

Porządki na rynku nieruchomości

O nowelizacji ustawy o gospodarce
nieruchomościami
mówi jej architekt
Henryk Jędrzejewski



Kiedy 15 grudnia rozmawiałam z Henrykiem Jędrzejewskim o nowelizacji ustawy, podpisanie jej przez prezydenta wydawało się tylko kwestią czasu. Tydzień później okazało się, że została skierowana do Trybunału Konstytucyjnego, a więc trudno dziś przewidzieć, jakie będą jej dalsze losy (więcej o tym w artykule Adolfa Jankowskiego na s. 8). Jednak wcześniej czy później zaproponowane rozwiązania dotyczące gospodarce nieruchomości i tak muszą zostać wprowadzone. (KPK)

Kogo dotyczy nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Przed wszystkim aktualnych i potencjalnych właścicieli nieruchomości oraz osób, które obsługują rynek nieruchomości, czyli rzeczoznawców majątko-

wych, pośredników i zarządców nieruchomości. Jest kilka regulacji prawnych, które dyscyplinują obrót nieruchomościami i ułatwiają wykonywanie niektórych czynności cywilnoprawnych na nieruchomościach.

Co nowego czeka właścicieli nieruchomości?

Z całą pewnością wskazałbym tu na przepisy dotyczące podziałów nieruchomości, co zresztą jest powiązane z *Prawem geodezyjnym i kartograficznym. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (uogn)* reguluje procedury prawne w zakresie podziałów, natomiast przepisy wykonawcze do *Pgik* (w szczególności instrukcja G-5, która wreszcie się ukazuje) regulują technikę wykonywania map do celów prawnych.

Generalną zasadą podziału nieruchomości było dotychczas to, że miał on być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które były uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. (czyli tzw. stare plany), utraciły moc 31 grudnia 2002 r., jeżeli w tym terminie rady gmin nie podjęły uchwały o przystąpieniu do ich

zmiany. Plany, co do których rady podjęły do końca 2002 r. uchwały o przystąpieniu do ich zmiany, też utraciły ważność z końcem 2003 r., jeżeli ta procedura zmiany nie została zakończona. Ponieważ między rokiem 1995 i 2003 gminy prawie nie uchwały nowych planów, w wielu z nich planu zagospodarowania nie ma, więc nie można rozstrzygnąć, jak powinny być wykonywane podziały, co groziło ich blokadą. W nowelizacji *uogn* spróbowaliśmy tę sprawę rozwiązać. Wprowadziliśmy mianowicie zapisy, które stanowią, że jeżeli istnieje nowy plan zagospodarowania przestrzennego, to oczywiście podział ma być z tym planem zgodny. Jeżeli natomiast planu miejscowego nie ma, to podziału można dokonać, gdy jest on zgodny z przepisami odrębnymi (czyli z różnymi ustawami, które mogą wprowadzać pewne ograniczenia, jak np. *ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska*, *ustawa o ochronie przyrody*, *ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych* czy *Prawo budowlane*). W wyniku tych zmian pozycja właściciela nieruchomości staje się mocniejsza, bo jego wola co do ukształtowania podziału nieruchomości może być ograniczona tylko przepisami ustaw. Nie uchwalając planu miejscowego, który jest aktem prawa miejscowego, gmina pozbawiła się instrumentów prawnych pozwalających jej kształtować przestrzeń.

Czy sformułowanie „przepisy odrębne” nie spowoduje przedłużenia procedury?

Takie spekulacje są nieuzasadnione. Procedura podziału jest taka: właściciel nieruchomości składa wniosek do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zatwierdzenie podziału. Do tego wniosku dołącza wstępny projekt podziału, czyli dokument szkieletowy wykonany na kopii mapy zasadniczej lub ewidencyjnej. Po wpłynięciu wniosku wójt (burmistrz lub prezydent miasta) ma obowiązek w terminie, który wynika z *kpa*, wydać postanowienie stwierdzające, czy podział jest zgodny z planem miejscowym, a jeżeli planu miejscowego nie ma, to czy jest zgodny z przepisami odrębnymi. Jeżeli to postanowienie już jest i stwierdza, że nie ma sprzeczności z planem miejscowym i przepisami odrębnymi, wtedy właściciel nieruchomości zleca uprawnionemu geodecie wykonanie mapy geodezyjnej z projektem podziału i tę mapę składa do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o zatwierdzenie. Organ wydaje wtedy decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości, która kończy sprawę co do istoty i treści. Procedura ta jest więc ure-

gulowana dokładnie i systemowo, zatem nie ma obawy o jej przedłużanie się. Jeżeli organ terminu nie dotrzyma, to jest to patologia i wtedy można go skarżyć za bezczynność.

