wyznaczających określone obowiązki moralne związane z wykonywanym zawodem i społecznymi stosunkami zawodowymi. W odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych nie opracowano dotychczas powszechnie akceptowanych spisanych norm odpowiadających na pytanie, jak ze względów moralnych przedstawiciele tego zawodu powinni, a jak nie powinni postępować;
- **z zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości;** dyspozycja ta wskazuje jednoznacznie, że rzeczoznawca majątkowy nie może uwzględniać opinii zlecającego dotyczącej wartości wycenianej nieruchomości. Podstawą ustalenia tej

⁵ Szczegółowe informacje dotyczące opracowań normalizacyjnych PFSRM zob. www.pfsrm.pl.

wartości muszą być obiektywnie ustalone cechy i dane rynkowe dotyczące wycenianej nieruchomości i analizowanej grupy nieruchomości porównywalnych na lokalnym rynku nieruchomości.

Rzecznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełnienia tego obowiązku (art. 175 ust. 2 u.gosp.nier.). W wykonaniu dyspozycji tego przepisu Minister Inwestycji i Rozwoju wydał rozporządzenie z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 811). Zgodnie z tym rozporządzeniem doskonalenie kwalifikacji zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości odbywa się przez:

- ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych warsztatów specjalistycznych;
- ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- udział w konferencjach lub sympozjach naukowych;
- własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- własne lub współautorskie artykuły w czasopismach fachowych.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest w formie punktowej. Liczbę punktów określa się zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do ww. rozporządzenia. Corocznie rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do uzyskania co najmniej 12 punktów określonych zgodnie z tą tabelą.

Artykuł 175 ust. 3 u.gosp.nier. nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej. Uzyskane informacje dotyczące badanych nieruchomości nie mogą więc być przekazywane osobom trzecim. W operacie szacunkowym nie wolno też podawać danych identyfikujących nieruchomości, których dane, takie jak ceny transakcyjne czy czynsze najmu, są wykorzystywane w procesie wyceny⁶.

Dane, o których mowa wyżej, rzeczoznawca ujawnia tylko wtedy, gdy obowiązek taki wynika z przepisów szczególnych, w tym przepisów dotyczących oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (zob. art. 157 u.gosp.nier.) i orzekania o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego (zob. art. 194 u.gosp.nier.).

Rzecznawca majątkowy, który nie przestrzega obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej, ponosi zawsze odpowiedzialność zawodową, a niezależnie od tego może to być również odpowiedzialność cywilna, a nawet karna.

⁶ Zob. wyrok SN z 5.04.2012 r., II CSK 369/11, LEX nr 1170225.

Zgodnie z art. 175 ust. 4 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej, a także przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier.

Kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowi załącznik do operatu szacunkowego, aktualizacji operatu lub sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego opracowania albo ekspertyzy, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

5. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy, który wykonuje na podstawie umowy lub odezwy sądowej operat szacunkowy albo opracowanie eksperckie, o którym mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier., musi się liczyć z konsekwencjami wadliwego lub błędnego wykonania zlecenia lub niewykonania procedur przewidzianych przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym:

- zgodnie z art. 157 u.gosp.nier. **operat szacunkowy** może podlegać ocenie prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (zob. pkt 5.1 niniejszego rozdziału). Trzeba tu zwrócić uwagę, że ocenie takiej nie podlegają opracowania, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.;
- zgodnie z art. 178 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej (zob. pkt 5.2 niniejszego rozdziału). Odpowiedzialność zawodowa dotyczy rzeczoznawców majątkowych autorów operatu szacunkowego albo też opracowań lub ekspertyz, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Obie procedury, o których mowa wyżej, nie są ze sobą związane i mogą mieć miejsce niezależnie od siebie.

Ocena operatu szacunkowego dotyczy wyłącznie tego opracowania i nie zawiera żadnych elementów odnoszących się bezpośrednio do ich autora. Niemniej błędne wykonanie operatu szacunkowego pociąga za sobą zwykle dalsze konsekwencje i stąd w rozdziale niniejszym problematykę oceny operatu szacunkowego potraktowano jako element odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Ocena odpowiedzialności zawodowej odnosi się bezpośrednio do działań rzeczoznawcy i pociąga za sobą możliwość nałożenia kar dyscyplinarnych. Nie zawiera nigdy oceny opracowania, choć może być z konkretnym opracowaniem związana.

Negatywna ocena operatu szacunkowego lub nałożenie kary dyscyplinarnej na rzeczoznawcę majątkowego może w pewnych sytuacjach być punktem wyjścia do podjęcia procedur sądowych (cywilnych lub karnych) w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego (zob. pkt 6 niniejszego rozdziału).

5.1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

Zasady oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego reguluje art. 157 u.gosp.nier. Przewiduje on, że oceny takiej dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, którą zgodnie z art. 4 pkt 15 u.gosp.nier. jest stowarzyszenie, którego co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, którzy są rzeczoznawcami majątkowymi i prowadzą we własnym imieniu jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości.

W trybie przepisów art. 157 u.gosp.nier. dokonuje się wyłącznie oceny operatów szacunkowych, bo zawarte tu dyspozycje nie odnoszą się do innych czynności rzeczoznawcy majątkowego, takich jak np. sporządzanie opracowań, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

W oparciu o omawiane przepisy komisje arbitrażowe zostały powołane przez lokalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, a także przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Żaden przepis nie określa, której organizacji zawodowej należy zlecić wydanie oceny.

Wynika z tego, że wybór należy do zamawiającego i że jest niezależny od miejsca położenia nieruchomości, która była przedmiotem wyceny.

Oceny operatów wykonywane są odpłatnie w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy z podmiotem, który ma interes prawny w uzyskaniu takiej opinii.

Jeśli operat szacunkowy został sporządzony na podstawie odezwy sądowej, wtedy tylko sąd może wnioskować o jego ocenę (zob. art. 157 ust. 3 u.gosp.nier.). Strony postępowania nie mają takiego uprawnienia, ale mogą zwrócić się do sądu, wnioskując o zlecenie takiej oceny.

Dla dokonania oceny organizacja zawodowa powołuje zespół oceniający w składzie co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, wobec których nie zachodzą przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Zespół dokonuje oceny i wydaje opinię o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, jego zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Opinia nie odnosi się wprost do określonej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości, nie koryguje jej ani nie określa ponownie tej wartości⁷.

Ustawodawca wykluczył możliwość oceny operatu szacunkowego w oparciu o inny operat dotyczący tej samej nieruchomości, ale sporządzony przez innego rzeczoznawcę majątkowego (zob. art. 157 ust. 2 i 4 u.gosp.nier.). Jeśli do oceny zespołu przedstawione zostaną różne operaty szacunkowe tej samej nieruchomości, wtedy każdy z nich zostanie oceniony niezależnie.

Negatywna ocena operatu szacunkowego przez zespół oceniający nie skutkuje utratą przez to opracowanie charakteru opinii o wartości nieruchomości⁸. Opinia o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest dowodem w sprawie, a jej ocena pozostaje w gestii sądu lub organu administracji, który opinię wykorzysta. Opinia może też być podstawą ewentualnych roszczeń w stosunku do autora operatu szacunkowego (szczegóły zob. pkt 6.1 niniejszego rozdziału).

5.2. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej (zob. art. 178 ust. 1 u.gosp.nier.).

Obowiązki, o których tu mowa, zostały szczegółowo omówione w pkt 4 niniejszego rozdziału. Przypomnijmy więc tylko, że dotyczą one obowiązku rzeczoznawcy majątkowego:

- wykonywania czynności zawodowych zgodnie z przepisami 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;
- stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu.

⁷ Zob. wyrok NSA z 27.02.2008 r., II OSK 103/07, LEX nr 479032.

