

O nierównościach w nieruchomościach

JANUSZ BOJAR

Uprawnienia do szacowania nieruchomości – wywodzące się z przepisów o scalaniu i wymianie gruntów – regulowane były niegdyś jako jeden z elementów uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii.



Pewnego dnia jako łakomy kąsek zostały z nich wyłączone, utworzono dla nich oddzielną podkomisję, przeniesiono w gestię niegeodezyjnego departamentu w ministerstwie budownictwa, a następnie kolejnymi przepisami utrwalono ich odrębność, szczelnie izolując od pierwotnych autorów. W ten sposób, niejako „z urzędu”, utraciłem swoje pierwsze uprawnienia do szacowania wynikające wszak z geodezyjnych uprawnień do wykonywania scalań i wymian gruntów. Obecnie uprawnienia te są regulowane przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2000 r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (DzU nr 230 poz. 1924).

Nie chcąc być we własnym warszawskim środowisku posądzanym o kumoterstwo, w 1996 r. ukończyłem w NOT w Łodzi z drugą lokatą kurs rzeczoznawców majątkowych, chciałem bowiem w czasie trwającej wówczas „powodzi stulecia” bez wynagrodzenia szacować szkody poniesione przez powodzian. Jednakże wobec, nazwijmy to – „oporu materii”, działalności takiej nigdy nie podjąłem. Ale cokolwiek by mówić, jakaś wiedza z tego zakresu pozostała mi w głowie i gdy mam do czynienia z wycenami nieruchomości, potrafię samodzielnie oszacować ich przydatność.

Dlatego zbulwersował mnie artykuł „Nieważna opinia Komisji Arbitrażowej” (GEODETA 3/2004), w szczególności zawarty w nim passus: „za bezwzględnie nieważną należy uznać czynność organu powołanej Federacji ukierunkowaną (...) na unieważnienie operatu szacunkowego (...) stanowiącego (...) cenotwórczy akt urzędowy (...) jeżeli podmiot publiczny (...) »skonsumował« tę wartość w cenie trans-

akcji”. Rozumieć chyba z tego należy, że unieważnienie operatu szacunkowego mogłoby nastąpić, gdyby Komisja Arbitrażowa lub druga strona transakcji zdołała się z nim zapoznać i zakwestionować go przed „skonsumowaniem”. A cóż to, wysiłgi?

Z podobnymi zjawiskami przy szacowaniu nieruchomości spotykamy się niezadługo. I choć ustawa, formalnie rzecz biorąc, wymaga np. aby strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej, taką możliwość wyklucza stosowany od pewnego czasu przez organy samorządowe tryb jednostronnego oświadczenia woli. Tryb taki nie jest przewidziany w kpa. Natomiast uchwała z 3 października 2003 r. (w sprawie sygn. akt III CZP 63/03) Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie dopuszczalności udzielenia przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) pełnomocnictw do składania oświadczeń woli w imieniu gminy w zakresie zarządu jej mieniem. W ten sposób podmioty będące wieczystymi użytkownikami nieruchomości pozbawione zostały przez SN możliwości „nie działania pod wpływem sytuacji przymusowej”.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU nr 72, poz. 311) przyznawało w §25 spółdzielniom mieszkaniowym zrzeszającym m.in. emerytów i rencistów 50% zniżki (w pewnej części) w opłatach rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu. Wówczas też wystarczało oświadczenie użytkownika wieczystego, że jego zdaniem podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, aby mogło być rozpatrzone. Dziś przepisy te już nie funkcjonują. Nie wystarcza więc wykazanie swoich zastrzeżeń do wykonanej przez urząd wyceny, lecz spółdzielnia mieszkaniowa (nawet emerytów) musi przedstawić kontr-

wycenę sporządzoną na własny koszt. Arzecznicy majątkowi z tego żyją, że sporządzają coraz to nowe i nowe wyceny na te same nieruchomości.

Zamieszczają też w opracowywanych operatach szacunkowych uwagi typu:

■ *Potencjalni inwestorzy poszukują przede wszystkim działek niezabudowanych z prawnem zabudowy, ale także zabudowanych z zabudową w złym stanie technicznym.*

■ *Zauważalny jest spadek popytu, który sprawia, że wskaźnik niewykorzystanych powierzchni mieszkaniowych utrzymuje się na stałym poziomie.*

■ *Badania rynku nieruchomości w latach 2001-2003 wykazują stagnację, a nawet zauważany spadek inwestycji zagranicznych oraz poziomu cen i czynszów.*

■ *Z analizy cen gruntów na rynku lokalnym w latach 2001-2003 nie dają się wyprowadzić wniosków, świadczących o znaczącym wzroście lub spadku cen nieruchomości gruntowych.*

■ *W niektórych dzielnicach praktycznie nie istnieje rynek sprzedaży praw własności, a jedynie rynek prawa użytkowania wieczystego.*

Mimo to przy ustalaniu ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość jako **przedmiotu prawa własności**, a nie – użytkowania wieczystego! Także jeśli nieruchomość jest zabudowana, to wycenia się ją jak **niezabudowaną!** I jedno, i drugie jest sztucznym podwyższaniem wartości nieruchomości (w tym drugim przypadku – o koszt wykupu i rozbiórki istniejącej zabudowy).

W pewnej przedstawionej mi wycenie dotyczącej aktualizacji rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, napotkałem wręcz stwierdzenie: „Cen transakcyjnych nie waloryzowano na dzień opracowania wyceny ze względu na brak zauważalnych zmian cen w okresie 2000-2003. Trend czasowy w badanym okresie = 0”. Mimo tak jednoznacznego stwierdzenia zerowego wzrostu wartości nieruchomości, rzeczoznawca ustalił nową jej wartość na poziomie 60% wyższym od poprzedniej! To się nazywa konsekwencja! Rzeczoznawca dostał swoje wynagrodzenie, a emeryci, jeśli chcą się odwołać, to mogą zapłacić drugiemu rzeczoznawcy za kolejną wycenę albo bez odwoływania się płacić podwyższoną stawkę. Przecież także dostają podwyżki – 2 złote miesięcznie!

Nie ma takiego zła, które można pochwalic, szczególnie – jeżeli jest ono wyrażane w majestacie prawa. ■