Oczywiście gminy mogą być niezadowolone, bo wymyka im się z ręki wpływ na kształtowanie przestrzeni. Ale to od gminy zależy, czy uchwali plan miejscowy i będzie mogła właścicielowi narzucać ograniczenia.

Na czym polega nowa procedura połączenia i ponownego podziału?

Druga istotna zmiana związana z podziałami to właśnie możliwość dokonywania tzw. połączeń i ponownych podziałów. Nie można tego nazywać scaleniem, bo scalenie (też regulowane w *uogn*) przeprowadzane jest wtedy, kiedy nie ma jednomyślności wśród władających nieruchomościami, co do zamiaru poprawienia kształtu działek. Wtedy na wniosek tylko części zainteresowanych gmina przymusowo przeprowadza scalenie. Bywa jednak i tak, że kilku właścicieli mających sąsiadujące nieruchomości źle ukształtowane dogaduje się ze sobą, chcąc przekształcić np. działki podłużne na poprzeczne o tej samej powierzchni. Po nowelizacji będą mogli to zrobić bez potrzeby wszczynania czasochłonnej i kłopotliwej procedury scaleniowej. Składają wniosek do wójta (burmistrza, prezydenta) o połączenie ich nieruchomości i powtórny podział. Wymagane jest tylko poświadczony notarialnie zobowiązanie, że w chwili zatwierdzenia podziału dobrowolnie poprzenoszą sobie prawo własności do odpowiednich kawałków gruntu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. obowiązuje od 1 stycznia 1998 r. Nowelizowana była z dniem 1 stycznia 1999 r. (w zakresie dotyczącym kompetencji organów administracji publicznej w związku z pakietem ustaw wprowadzających reformę tej administracji) oraz z dniem 15 lutego 2000 r. (najpilniejsze zmiany merytoryczne). Ustawa jest aktem prawnym, który po raz pierwszy kompleksowo uregulował obszerną dziedzinę gospodarki nieruchomościami, obejmując swym zakresem wiele zagadnień, które wcześniej nigdy nie były objęte regulacją ustawową (np. funkcjonowanie zawodów związanych z dziedziną nieruchomości, wyceny nieruchomości czy powszechna taksacja nieruchomości) albo były uregulowane w sposób niewystarczający (procedura dokonywania podziałów lub scaleń nieruchomości, wywłaszczenia nieruchomości, ustalania cen i opłat za nieruchomości czy też obrotu nieruchomościami publicznymi).

Obecna nowelizacja jest spowodowana potrzebą uwzględnienia wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, z orzecznictwa NSA i sądów powszechnych. Znaczna część zmian dotyczy doprecyzowania oraz uściślenia zapisów w celu wyeliminowania rozbieżnych interpretacji. W projekcie znajdują się również propozycje nowych regulacji prawnych.

Projekt nowelizacji *upgn* został opracowany z uwzględnieniem nowej techniki legislacyjnej, zgodnie z którą podaje się nowe brzmienie całego przepisu lub jego jednostki redakcyjnej, chociażby zmiana dotyczyła tylko jednego wyrazu.

(na podstawie uzasadnienia do nowelizacji ustawy)

Czy to spowoduje skrócenie procedury i obniżenie kosztów?

Zdecydowanie tak. Procedura scaleniowa jest jednak czasochłonna i kosztowna, tym bardziej że przepisy stanowią, iż gmina robiąc scalenie, musi uzbroid teren w urządzeniu infrastruktury. Z reguły gminy nie mają pieniędzy i często odmawiają scalenia. Tu, przy połączeniu i podziale, gmina nie ma tego obowiązku.