⁸ Ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509) uchyliła zapis przewidujący, że negatywna ocena operatu szacunkowego skutkuje utratą przez to opracowanie charakteru opinii o wartości nieruchomości.

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego odnosi się bezpośrednio do jego działań i nie zawiera oceny wykonanego przez niego operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy.

Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego odbywa się na koszt Skarbu Państwa.

Zamknięty katalog kar dyscyplinarnych, jakie mogą być orzeczone z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, podaje art. 178 ust. 2 u.gosp.nier., a ust. 3 tego artykułu podaje przypadki, kiedy niezależnie od procedur związanych z odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawca majątkowy może być pozbawiony uprawnień zawodowych.

Rozporządzenie wykonawcze Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 981) określiło:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) oraz regulamin jej działania;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 3) sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania;
- 4) wysokość wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu.

Zespoły KOZ powołane do rozpatrywania poszczególnych spraw pracują w zespołach trzyosobowych, a rzeczoznawcy majątkowemu, którego sprawa jest rozpatrywana, przysługuje obrońca z urzędu, ale może też wyznaczyć swojego obrońcę.

Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera w szczególności wnioszek o zastosowanie kary dyscyplinarnej albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Dokumentacja z postępowania wyjaśniającego, po jej sprawdzeniu przez przewodniczącego KOZ, jest przekazywana ministrowi, dla którego stanowi podstawę do orzeczenia kary dyscyplinarnej lub do umorzenia postępowania.

Od decyzji ministra nie przysługuje odwołanie, lecz strona może w terminie 14 dni, licząc od daty jej wydania, wystąpić o ponowne rozpatrzenie sprawy. Na decyzję przysługuje skarga do sądu administracyjnego.

6. Odpowiedzialność cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

6.1. Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy ponosi odpowiedzialność za niewłaściwe wykonanie umowy dotyczącej sporządzenia operatu szacunkowego.

Rozróżnić tu jednak należy dwa przypadki, gdy opracowanie zostało wykonane:

- dla sądu, organów administracji publicznej lub organów podatkowych albo też
- na zlecenie innych jednostek lub osób fizycznych na podstawie umowy cywilnoprawnej.

W pierwszym przypadku opracowanie rzeczoznawcy majątkowego jest dowodem w sprawie. Sąd lub właściwy organ prowadzący postępowanie ma prawo do swobodnej oceny tego dowodu. Może przedstawiony operat szacunkowy lub opinię przyjąć, nakazać dokonanie zmian lub uzupełnień albo też odrzucić. Może też operat szacunkowy przekazać do oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (zob. art. 157 u.gosp.nier.).

Odpowiedzialność cywilna biegłego sądowego jest przedmiotem kontrowersji w doktrynie prawniczej. Nie wchodząc w szczegóły tej złożonej kwestii prawnej, można stwierdzić, że rysują się tu dwa sprzeczne poglądy:

- biegły sądowy ponosi odpowiedzialność cywilną za wykonane przez siebie czynności;
- biegły sądowy nie ponosi odpowiedzialności cywilnej, ponieważ wykonując swoje czynności, podlega kierownictwu organu procesowego w rozumieniu art. 430 k.c.

W pewnych sytuacjach błędne lub wadliwe wykonanie opracowania może skutkować odpowiedzialnością karną (zob. pkt 6.2 niniejszego rozdziału).

W drugim przypadku właściwe jest stosowanie art. 471 k.c., dotyczącego odpowiedzialności kontraktowej za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy. Zgodnie z tym przepisem „dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania”. Pod pojęciem niewłaściwego wykonania zobowiązania rozumieć tu należy przedstawienie opinii nierzetelnej, niekompletnej albo spóźnionej w stosunku do określonego umową terminu jej wykonania. W takiej sytuacji stronie umowy przysługuje roszczenie odszkodowawcze, które daje jej prawo do rekompensaty za poniesione szkody majątkowe.

Za wartość szkody uważa się następstwa w zakresie skutków zwykłych albo też skutków uwzględniających utracone korzyści.

Ustalenie wysokości ewentualnego odszkodowania może mieć charakter polubowny, może też opierać się na opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, ale zwykle sprawy takie rozstrzygają ostatecznie sądy cywilne.

Zgodnie z dyspozycją art. 175 ust. 4, 4a i 5 u.gosp.nier. przedsiębiorca odpowiada za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier.

Przedsiębiorcą, o którym tu mowa, może być rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości albo też przedsiębiorca wykonujący czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier., przy pomocy rzeczoznawców majątkowych związanych z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną.

Jak już wspomniano rzeczoznawca majątkowy prowadzący działalność gospodarczą, a także przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej. Odpowiedzialność ubezpieczyciela nie jest jednak bezwarunkowa, a warunki umów z rzeczoznawcą przewidują zwykle liczne ograniczenia.

W razie zaistnienia szkody ubezpieczyciel uczestniczy w postępowaniach odszkodowawczych.

6.2. Odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego

15.04.2016 r. weszła w życie ustawa z 11.03.2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 437). Ustawa ta wprowadziła dwojakiego rodzaju zmiany odnoszące się do sytuacji prawnej biegłego sądowego, a więc również występującego w tym charakterze rzeczoznawcy majątkowego:

- podniosła dolną i górną granicę zagrożenia ustawowego za przestępstwo polegające na przedstawieniu fałszywej opinii;
- rozszerzyła odpowiedzialność karną na przypadek nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii.

Przepisy, o których tu mowa, mają charakter wyjątkowy i dlatego stosowny fragment Kodeksu karnego przytaczamy w całości:

„Art. 233

§ 4. Kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1⁹, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10.

⁹ Chodzi tu o postępowanie sądowe lub inne postępowanie prowadzone na podstawie ustawy.

§ 4a. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny,
podlega karze pozbawienia wolności do lat 3”.

Jak wynika z przedstawionych wyżej dyspozycji, zaostrenie kar ma charakter drastyczny i przez środowisko rzeczoznawców zostało uznane za naruszenie ładu prawnego. W związku z tym prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych skierował 11.03.2016 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości petycję dotyczącą „usunięcia lub zmodyfikowania niekorzystnych i niesprawiedliwych zapisów dotyczących oceniania i dyscyplinowania biegłych w zakresie sporządzania przez nich opinii na potrzeby postępowań sądowych i administracyjnych”.

W odpowiedzi z 1.02.2017 r., DL-III-054-130/16/3¹⁰, działający z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości podsekretarz stanu przyznał wprawdzie, że nie jest możliwe skonstruowanie legalnej definicji opinii fałszywej, ale dalej na dziewięciu stronach pisma usiłuje uzasadnić, jak za niedefiniowalne przestępstwo można spędzić w więzieniu 10 lat.



Literatura

Dydenko J., Telega T., *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa 2018

Jaworski J. i in., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2019



§ Spis aktów prawnych

Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)

Ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1950 ze zm.)

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)

Ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)

Ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 365 ze zm.)

Ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 234)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 981)

Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 811)

¹⁰ <http://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2017/03/Stnowisko-Ministerstwa-Sprawiedliwosci-dotyczace-opinii-falszywej-i-nierzetelnej.pdf> (dostęp: 9.03.2020 r.).

Rozdział III

NIERUCHOMOŚCI. DEFINICJE I POJĘCIA

1. Wprowadzenie

W prawie cywilnym występuje pojęcie rzeczy. Definiuje ją art. 45 k.c., który stanowi, że rzeczami są tylko przedmioty materialne.

Rozwinięcie tej lapidarnej definicji można znaleźć w literaturze przedmiotu. Na przykład E. Gniewek (*Prawo rzeczowe*), powołując się na J. Wasilkowskiego, podaje, że rzeczami w rozumieniu naszego prawa cywilnego są materialne części przyrody, w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne.

Rzeczami są zatem jedynie takie przedmioty materialne, które stanowią lub mogą stanowić samoistny przedmiot obrotu i stosunków prawnorzeczowych.

Rzeczy można podzielić na **nieruchomości** oraz **ruchomości**.

Nieruchomość została zdefiniowana w art. 46 § 1 k.c.: „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

Jak wynika z powyższej definicji, Kodeks cywilny określa trzy rodzaje nieruchomości:

- gruntową,
- budynkową,
- lokalową (części budynków).

Pojęcie ruchomości nie zostało zdefiniowane w Kodeksie cywilnym. Stąd określa się je najczęściej na zasadzie przeciwieństwa jako rzeczy, które nie są nieruchomościami.

2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe

Podjmując problematykę definicji nieruchomości, trzeba zwrócić uwagę, że podstawową, zwykłą postacią nieruchomości jest grunt. Do tego typu nieruchomości (gruntu) odnosi się pierwsza część zapisu art. 46 § 1 k.c., który stanowi, że „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności”.

Jak wynika z tej dyspozycji, nieruchomość gruntowa spełniać musi dwa warunki:

- jako część powierzchni ziemskiej musi mieć ściśle określone granice,
- jako przedmiot odrębnej własności musi mieć właściciela.

Omawiany przepis uzupełnia art. 48 k.c., który stanowi, że (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie) „do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”.

Do części składowych nieruchomości art. 50 k.c. zalicza również prawa związane z jej własnością.

Wyjątki od zasady jedności nieruchomości i obiektów na niej wzniesionych dotyczą przede wszystkim nieruchomości budynkowych i lokalowych, które mogą posiadać status odrębnej od gruntu nieruchomości. Do sprawy tej powrócimy dalej.

Tu wspomnieć jednak trzeba jeszcze o jednym wyjątku, który dotyczy, zgodnie z art. 49 k.c., urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych. Nie należą one do części składowych nieruchomości, jeśli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Przepis ten ma istotne znaczenie dla rzeczoznawcy majątkowego. Wskazuje bowiem, że na przykład instalacja wodociągowa w budynku jest jego częścią składową dopiero od punktu zainstalowania wodomierza. Natomiast instalacja doprowadzająca wodę do wodomierza, nawet jeśli znajduje się na terenie nieruchomości, stanowi własność przedsiębiorstwa wodociągowego.

Jak wynika z przytoczonych przepisów, na nieruchomość składają się:

- teren (grunt) wydzielony granicami,
- związane z gruntem twory przyrody (drzewa, rośliny od chwili zasadzenia),
- związane z gruntem dzieła inżynierskie (budynki, budowle, obiekty małej architektury),
- prawa związane z własnością nieruchomości.

Odrębnego przedyskutowania wymaga uściślenie ustawowego zapisu dotyczącego granic nieruchomości. Mówi się w nim o części powierzchni ziemskiej, co wskazywałoby na dwuwymiarowy charakter nieruchomości (powierzchnia = długość $\times$ szerokość).

Nieruchomości mają jednak też trzeci wymiar, bo rozciągają się ponad i pod powierzchnią gruntu. Na przykład budynek stanowiący część składową nieruchomości ma nie tylko określoną wysokość, ale także rozciąga się w głąb ziemi (piwnice, fundament). W Kodeksie cywilnym do kwestii tej odnosi się art. 143 k.c., który stanowi, że własność gruntu rozciąga się nad i pod jego powierzchnią do wysokości (głębokości) określonej przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. To społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu określają przepisy prawa lokalnego wywodzące się z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (plan zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu). Tak więc trzeci wymiar nieruchomości (wysokość, głębokość) wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o lokalizacji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy¹. Powyżej i poniżej takiej granicy rozciąga się obszar jurysdykcji państwa.

Jak wynika z przedstawionych rozważań, Kodeks cywilny nie zajmuje się problematyką własności wód i gruntów pod wodami ani własnością kopalin.

Pierwszą z tych kwestii pozostawiono do rozstrzygnięcia Prawu wodnemu². Zgodnie z jego przepisami wszystkie wody dzielą się na podziemne i powierzchniowe (morskie wody wewnętrzne, wody morza terytorialnego, śródlądowe wody powierzchniowe).

Według zasady generalnej śródlądowe wody płynące, a także wody morza terytorialnego i morskie wody wewnętrzne stanowią własność Skarbu Państwa. W tym przypadku własność wód przekłada się na własność gruntu pod wodą w granicach określonych liniami brzegowymi, które określone są przez właściwy organ w formie decyzji.

Skarb Państwa jest co do zasady również właścicielem wód podziemnych.

Natomiast w odniesieniu do wód stojących o ich własności decyduje własność gruntu pod tymi wodami i dlatego ich właścicielem może być nie tylko Skarb Państwa, ale także inne osoby prawne lub fizyczne.

Urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części znajdujące się na gruntach pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi stanowią odrębny od tych gruntów przedmiot własności.

¹ Zob. rozdział XV „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne”.

² Zob. rozdział XXIII „Podstawy gospodarki wodnej”.

Jeśli śródlądowe wody płynące lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne zajmą trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wód, grunt ten z chwilą zajęcia staje się z mocy prawa własnością właściciela wód.

Wyspy, przymuliska oraz odsypy żwirowe, powstałe w sposób naturalny na gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi, stanowią własność właściciela tych gruntów.

Starorzecza oraz grunty powstałe w wyniku wykonania budowli regulacyjnych pozostają własnością dotychczasowego właściciela wód.

Jeśli idzie o kopaliny, to zasadnicze rozstrzygnięcie zawiera Prawo geologiczne i górnicze, które w art. 10 stanowi, że złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą, która przysługuje Skarbowi Państwa.

Własnością górniczą są objęte także:

- złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek;
- części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich RP.

Niewymienione wyżej złoża kopalin są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

Przytoczone dyspozycje dzielą więc kopaliny na dwie grupy:

- kopaliny stanowiące własność górniczą, które znajdują się w obszarze podlegającym jurysdykcji państwa,
- kopaliny, które znajdują się w przestrzeni należącej do nieruchomości.

Jak już wspomniano, nieruchomość jest określona przez granice i stan prawny. Ze względu na wartość i trwałość nieruchomości szczegółowe dane jej dotyczące muszą być gromadzone i przechowywane w sposób pewny i bezpieczny.

W Polsce dane o nieruchomości gromadzone są w dwu zbiorach:

- w katastrze nieruchomości, którego podstawowym zadaniem jest gromadzenie informacji o położeniu, kształcie i powierzchni działek i nieruchomości³;

³ Zob. rozdział XI „Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości”.

- w księgach wieczystych, których podstawowym zadaniem jest gromadzenie informacji o stanie prawnym nieruchomości⁴.

Nieruchomość może się składać z jednej lub wielu działek. Działka jest podstawową jednostką ewidencyjnego podziału kraju. Jej definicję podaje § 9 ust. 1 rozp. w sprawie ewidencji gruntów i budynków: „działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych”. Zwraca uwagę, że cytowana definicja zawiera wymóg, aby działka stanowiła ciągły obszar gruntu, co oznacza, że działka nie może się składać z kilku odrębnych części.

Wymogu tego nie postawił ustawodawca w stosunku do nieruchomości, która może składać się z kilku działek graniczących ze sobą, a nawet działek ze sobą niegraniczących, ale pod warunkiem, że są one połączone w jedną nieruchomość wpisem w tej samej księdze wieczystej.