Jakie będą skutki wprowadzenia możliwości podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym?

Do tej pory, jeżeli trzeba było na cel publiczny pozyskać tylko część nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie było możliwości podziału, bo nie było wiadomo, kto jest stroną tego postępowania. Nowe przepisy umożliwiają taki podział z urzędu (a nie na wniosek strony, bo jej nie ma), usuwając tę blokadę w realizacji celów publicznych.

Zmiany dotyczą również odszkodowań za grunty przejęte pod drogi publiczne.

Rzeczywiście, nastąpiły tu pewne korekty. W przypadku gruntów wydzielonych pod drogi publiczne, które przeszły na własność gminy, powiatu, województwa czy Skarbu Państwa, sprawa odszkodowań była jasna. Problem powstał przy wydzieleniu gruntu pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej: czy ten grunt na poszerzenie podlega przejęciu przez jednostkę samorządu i czy należy się za to odszkodowanie? Zgodnie z nowelizacją, jeżeli plan zagospodarowania przewiduje poszerzenie drogi, to działkę przeznaczono-

na na poszerzenie należy wydzielić i powinna ona przejść na własność samorządu. Zatem właścicielowi dzielonej nieruchomości odszkodowanie należy wypłacić.

A opłaty adiacenckie przy podziale nieruchomości?

Jeżeli chodzi o opłaty adiacenckie, to wytworzyła się niejasna sytuacja spowodowana orzecznictwem NSA. Wartość nieruchomości na skutek podziału z reguły rośnie i gmina może wymierzyć właścicielowi opłatę adiacencką w wysokości do 50% różnicy wartości, jaką nieruchomość miała przed i po podziale. Jeżeli przy podziale nieruchomości wydzielony był grunt pod drogę publiczną i przechodził on na własność gminy, to – zdaniem NSA – do określenia wartości przed podziałem należało brać całą nieruchomość, a po podziale – już pomniejszoną o tę drogę. Wycena dotyczyła więc różnych przedmiotów i nie można było tego porównywać. Dlatego uregulowaliśmy to jednoznacznie: przy określaniu wartości nieruchomości zarówno w stanie przed, jak i po podziale, odejmuje się powierzchnie działek wydzielonych pod drogi. Nie powinno być już problemów ani z wymierzeniem opłaty adiacenckiej, ani odszkodowaniem dla właściciela nieruchomości za grunty, które przeszły na własność gminy. Zresztą i odszkodowanie za grunty, które wydzielono pod drogi, i opłata adiacencka są negocjowane między gminą a właścicielem nieruchomości, włącznie z możliwością rezygnacji z nich przez obie strony. Jest to wygodny przepis.

Jak zmieniły się procedury przyznawania odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości?

Każdy właściciel może spodziewać się, że jeżeli jego nieruchomość leży na terenie przeznaczonym na cel publiczny, to będzie ona wykupiona lub wywłaszczona, jeśli nie zechce jej sprzedać. Od roku 1990 obowiązują przepisy, zgodnie z którymi za wywłaszczone nieruchomości należy się słuszne odszkodowanie (czyli według pełnej wartości rynkowej), które musi być wypłacone terminowo i jednorazowo. Natomiast trzeba było wprowadzić trochę korekt dotyczących szczegółów proceduralnych. Przepis stanowił, że starosta ustala odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość od razu w decyzji o wywłaszczeniu (w jednej decyzji orzeka o dwóch sprawach), nie uwzględniając sytuacji szczególnych. Zdarzało się np., że nieruchomość wywłaszczono przed laty i orzeczono