Artykuł 4 u.gosp.nier., zawierający słowniczek pojęć używanych w ustawie, powtarza za omawianymi wyżej przepisami definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu, a także pojęcie działki budowlanej:

- nieruchomość gruntowa – grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeśli stanowią odrębny przedmiot własności,
- działka gruntu – niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej,
- działka budowlana – zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

3. Nieruchomość budynkowa

Jak wynika z przepisu art. 46 § 1 k.c., budynki mogą stanowić, na zasadzie wyjątku, odrębną od gruntu własność nieruchomą, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Sytuacja taka występuje, gdy grunty Skarbu Państwa lub grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są oddawane w użytkowanie wieczyste. Wtedy prawa własności gruntu oddzielają się od praw własności budynków i innych urządzeń.

⁴ Zob. rozdział XII „Informacja o nieruchomościach II. Księgi wieczyste i hipoteka”.

Grunt stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, pozostając przez okres od 40 do 99 lat we władaniu użytkownika wieczystego. Natomiast budynki i inne urządzenia, zgodnie z art. 235 k.c., niezależnie od tego, czy zostały nabyte, czy też wzniesione po objęciu gruntu we władanie, stanowią własność użytkownika wieczystego.

Kodeks cywilny nie wyjaśnia, co należy rozumieć pod pojęciem innych urządzeń, o których tu mowa. Można się jednak odnieść do przepisów Prawa budowlanego, które wymienia trzy rodzaje obiektów budowlanych związanych trwale z gruntem: budynki, budowle i obiekty małej architektury.

Uwzględniając przedstawione wyżej ustalenia, można stwierdzić, że na jednej nieruchomości zabudowanej, która jest przedmiotem użytkowania wieczystego, ogniskują się trzy rodzaje praw:

- 1) prawo własności do nieruchomości gruntowej, które przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego,
- 2) prawo użytkowania wieczystego gruntów przysługujące osobie fizycznej lub prawnej, która prawo to nabyła,
- 3) prawo własności budynków, budowli i obiektów małej architektury przysługujące użytkownikowi wieczystemu.

Dla nieruchomości, na której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, prowadzi się tylko jedną księgę wieczystą. Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i budowli przysługujące użytkownikowi wieczystemu wpisane są w działach I i II tej księgi wieczystej.

Prawo użytkowania wieczystego jest zbywalne, ale przeniesienie tego prawa na inną osobę następuje z równoczesnym, dokonany tym samym aktem notarialnym, zbyciem prawa własności do budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości.

W przypadku wygaśnięcia tego prawa właściciel gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego) przejmuje grunt nieodpłatnie. Natomiast za budynki i inne urządzenia znajdujące się na nieruchomości użytkownik wieczysty otrzymuje wynagrodzenie w wysokości równej ich wartości. Wynagrodzenie takie nie przysługuje tylko wtedy, gdy obiekty te zostały wzniesione wbrew postanowieniom umowy o użytkowaniu wieczystym gruntu.

4. Nieruchomość lokalowa

Cytowany już art. 46 § 1 k.c. stanowi też, że oprócz budynków również ich części mogą, na mocy przepisów szczególnych, stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności.

Przepis szczególny, o którym tu mowa, to ustawa o własności lokali, która określa:

- sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (np. sklepów, biur);
- prawa i obowiązki właścicieli tych lokali;
- zasady zarządzania nieruchomością wspólną.

Ponieważ zgodnie z art. 2 ust. 1 u.wł.lok. odrębną nieruchomością mogą być tylko lokale samodzielne, art. 2 ust. 2 u.wł.lok. podaje definicję takiego lokalu. Jest nim „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

Do lokalu mogą (ale nie muszą) przynależeć inne pomieszczenia, zwane pomieszczeniami przynależnymi (piwnica, strych), nawet jeśli do tego lokalu bezpośrednio nie przylegają.

Pomieszczeniem przynależnym może być również garaż, ale jeśli taka byłaby wola właściciela, może on też stanowić odrębną nieruchomość lokalową.

O dołączeniu pomieszczeń przynależnych do nieruchomości lokalowej decyduje właściciel nieruchomości, z której lokal wydzielono. Od jego suwerennej decyzji zależy więc np. utworzenie nieruchomości składającej się z samego mieszkania lub też lokalu składającego się z mieszkania, do którego przynależą piwnica i garaż.

Na nieruchomości, z której wydziela się samodzielne lokale, istnieją również części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (np. fundamenty, klatki schodowe, elewacje czy urządzenia zewnętrzne, takie jak chodniki, ogrodzenia, przyłącza mediów). Wymienione wyżej składniki użytkowane wspólnie oraz grunt, na którym obiekt wzniesiono, ustawodawca nazwał nieruchomością wspólną, do której właścicielom lokali przysługiwać będą udziały jako prawo związane z własnością lokalu.

Tak więc na nieruchomość lokalową składać się będą:

- samodzielny lokal,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- pomieszczenia przynależne (warunkowe; uzależnione od decyzji właściciela).

Spełnienie wymagań stawianych lokalom samodzielny przez cytowaną ustawę oraz przepisy Prawa budowlanego stwierdza w formie zaświadczenia starosta.

Podstawą wydania takiego zaświadczenia jest wniosek właściciela nieruchomości, do którego dołączony jest rzut odpowiedniej kondygnacji budynku, z zaznaczonym lokalem wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

W razie braku dokumentacji technicznej budynku zaznaczeń, o których tu mowa, dokonuje się na inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Jeśli wydzielenie lokalu następuje w wyniku postępowania sądowego o zniesienie współwłasności, to zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego⁵ sąd nie jest zobowiązany korzystać z zaświadczenia właściwego organu, o którym mowa wyżej, ale powinien zasięgnąć opinii rzeczoznawcy budowlanego.

Wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu nie kreuje jednak nieruchomości lokalowej. Nie kreuje również takiej nieruchomości podpisanie aktu notarialnego. Nieruchomość lokalowa powstaje dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej. Taki wpis nazywać będziemy wpisem konstytutywnym.

Pamiętać należy, że przed wydzieleniem pierwszego lokalu w budynku obejmującym wiele takich lokali dla całej nieruchomości prowadzona jest jedna księga wieczysta. Po wydzieleniu w części budynku nieruchomości lokalowych ta księga wieczysta dotyczyć będzie części niewydzielonych budynku oraz nieruchomości wspólnej. Po wydzieleniu wszystkich lokali w budynku księga ta, zwana często księgą macierzystą, dotyczyć będzie tylko nieruchomości wspólnej.

Niezależnie od tego dla każdej nieruchomości lokalowej zakłada się odrębną księgę wieczystą.

Tak więc w omawianych sytuacjach liczba ksiąg wieczystych związanych z budynkiem, w którym już powstały nieruchomości lokalowe, wynosi zawsze:

$$n + 1$$

gdzie:

- n – liczba istniejących nieruchomości lokalowych,
- 1 – księga wieczysta macierzysta.

⁵ Zob. postanowienie SN z 13.03.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997/8, poz. 115.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wydzielanego powiększonej o powierzchnię pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z wszystkimi pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w budynku.

Udział ten opisuje zależność:

$$U = \frac{Pl_i + Pp_i}{\sum (Pl + Pp)}$$

gdzie:

- Pl_i – powierzchnia użytkowa wydzielonego lokalu i ,
- Pp_i – powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu i ,
- $\sum (Pl + Pp)$ – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku.

Według identycznej zasady definiuje się udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokali niewyodrębnionych.

Omawiając procedurę ustalania udziału w nieruchomości wspólnej, zwrócić trzeba uwagę na zapis art. 3 ust. 7 u.wł.lok., który dotyczy sytuacji, gdy dla części samodzielnych lokali ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpiło w sposób inny niż przedstawiono to wyżej. Wtedy przy ustalaniu udziałów w nieruchomości wspólnych dla nowo wydzielanych lokali stosuje się identyczne zasady jak w przeszłości. Przepisu tego nie stosuje się, jeśli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Udział w nieruchomości wspólnej ma istotne znaczenie dla rozliczenia kosztów utrzymania budynku. Każdy ze współwłaścicieli ponosi bowiem koszty utrzymania elementów wspólnych budynku, takie jak: podatki, opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty napraw budynku itp., w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Np. Przykład 1

Budynek obejmuje 5 lokali mieszkalnych. W budynku znajduje się 5 piwnic lokatorskich. W obrębie nieruchomości gruntowej znajduje się również garaż wolno stojący. Właściciel nieruchomości chce wydzielić 4 samodzielne lokale mieszkalne z piwnicami i jeden samodzielny lokal mieszkalny z garażem i piwnicą. Należy ustalić udziały w nieruchomości wspólnej dla poszczególnych lokali, mając następujące dane:

Lokal	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Piwnica (m ²)	Garaż (m ²)
1	55,60	10,00	21,00
2	65,00	12,00	–
3	78,00	10,00	–
4	64,20	8,00	–
5	87,20	7,80	–

Rozwiązanie:

Rozwiązanie zadania przedstawiono w formie tabelarycznej.

Uwagi:

- kolumna e (Razem) = suma kolumn b + c + d

Na przykład dla nieruchomości lokalowej 1:

łączna powierzchnia użytkowa z piwnicą i garażem (Razem – kolumna e):

$$55,60 + 10,00 + 21,00 = 86,60 \text{ m}^2$$

Udział w nieruchomości wspólnej: $86,60/418,80 = 0,207 = 20,7\%$

Lokal	Pow. użytkowa (m ²)	Piwnica (m ²)	Garaż (m ²)	Razem (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
a	b	c	d	e	f
1	55,60	10,00	21,00	86,60	0,207
2	65,00	12,00	–	77,00	0,183
3	78,00	10,00	–	88,00	0,210
4	64,20	8,00	–	72,20	0,173
5	87,20	7,80	–	95,00	0,227
Razem	350,00	47,80	21,00	418,80	1,000

Np. Przykład 2

Należy wykonać obliczenia jak w przykładzie 1, lecz przy założeniu, że zgodnie z decyzją właściciela garaż stanowić będzie odrębną nieruchomość lokalową.

Lokal	Pow. użytkowa (m ²)	Piwnica (m ²)	Razem (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
a	b	c	d	e
1	55,60	10,00	65,60	0,157
2	65,00	12,00	77,00	0,183
3	78,00	10,00	88,00	0,210
4	64,20	8,00	72,20	0,173
5	87,20	7,80	95,00	0,227
Garaż	21,00	–	21,00	0,050
Razem	371,00	47,80	418,80	1,000

Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu może nastąpić według trzech schematów postępowania:

- 1) umowa w formie aktu notarialnego o sprzedaży wydzielonego lokalu,
- 2) jednostronne oświadczenie właściciela budynku w formie aktu notarialnego – w ten sposób właściciel może przygotować lokal do sprzedaży,
- 3) orzeczenie sądu znoszące współwłasność.

Niezależnie od przedstawionych procedur art. 23 ust. 1 i 2 u.ochr.praw. stanowi, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.



Literatura

Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018

Prawo obrotu nieruchomościami, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001

Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015



§ Spis aktów prawnych

Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)

Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)

Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.)

Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.)

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)

Ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293)

Ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.)

Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)

Ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393)

Rozdział IV

SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALU

1. Uwagi wstępne

Celem spółdzielni mieszkaniowych jest przede wszystkim dostarczanie swoim członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zasady działania spółdzielni mieszkaniowych reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa ta w art. 2 stanowi, że lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali. Przepisy dotyczące lokali stosuje się do pracowni twórców, przeznaczonych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do domów jednorodzinnych.

Pod pojęciem domu jednorodzinnego ustawa rozumie też samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 4 u.sp.mieszk. wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdział 1 u.gosp.nier.

2. Działalność spółdzielni mieszkaniowej

Zgodnie z art. 1 ust. 2 u.sp.mieszk. przedmiotem działalności spółdzielni może być w szczególności budowanie lub nabywanie budynków, a także domów jednorodzinnych w celu:

- 1) ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

- 2) ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach:
 - lokali mieszkalnych,
 - lokali o innym przeznaczeniu,
 - ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) przeniesienia na rzecz członków własności domów jednorodzinnych;
- 4) wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Przedstawiony wyżej katalog zakresu działania spółdzielni mieszkaniowej nie obejmuje ustanawiania na rzecz jej członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jest wymienione jako ograniczone prawo rzeczowe w art. 244 § 1 k.c. Prawo to zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest aktualnie ustanawiane, ale ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza praw beneficjentów tego prawa (szczegóły zob. pkt 4).

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę takiego lokalu, a dalej po jego wybudowaniu – umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa o budowę lokalu musi określać w szczególności zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w oparciu o zakres rzeczowy robót planowanego zadania inwestycyjnego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią pisemnej umowy w tej sprawie. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, a właścicielem nieruchomości, w tym również lokalu mieszkalnego, pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa.

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie **wkładu mieszkaniowego**, według zasad określonych w statucie spółdzielni, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu:

$$M = K_b - P \quad (1)$$

gdzie:

M – wkład mieszkaniowy,

K_b – całość kosztów budowy lokalu,

P – pomoc uzyskana przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

Po postawieniu do dyspozycji członków spółdzielni lokali są oni obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej:

$$\text{Wypłata} = W - \Delta M - N_u - Z \leq K_p \quad (2)$$

gdzie:

W – wartość rynkowa lokalu pomniejszona o koszt jego wyceny,

ΔM – niespłacona część wkładu mieszkaniowego,

N_u – nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji,

Z – kwota zaległych opłat na rzecz spółdzielni,

K_p – kwota uzyskana w przetargu organizowanym przez spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Zasada rozliczenia, o której mowa wyżej, nie odnosi się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego¹, ponieważ nie podlegają one zbyciu w drodze przetargu. W lokalach takich spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ale tylko na rzecz osób spełniających warunki specjalne (zob. art. 11 ust. 2⁵ u.sp.mieszk.). W takim przypadku spółdzielnia nie może przeprowadzić przetargu na zbycie lokalu i zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu:

$$M_z = M_0 \frac{W_z}{W_0} \quad (3)$$

gdzie:

M_z – wkład mieszkaniowy zwaloryzowany,

M_0 – wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka spółdzielni,

¹ Zob. ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195).

W_z – wartość rynkowa lokalu w dacie waloryzacji wkładu,

W_0 – wartość rynkowa lokalu w dacie podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.sp.mieszk. na żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, pod warunkiem:

- dokonania spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową oraz
- spłaty przypadającego na ten lokal zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Jak wynika z przedstawionych rozważań w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, konieczność ustalenia jego wartości rynkowej ma miejsce tylko w sytuacji wygaśnięcia tego prawa. Wtedy wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego jest elementem pomocniczym wykorzystywanym dla określenia wysokości wypłaty przysługującej osobie uprawnionej z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

Uwzględniając powyższe, w przypadku, o którym mowa wyżej, do ustalenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego rzeczoznawca majątkowy dokona wyceny wartości prawa własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego według tych samych zasad, jakie stosuje w odniesieniu do lokali, które zgodnie z ustawą o własności lokali stanowią odrębne nieruchomości.

W operacie szacunkowym należy wskazać, że:

- wycena ma charakter pomocniczy związany z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- w księdze wieczystej nieruchomości ujawniona jest spółdzielnia mieszkaniowa, która jest jej właścicielem, a beneficjentowi prawa spółdzielczego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Jeśli nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny, nie ma uregulowanego stanu prawnego albo spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowano budynek, zawarcie umowy może nastąpić dopiero po nabyciu przez spółdzielnię wymaganego prawa do gruntu.