tylko o wywłaszczeniu, a nie orzeczono o odszkodowaniu. Czyli państwo było dłużnikiem osoby wywłaszczonej, a nie było przepisu, który pozwalałby na wydanie odrębnej decyzji tylko o odszkodowaniu. Czasem bywało tak, że nieruchomość z mocy prawa przechodziła na rzecz samorządu lub państwa i też nie było decyzji o wywłaszczeniu, ale należało się odszkodowanie. Choćby przy tych podziałach, o których mówiłem, trzeba było wydawać odrębną decyzję o odszkodowaniu. Teraz w tych sytuacjach szczególnych można wydać osobną decyzję o odszkodowaniu i ci wszyscy, którzy z przyczyn proceduralnych czekali do tej pory na odszkodowania, już tego problemu nie mają. Kolejna nieuregulowana dotąd rzecz to przepis, który działał na korzyść właścicieli, ale powodował nierówność podmiotów w procedurze wywłaszczenia. Z chwilą, kiedy decyzja starosty o wywłaszczeniu i odszkodowaniu została zaskarżona do wojewody i wojewoda utrzymał ją w mocy, to w ciągu 14 dni należało wypłacić odszkodowanie. Jeśli organ tego nie zrobił, to był zobowiązany do płacenia odsetek za zwłokę. Ale strona wywłaszczana miała 30 dni na zaskarżenie decyzji do NSA. Często było tak, że odczekała te 14 dni i wzięła pieniądze, a potem zaskarżyła decyzję do sądu. I jeżeli sąd uchylił wywłaszczenie, bo dopatrzył się nieprawidłowości, to trzeba było wszczynać odpowiednie procedury w celu odebrania tego odszkodowania. Teraz będzie ono wypłacane w terminie 14 dni, ale od chwili, kiedy decyzja staje się wykonalna. Wprowadziliśmy również przepisy, które zezwalają na dokonanie w jednej procedurze podziału i wywłaszczenia (jeżeli trzeba wywłaszczyć tylko część nieruchomości). Do tej pory najpierw procedura podziału musiała przejść wszystkie etapy łącznie ze skargą do NSA, a potem wszczymano się postępowanie wywłaszczeniowe i znowu ruszała cała procedura. Żeby więc udzielić realizację celu publicznego, wprowadzono właśnie ten przepis, przy czym chcę tu mocno podkreślić, że nie ma to żadnego wpływu na odszkodowanie, które zgodnie z konstytucją ma być słuszne (według pełnej wartości rynkowej i wypłacone jednorazowo).

Ważne są też przepisy dotyczące zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, które nie zostały wykorzystane na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Wprowadziliśmy normy prawne, które uściślają procedurę zwrotu dawnemu wła-

ścicielowi, dlatego że np. nie było powiedziane, czy warunkiem zwrotu jest zwrot odszkodowania kiedyś pobranego. Wydawało się logiczne, że kiedy organ oddaje nieruchomość, to w tym samym momencie właściciel powinien zwrócić odszkodowanie. Ale, niestety, nie było to wyraźnie napisane i NSA zaczął interpretować to tak: jeśli są przesłanki do zwrotu nieruchomości, to trzeba ją oddać, dopiero potem w osobnej procedurze starać się o odebranie kiedyś wypłaconego odszkodowania.

Wniosków o zwrot jest bardzo dużo, dlatego że przed laty wywłaszczając, wypłacano odszkodowania symboliczne, które nawet po zwaloryzowaniu są nieadekwatne do obecnej wartości nieruchomości. Te wnioski są czasami irracjonalne, np. wywłaszczono kiedyś nieruchomościę pod osiedle mieszkaniowe (wtedy był to cel publiczny), osiedle mieszkaniowe powstało między budynkami powstały trawniki i place zabaw. I niektórzy dawni właściciele uważają, że trawniki nie są wykorzystane na cel, na który wywłaszczono nieruchomość, i domagają się zwrotu placików między budynkami. Zapisaliśmy więc w ustawie, że zwrot następuje wtedy, kiedy te części nieruchomości mogą być wydzielone jako odrębne działki budowlane zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

A co z prawem pierwokupu nieruchomości przez gminę?

Skróciłem termin oczekiwania na decyzję gminy, czy korzysta z prawa pierwokupu czy nie – z dwóch do jednego miesiąca. Uważamy, że to i tak wystarczająco długo. Dzisiaj o prawie pierwokupu orzeka indywidualnie wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a dla strony transakcji nie jest obojętne, czy czeka na decyzję miesiąc czy dwa.

Co zmieniło się przy zbywaniu nieruchomości przez gminę?