W przypadku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej mogą zaistnieć dwa przypadki:

- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa – wtedy ustanowione już spółdzielcze lokatorskie prawo

do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która przejęła nieruchomość;

- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku nie jest spółdzielnia mieszkaniowa – wtedy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.

4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują aktualnie możliwości ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prawo to mogło być ustanawiane do 31.07.2007 r., ale począwszy od tej daty ustawodawca uchylił taką możliwość. W aktualnym kształcie ustawa nie narusza jednak uprawnień osób, które w przeszłości nabyły to prawo.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zgodnie z zapisem art. 244 § 1 k.c. jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Odnosić się ono może do:

- lokali mieszkalnych,
- lokali o innym przeznaczeniu,
- domów jednorodzinnych,
- miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Dla części składowych nieruchomości, do których przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, można założyć księgę wieczystą. W dziale II tej księgi ujawnia się dane beneficjenta prawa.

Właścicielem nieruchomości, w tym także lokalu, pozostaje jednak spółdzielnia mieszkaniowa.

Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa, musi być zawarta w formie aktu notarialnego, a notariusz akty te przekazuje do właściwej spółdzielni mieszkaniowej².

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej:

² Akty notarialne dotyczące obrotu prawem własności nieruchomości gromadzone są w starostwach, natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym i dlatego akty notarialne dotyczące obrotu tym prawem gromadzone są w spółdzielniach mieszkaniowych.

$$\text{Wypłata} = W - \Delta B - Z - O \leq K_p \quad (4)$$

gdzie:

W – wartość rynkowa lokalu,

ΔB – niespłacona część wkładu budowlanego lub kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie budowy danego lokalu,

Z – kwota zaległych opłat na rzecz spółdzielni,

O – obciążenie hipoteczne,

K_p – kwota uzyskana w przetargu.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 u.sp.mieszk. na żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, pod warunkiem:

- dokonania spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową oraz
- uregulowania przypadającego na ten lokal zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Jeśli idzie o spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, to na żądanie osoby, której ono przysługuje, może ono być przekształcone w ułamkowy udział we współwłasności garażu, ale bez wskazania konkretnego stanowiska postojowego. Wskazanie konkretnego stanowiska może nastąpić tylko w trybie umowy *quad usum* spisanej pomiędzy współwłaścicielami garażu wielostanowiskowego.

Dla określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wykorzystuje się najczęściej podejście porównawcze lub dochodowe, stosując procedury identyczne jak przy wycenie samodzielnych lokali, do których przysługuje prawo własności. Niemniej w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien zwrócić szczególną uwagę na opis stanu nieruchomości.

Należy wskazać w szczególności, że w księdze wieczystej nieruchomości ujawniona jest spółdzielnia mieszkaniowa, która jest jej właścicielem, a beneficjentowi prawa spółdzielczego przysługuje (bądź przysługiwało) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wskazać też należy, czy dla lokalu założono odrębną księgę wieczystą.

Rzeczoznawca majątkowy na podstawie informacji spółdzielni ustala też płatności obciążające wyceniany lokal.

Wykorzystując do wyceny podejście porównawcze, do porównań należy dobrać stosownie do tematu wyceny: lokale, domy lub miejsca postojowe w garażach, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i które były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości.

Do wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu można też wykorzystać podejście dochodowe. Wtedy należy w spółdzielni uzyskać informacje o wysokości opłat pokrywających koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na wyceniany lokal, a także innych opłat, które zgodnie ze statutem lokal ten obciążają.

Należy też ustalić i uwzględnić w zestawieniu dochodów stan funduszu remontowego nieruchomości, o którym mowa w art. 4 ust. 4¹ u.sp.mieszk.

Jeśli nieruchomość, na której znajduje się lokal, dom jednorodzinny lub garaż wielo-
stanowiskowy, nie ma uregulowanego stanu prawnego albo spółdzielnia nie przysłu-
guje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowano
budynek, przeniesienie własności lokalu, domu jednorodzinnego lub ułamkowego
udziału we współwłasności garażu może nastąpić dopiero po nabyciu przez spółdziel-
nię wymaganego prawa do gruntu.

W przypadku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzeku-
cyjnego z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej mogą zaistnieć dwa przypadki:

- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku jest inna spółdziel-
nia mieszkaniowa – wtedy beneficjentowi spółdzielczego własnościowego prawa
do lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni z zachowaniem
przysługujących mu praw;
- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku nie jest spółdziel-
nia mieszkaniowa – wtedy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkal-
nego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu
jednorodzinnego.



Literatura

Bończak-Kucharska E., *Spółdzielczość mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2018



Spis aktów prawnych

Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)

Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.)

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)

Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)

Rozdział V

PODSTAWY PRAWA I POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO

1. Zasady ogólne prawa administracyjnego

Prawo administracyjne to gałąź prawa regulująca działalność władzy publicznej (podmiotów reprezentujących tę władzę), tj. organizację i zasady funkcjonowania administracji publicznej. Jest ono najobszerniejszą i najbardziej zróżnicowaną gałęzią prawa. W ramach prawa administracyjnego wyróżnia się prawo:

- 1) ustrojowe – wskazujące podmioty administrujące, ich zakresy działania oraz wzajemne powiązania między nimi (np. tzw. ustawy samorządowe, ustawa o województwie),
- 2) procesowe – regulujące zasady postępowania przed organami (np. Kodeks postępowania administracyjnego, Ordynacja podatkowa),
- 3) materialne – regulujące poszczególne dziedziny prawa administracyjnego (np. ustawa o gospodarce nieruchomościami, Prawo budowlane, Prawo wodne).

Prawo administracyjne jest prawem publicznym, bezwzględnie obowiązującym (*ius cogens*), tzn. jego normy muszą być stosowane, bez możliwości zmodyfikowania ani wyłączenia wolą stron.

Cechą charakterystyczną dla prawa administracyjnego jest to, że znaczna część źródeł prawa administracyjnego jest stanowiona nie przez ustawodawcę, lecz przez samą administrację. Rozporządzenia, czyli źródła prawa powszechnie obowiązującego wydawane na podstawie szczegółowych upoważnień ustawowych i w celu wykonywania ustaw, są stanowione przez ministrów, Radę Ministrów, Prezesa Rady Ministrów, Prezydenta RP oraz Krajową Radę Radiofonii i Telewizji. Akty prawa miejscowego, czyli źródła prawa powszechnie obowiązującego wydawane na podstawie i w granicach ustaw, są stanowione przez organy samorządu terytorialnego i terenowe organy administracji rządowej. Administracja sama tworzy też tzw. źródła prawa wewnętrznego, bardzo rozbudowane i różnorodne (np. zarządzenia, wytyczne, pisma, okólniki). Wiążą one jedynie wewnątrz samej administracji.

Cechą charakterystyczną prawa administracyjnego jest także swoista metoda regulacji – tzw. metoda administracyjnoprawna, polegająca na braku równorzędności stron stosunku administracyjnoprawnego. Decydujący głos w ustalaniu praw i obowiązków jednostki ma organ administrujący (tzw. władztwo administracyjne), adresatowi jego działań natomiast (czyli jednostce) zagwarantowano uprawnienia procesowe w celu ochrony przed niezgodnością z prawem działań administracji, w tym zwłaszcza przyznany jednostce status strony postępowania administracyjnego i wynikające z tego uprawnienie do wniesienia odwołania od decyzji do organu wyższego stopnia (w administracyjnym toku instancji) oraz skargi do sądu administracyjnego.

Prawo administracyjne nie ma skodyfikowanej części ogólnej, która – jak to jest w innych gałęziach prawa – określałaby podstawowe pojęcia oraz zasady jego stosowania. Prowadzone od wielu lat prace legislacyjne nad stworzeniem części ogólnej prawa administracyjnego nadal nie doczekały się finału w postaci ustawy, co wynika przede wszystkim z trudności, jaką niesie skodyfikowanie tak bardzo rozbudowanej i zróżnicowanej gałęzi¹. Istniejący katalog podstawowych zasad ogólnych odnoszących się do całego prawa administracyjnego jest zatem w znacznej części dziełem doktryny i orzecznictwa, a nie ustawodawcy. Opiera się on na konstytucyjnych zasadach systemu prawa i zasadach ogólnych skodyfikowanych w Kodeksie postępowania administracyjnego i Ordynacji podatkowej, których treść jest szersza niż tylko procesowa.

Najważniejsze zasady ogólne prawa administracyjnego to:

Zasady uniwersalne, wskazujące ideę stosowania prawa administracyjnego
Zasada praworządności i legalności Sformułowana w art. 7 Konstytucji oraz art. 6 i 7 k.p.a., przewiduje, że administracja działać może jedynie na podstawie prawa i w jego granicach. Prowadząc postępowanie administracyjne, organy administracyjne muszą działać na podstawie prawa (zasada legalności – każdy akt władczej ingerencji organu administracji państwowej w sferę prawną obywatela musi być oparty na konkretnie wskazanym przepisie prawa) i w toku postępowania stoją na straży praworządności (zasada praworządności – każde działanie musi się mieścić w granicach prawa, w swej treści uwzględniać obowiązujące normy prawne). Brak podstawy prawnej oznacza dla administracji zakaz działania. Podstawami prawnymi są źródła prawa wskazane w Konstytucji RP (rozdział III). Podstawą prawną dla władczych działań zewnętrznych administracji mogą być wyłącznie źródła prawa powszechnie obowiązującego (Konstytucja, ustawy, umowy międzynarodowe, rozporządzenia i akty prawa miejscowego). Prawo wewnętrzne nie może stanowić podstawy prawnej dla władczych działań zewnętrznych administracji, np. dla decyzji administracyjnych.

¹ Por. projekty z 1988 r. i 1996 r. oraz najnowszy projekt ustawy – Przepisy ogólne prawa administracyjnego, VI kadencja, druk sejm. nr 3942, negatywnie zaopiniowany przez Radę Ministrów, choć podkreślano potrzebę i wagę takiej regulacji prawnej ze względu na obszerność prawa administracyjnego jako gałęzi prawa oraz jego praktyczne odniesienie do wszelkich sfer życia jednostki i działalności państwa.

Zasada demokratycznego państwa prawnego

Sformułowana w art. 2 Konstytucji, zakłada prymat prawa oraz poszanowanie praw i wolności obywateli. Stanowi swego rodzaju zbiorcze wyrażenie szeregu reguł i zasad, które nie zostały ujęte w pisanim tekście Konstytucji, ale w sposób immanentny wynikają z aksjologii oraz z istoty tej klauzuli. Dla administracji publicznej z zasady demokratycznego państwa prawnego wynika obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa wykazującego określone wartości oraz obowiązek respektowania praw i wolności jednostek, gwarancją zaś realizacji tej zasady jest sądowa kontrola administracji. Ta zasada ma charakter ogólny, mieszcząc w sobie szereg zasad szczegółowych, np. równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji), *lex retro non agit* (prawo nie działa wstecz), ochrony praw dobrze nabytych, proporcjonalności (art. 30 i 31 Konstytucji), prawa do sądu (art. 45 Konstytucji), ochrony godności człowieka (art. 30 Konstytucji), sprawiedliwości proceduralnej, zrównoważonego rozwoju (art. 5 Konstytucji), dobrej administracji (dobrego rządzenia, *good governance*), przyzwoitej legislacji itd.

Zasada subsydiarności (pomocniczości)

Wyrażona w preambule Konstytucji i w Europejskiej Karcie Samorządu Lokalnego zakłada, że organy państwa (w tym organy administracji publicznej) winny być zlokalizowane możliwie najbliżej obywatela, i to w taki sposób, by obywatele mogli w jak najszerszym zakresie uczestniczyć w sprawowaniu władzy. Zgodnie z zasadą pomocniczości zadania, które mogą być realizowane przez jednostkę, nie powinny być realizowane przez państwo. Organy państwowe niższego rzędu mogą być w realizacji zadań wyłączone przez organy nadrzędne, tylko jeśli nie są w stanie same wywiązywać się ze swoich obowiązków albo organy wyższego rzędu mogą wykonać te zadania efektywniej.

**Zasada uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli
(ważenia interesów)**

Sformułowana w art. 7 k.p.a., nakłada na organy administracji publicznej obowiązek „wyważenia” tych interesów i ich harmonizowania, jeżeli są one ze sobą w konkretnym przypadku sprzeczne.

Zasada budzenia zaufania obywateli do władzy publicznej

Sformułowana w art. 8 k.p.a., wprowadza dla organów prowadzących postępowanie obowiązek działania w sposób budzący zaufanie, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania (§ 1). Organy administracji publicznej bez uzasadnionej przyczyny nie odstępują od utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym (§ 2).

Zasada jawności działania organów władzy publicznej

Wynika ze sformułowanego w art. 61 ust. 1 Konstytucji prawa obywatela do uzyskiwania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne. Prawo to obejmuje również uzyskiwanie informacji o działalności organów samorządu gospodarczego i zawodowego, a także innych osób oraz jednostek organizacyjnych w zakresie, w jakim wykonują one zadania władzy publicznej i gospodarują mieniem komunalnym lub majątkiem Skarbu Państwa. Jawność działania władzy gwarantują również inne ustawy, np. ustawa o dostępie do informacji publicznej, zobowiązująca instytucje państwowe do udzielania informacji o ich działalności każdemu wnioskodawcy, ustawa o zamówieniach publicznych, przewidująca obowiązek przeprowadzania przetargów na rzecz instytucji publicznych oraz jawność zawieranych umów, a także ustrojowe ustawy samorządowe, przewidujące jawność obrad sejmików i rad poszczególnych szczebli samorządu terytorialnego. Zapewniona jest też jawność rozpraw sądowych, gwarantowana przez odpowiednie procedury sądowe.