Jeśli chodzi o gospodarowanie mieniem publicznym, to wprowadziliśmy przepisy, które uściślają procedurę przetargową. Do tej pory organ musiał organizować przetarg, w przypadku braku rozstrzygnięcia – drugi, a jeżeli i ten nie dał wyniku, to miał wolną rękę w sprzedaży. Nie było powiedziane, ile czasu może upłynąć między kolejnymi przetargami, aby można było uznać, że jest to ta sama procedura. Teraz będzie to najwyżej 6 miesięcy. Jeśli pomiędzy przetargami minie więcej niż 6 miesięcy, to całą procedurę zaczyna się od początku.

Z kolei jeśli chodzi o cenę wywoławczą, do tej pory w pierwszym przetargu musiała być ona nie niższa niż wartość rynkowa, ale mogła być wyższa. W drugim mogła być w tej samej wysokości co w pierwszym albo obniżona do wartości nie niższej niż 50% wartości rynkowej. Były takie przypadki, że ceny wywoławcze w pierwszym i drugim przetargu windowano wysoko. Po dwóch „nieudanych” przetargach za grosze zbywano nieruchomości z wolnej ręki. Teraz cena wywoławcza w drugim przetargu musi być obniżona, ale nie więcej niż o 50%. A z wolnej ręki będzie można nieruchomości sprzedawać, ale za cenę nie niższą niż 40% wartości rynkowej. Wydaje mi się, że zapobiegnie to patologiom.

Uściśliliśmy też przepisy dotyczące bonifikat. Jeżeli nieruchomość jest zbywana przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządową bez przetargu, w szczególnych przypadkach (np. sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy) od ceny nieruchomości mogą być udzielane bardzo duże bonifikaty. Ustawodawca nie określił ich wysokości, sam organ o nich decyduje. Przepis dotychczasowy stanowił, że jeżeli osoba, która nabyła nieruchomość za cenę z bonifikatą, a przed upływem karencji ją odsprzedała, to organ mógł żądać zwrotu bonifikaty wkwocie zwaloryzowanej. Słowo „mógł” sprawiło, że od jednych jej żądano, od drugich nie. Obecnie organ musi żądać zwrotu. Tak więc ten, kto kupuje nieruchomość z bonifikatą, musi przez okres karencji przetrzymać nieruchomość, bo nie powinien robić interesu kosztem gminy. Ważna będzie jeszcze regulacja dla najemców lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego. Najemca lokalu, który ma umowę najmu zawartą na czas nieokreślony, ma pierwszeństwo w nabyciu tego lokalu. Ale nie było dopowiedziane, co zrobić w sytuacji, gdy gmina chce sprzedać nie poszczególne lokale, tylko cały dom. Sąd Najwyższy stwierdził, że w przypadku całego domu pierwszeństwo nie przysługuje. Sprzedawano więc całe domy z lokatorami, a dla najemcy nie jest przecież obojętne czy właścicielem jest gmina, czy osoba prywatna (jego prawa są bardziej chronione, gdy właścicielem jest gmina). Teraz gmina nie będzie mogła sprzedać całego domu bez poszanowania pierwszeństwa przysługującego najemcom. Najpierw musi zaproponować najemcom nabycie lokalu z bonifikatą. Jeżeli część najemców zechce je nabyć, to trzeba włas-

ność tych lokali wyodrębnić, a w przetargu mogą być sprzedane tylko pozostałe. Ponieważ bonifikaty są rzędu 80-90%, najemcy raczej decydują się na zakup.

Jak nowelizacja wpłynie na działalność w zawodach zajmujących się obsługą rynku nieruchomości?

Dla 4 tys. rzeczoznawców majątkowych, 4 tys. pośredników i 14 tys. zarządców nieruchomości ustawa jest bardzo ważna, bo reguluje funkcjonowanie tych zawodów, a nowe zapisy mają ułatwić ich działalność.

Jeśli chodzi o rzeczoznawców (jest wśród nich ponad 1500 geodetów), to rozszerzyliśmy obszary, w których mogą prowadzić swoją działalność. Do tej pory mieli prawo wyceniać grunty, budynki, lokale oraz maszyny i urządzenia trwale związane z gruntem. Teraz będą mogli zajmować się doradztwem opartym na wycenie, także wykonywać analizy i opracowania dotyczące: rynku nieruchomości, określania skutków uchwalania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określania przedmiotu odrębnej własności lokali (czyli wykonywanie rzutów

R E K L A M A



Moc zielonego przycisku Océ

Wydajna obsługa wielkoformatowych zadań w kolorze jest niezwykle prosta. Łatwe kopiowanie i skanowanie do pliku. Prosty sposób dostarczania zadań. Łatwa obsługa nośników. Wygodny panel sterowania.

Wielofunkcyjny system Océ TCS400 obejmuje moduł drukujący, jednostkę skanującą oraz zintegrowany kontroler Océ Power Logic®, który pozwala na szybką, równoległą obsługę złożonych zadań. Doświadcz niezwykle prostoty kopiowania w kolorze...

Doświadcz mocy zielonego przycisku Océ.



Wielofunkcyjny system **Océ** TCS400



www.oce.com.pl info@oce.com.pl

Océ Poland Ltd. Sp. z o.o. Warszawa, ul. Błotny Warszawańskiej 1920 r nr 7, tel. (0-22) 500 21 00, fax (0-22) 500 21 10;
Gdynia tel./fax (0-58) 661 28 17; Katowice tel./fax (0-32) 259 25 16; Kraków tel./fax (0-12) 427 24 73;
Poznań tel./fax (0-61) 831 12 81; Szczecin tel./fax (0-91) 81 43 353; Wrocław tel./fax (0-71) 781 77 70

Wszystkie nazwy produktów wymienionych w niniejszej reklamie stanowią znaki handlowe lub zarejestrowane znaki handlowe odpowiednich właścicieli.



Printing for Professionals

kondygnacji, gdzie się przedmiot wyceny określa – do tej pory czynność tę wykonywał budowlaniec), określania wartości bankowo-hipotecznej, określania wartości nieruchomości jako środków trwałych różnego rodzaju jednostek, określania wartości nieruchomości w rozumieniu przepisów o rachunkowości dla potrzeb indywidualnego inwestora. Myślę, że zmiany trochę pomogą rzeczoznawcom majątkowym w zdobywaniu zleceń.

Rozszerzyliśmy możliwość dostępu rzeczoznawców do baz informacyjnych. Do tej pory mieli oni dostęp do katastru, ksiąg wieczystych i urzędów skarbowych. Nie mieli natomiast dostępu do agencji państwowych czy spółdzielni mieszkaniowych posiadających dane dotyczące np. obrotu własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Jest to prawo zbywalne na rynku, bardzo często żąda się od rzeczoznawcy, aby wycenił jego wartość we wtórnym obrocie, a on nie miał dostępu do bazy informacyjnej. Nowelizacja wpłynie na poprawę jakości wycen, dlatego że nie ma dobrej wyceny bez rozeznania rynku.

Uregulowaliśmy bardzo ważną sprawę ustalenia, jak długo wykonany operat szacunkowy może służyć za podstawę dla celu, dla którego był sporządzony. Prawie nigdy nie zdarza się, żeby organ, który zamówił operat szacunkowy, od razu w dniu wykonania wykorzystał go do wydania decyzji, np. o odszkodowaniu przy uwłaszczeniu czy o opłacie adiacenckiej. Tymczasem NSA zaczął kasować decyzje wydane np. dwa tygodnie po wykonaniu operatu, bo nie opierały się one na wartości na dzień ustalenia odszkodowania. A wiadomo przecież, że wartość nieruchomości nie zmienia się z dnia na dzień. Dlatego teraz zapisaliśmy wyraźnie, że operat szacunkowy może być wykorzystany przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia. Po tym terminie jego autor będzie mógł poprzez zamieszczenie klauzuli potwierdzić dalszą aktualność albo nie, jeśli uzna, że ceny na rynku uległy zmianie.