Zasady procesowe
Zasada kompetencyjności Oznacza, że do rozstrzygania określonej sprawy w określonej formie prawnej może być uprawniony i jednocześnie zobowiązany (kompetentny) tylko jeden organ administracji publicznej, będący organem właściwym rzeczowo, miejscowo i instancyjnie, przy czym uzyskanie kompetencji powinno jednoznacznie wynikać z ustawy. Kompetencja może być przeniesiona na inny organ, tylko jeśli ustawa na to pozwala. Naruszenie przez organ zakresu jego kompetencji kwalifikuje jego działanie jako nielegalne.
Zasada pisemności Sformułowana w art. 14 k.p.a., nakazuje załatwianie spraw administracyjnych w formie pisemnej lub w formie dokumentu elektronicznego. Kodeks postępowania administracyjnego dopuszcza możliwość ustnego, telefonicznego lub elektronicznego załatwienia sprawy jedynie wyjątkowo, gdy zachodzą łącznie dwie przesłanki: przemawia za tym interes strony i przepis prawny nie stoi temu na przeszkodzie.
Zasada szybkości i prostoty postępowania Sformułowana w art. 12 k.p.a., nakazuje organom administracji działać możliwie wnikliwie, lecz szybko (bez zbędnej zwłoki), posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do załatwienia sprawy. Obecna regulacja kodeksowa (art. 35 k.p.a.) wprowadza wymóg przestrzegania terminu miesięcznego, a w sprawach szczególnie skomplikowanych – dwumiesięcznego. Oprócz ponaglenia na niezałatwienie sprawy w terminie lub przewlekłe prowadzenie postępowania, rozpatrywanego przez organ wyższego stopnia (art. 37 k.p.a.), przysługuje stronom prawo wniesienia do sądu administracyjnego skargi na bezczynność organu lub przewlekłe prowadzenie postępowania (art. 3 § 2 pkt 8 i 9 pr.p.s.a.). W celu przyspieszenia i uproszczenia postępowania przewidziano możliwość wprowadzenia przepisem szczególnym tzw. postępowania uproszczonego, którego zasady uregulowano w art. 163b i n. k.p.a.
Zasada prawdy obiektywnej Sformułowana w art. 7 k.p.a., zobowiązuje organ prowadzący postępowanie do podejmowania z urzędu lub na wniosek stron wszelkich kroków niezbędnych do ustalenia stanu faktycznego sprawy zgodnego z rzeczywistością.
Zasada rozstrzygania wątpliwości interpretacyjnych na korzyść strony Sformułowana w art. 7a k.p.a., nakazuje w przypadkach, gdy w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, a przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku lub odebranie uprawnienia, rozstrzyganie tych wątpliwości na korzyść strony, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron lub osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ.
Zasada współdziałania organów i adekwatności Sformułowana w art. 7b k.p.a., nakłada na organy obowiązek współdziałania w toku postępowania w zakresie niezbędnym do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, przy pomocy środków adekwatnych do charakteru, okoliczności i stopnia złożoności sprawy.
Zasada przekonywania Sformułowana w art. 11 k.p.a., nakłada na organy administracyjne obowiązek starannego i możliwie najbardziej pełnego uzasadnienia treści decyzji pod względem prawnym i faktycznym, a więc wyjaśnienia stronom przesłanek, jakimi organ kierował się przy załatwieniu sprawy. Celem tej zasady jest doprowadzenie do wykonania przez stronę decyzji bez potrzeby stosowania środków przymusu.

Zasada czynnego udziału strony w postępowaniu

Sformułowana w art. 10 k.p.a., nakłada na organ administracji obowiązek zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania oraz umożliwienia im przed wydaniem decyzji wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów oraz zgłoszonych żądań. Odstąpienie od tej zasady jest dopuszczalne jedynie w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego lub ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną.

Zasada informowania stron i innych uczestników postępowania

Sformułowana w art. 9 k.p.a., nakłada na organy administracyjne obowiązek udzielania stronom postępowania pełnej i wyczerpującej informacji o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie praw i obowiązków stron.

W postępowaniu administracyjnym zasada „nieznajomość prawa szkodzi” (*ignorantia iuris nocet*) jest zatem ograniczona.

Zasada ugodowego załatwiania spraw

Sformułowana w art. 13 k.p.a., nakazuje organom dążenie do ugodowego (polubownego) rozstrzygania kwestii spornych oraz ustalania praw i obowiązków stron w sprawach, których charakter na to pozwala, składając strony do zawarcia ugody (art. 114 i n. k.p.a.) albo mediacji (art. 96a i n. k.p.a.).

Zasady kontroli instancyjnej i sądowej**Zasada dwuinstancyjności postępowania administracyjnego**

Sformułowana w art. 78 Konstytucji, oznacza, że każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady określać może ustawa. W postępowaniu administracyjnym przewidziano, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, to od decyzji wydanej w pierwszej instancji strona może wnieść odwołanie do organu administracji wyższego stopnia albo wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, jeśli w pierwszej instancji decyzję wydał minister lub samorządowe kolegium odwoławcze (art. 15 k.p.a.). Zasada dwuinstancyjności w odniesieniu do postanowień oznacza prawo wniesienia zażalenia do organu wyższego stopnia, ale tylko wtedy, gdy ustawa tak przewiduje (art. 141 k.p.a.).

Zasada trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych

Sformułowana w art. 16 § 1 k.p.a., gwarantuje stabilność aktów administracyjnych, przewidując, że uchylenie lub zmiana decyzji ostatecznych, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie (tzw. tryby nadzwyczajne, art. 145–163 k.p.a.).

Zasada sądowej kontroli administracji

Sformułowana w art. 184 Konstytucji i powtórzona w art. 16 § 2 k.p.a., oznacza, że Naczelny Sąd Administracyjny oraz inne sądy administracyjne sprawują, w zakresie określonym w ustawie, kontrolę działalności administracji publicznej, która obejmuje również orzekanie o zgodności z ustawami uchwał organów samorządu terytorialnego i aktów normatywnych terenowych organów administracji rządowej. Kontrola sądowa jest sprawowana z punktu widzenia kryterium zgodności z prawem (art. 1 § 2 pr.u.s.a.).

2. Struktura organizacyjna administracji publicznej

2.1. Struktura terytorialna (pozioma)

Przewidziana w art. 3 Konstytucji zasada jednolitości państwa (unitarność) zakłada, że jednostki podziału terytorialnego mają charakter jedynie porządkowy, tzn. są tworzone wyłącznie w celu sprawnego administrowania, według jednolitego dla całego kraju wzorca i posiadają jednakowe kompetencje. Jednostki terenowe podlegają wspólnej dla nich władzy centralnej, ale z zagwarantowaną w ramach decentralizacji (art. 15 ust. 1 Konstytucji) samodzielnością samorządu terytorialnego (art. 165 ust. 2 Konstytucji). W Polsce wyróżnia się trzy podstawowe rodzaje podziału terytorialnego:

2.1.1. Zasadniczy podział terytorialny

Zasadniczy podział terytorialny jest tworzony dla organów terenowych o kompetencjach ogólnych, mających podstawowe znaczenie dla danej jednostki podziału, a więc w naszym systemie prawnym dla terenowych organów rządowej administracji ogólnej oraz jednostek samorządu terytorialnego. Konstytucja nie wymienia jednostek zasadniczego podziału terytorialnego, nie przesądza nawet ilustopniowy ma być zasadniczy podział terytorialny, pozostawiając tę kwestię do uregulowania w drodze ustawy.

1.01.1999 r., mocą ustawy z 24.07.1998 r. o wprowadzeniu zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa (Dz.U. Nr 96, poz. 603 ze zm.), wprowadzony został zasadniczy trójstopniowy podział terytorialny, którego jednostkami są: gminy, powiaty i województwa.

Województwa	Obecnie istnieje 16 województw, które są zróżnicowane pod względem obszaru i liczby mieszkańców (np. największe obszarowo województwo mazowieckie, w skład którego wchodzi 314 gmin, oraz najmniejsze – województwo opolskie – tylko 71 gmin). Zmiana granic województwa następuje w drodze rozporządzenia Rady Ministrów, po zasięgnięciu opinii organów jednostek samorządu terytorialnego.
Powiaty	Powiat obejmuje całe obszary graniczących ze sobą gmin albo cały obszar miasta na prawach powiatu. Rozporządzeniem z 7.08.1998 r. w sprawie utworzenia powiatów (Dz.U. Nr 103, poz. 652) utworzono 308 powiatów (potocznie zwanych powiatami ziemskimi) i 65 miast na prawach powiatu (tj. miast liczących ponad 100 tys. mieszkańców lub miast, które 31.12.1998 r. przestały być siedzibą wojewody, potocznie zwanych powiatami grodzkimi). Obecnie jest 314 powiatów i 66 miast na prawach powiatu. Kompetencje w zakresie tworzenia, łączenia i znoszenia powiatów przyznano Radzie Ministrów, po zaopiniowaniu zainteresowanych rad powiatów poprzedzonym konsultacjami z mieszkańcami (art. 3–3d u.sam.pow.). W miastach na prawach powiatu, w odróżnieniu od „zwykłych” powiatów, nie działają odrębne organy powiatu, lecz ich funkcje sprawują organy gminy. Przykładem gminy będącej jednocześnie miastem na prawach powiatu jest obecnie Warszawa, której ustrój został uregulowany odrębną ustawą.