Poza tym rzeczoznawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innego celu niż ten, dla którego został sporządzony. Tu też były ogromne nieporozumienia. Cel sporządzenia wyceny wpływa na wartość nieruchomości (np. robiąc wycenę dla zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, należy przyjąć stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia, a ceny bieżące; z kolei dla kredytu bankowego przyjmuje się stan dzisiejszy). Dlatego rzeczoznawca w żadnym wypadku nie może ponosić odpowiedzialności za inne wykorzystanie operatu.

Jednoznacznie jest też uregulowana sprawa oceny wycen. Wiadomo, że operat może zawierać usterki i zdarzają się błędy, nieraz znaczne. Wykonanie dla tego samego obiektu drugiego operatu, przez innego rzeczoznawcę, nie może być traktowane jako ocena pierwszego opracowania. Oceny operatów dokonują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych bądź większe stowarzyszenia, czyli jednostki fachowe, które potrafią ocenić metodykę wykonania operatu (czy dobrze był zbadany rynek, czy nie ma usterek w warsztacie). Wydają one opinie, że np. operat zawiera wady powodujące, iż wartość z niego wynikająca nie może być w obiegu prawnym przyjmowana jako dowód, i ten operat jest dyskwalifikowany, a w stosunku do rzeczoznawcy mogą być wyciągnięte konsekwencje.

Co oznacza ochrona prawna tytułu rzeczoznawcy majątkowego?

Nowe zapisy chroniące tytuł zawodowy rzeczoznawcy majątkowego są bardzo ważne, bo niedouczeni ludzie biorą się nawet za wyceny. Tytuł „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej i może go używać tylko ten, kto otrzymał uprawnienia w tym zakresie oraz został wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych prowadzonego przez prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Jeśli ktoś nieupoważniony używa tego tytułu, to będzie karany za naruszenie prawa.

Informacje, które uzyska rzeczoznawca majątkowy w trakcie wykonywania swojej działalności, stanowią tajemnicę zawodową. Sytuuje to rzeczoznawcę w roli zawodu zaufania publicznego, a jednocześnie odpadają argumenty, że np. w urzędzie skarbowym dane nie będą udostępnione z powodu ochrony danych osobowych. Rzeczoznawca ma z mocy ustawy prawo dostępu do nich, ale i obowiązek zachowania tajemnicy. Jeżeli ją naruszy, będzie karany.

Jak rozwiązany został problem odpowiedzialności zawodowej?

W tych sprawach orzeka prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, ale po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez komisję odpowiedzialności zawodowej. Jeżeli jest skarga na rzeczoznawcę, prezes kieruje ją do komisji, która przeprowadza postępowanie. Rzeczoznawca ma prawo do obrońcy, także do obrońcy z urzędu, którego musimy mu

ustanowić. Komisja wzywa strony, ustala fakty, kończąc postępowanie protokołem, w którym wystawia swoją opinię i wnioskuje do prezesa o zastosowanie jednej z pięciu kar (upomnienie, nagana, zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku, zwieszenie uprawnień zawodowych z obowiązkiem ponownego zdania egzaminu i cofnięcie uprawnień z możliwością ponownego ubiegania się dopiero po 3 latach). Prezes nie jest związany tym wnioskiem, ale na ogół się z nim liczy. Ustaliliśmy, że kary ostrzegawcze nie będą upubliczniane. Natomiast kary zawieszenia powodują wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z centralnego rejestru publikowanego w internecie, a nie będąc w rejestrze, nie może wykonywać zawodu. To samo dotyczy pośredników i zarządców.

Na mocy tej ustawy przyznano prezesowi UMIRM prawo kontroli w zakresie posiadania uprawnień licencji. Przedstawiciel Urzędu będzie mógł wejść do biura każdego rzeczoznawcy, pośrednika czy zarządcy, zażądać pokazania umów i sprawdzić, czy te umowy są realizowane przez osoby uprawnione. Oprócz tego bardzo zaostrożono kary za wykonywanie wycen, pośrednictwo i zarządzanie nieruchomościami bez uprawnień. Do tej pory obowiązywała kara grzywny do 5 tys. złotych. Teraz doszła kara aresztu i pozbawienia wolności, które są orzekane przez sąd na podstawie kodeksu wykroczeń. Widać więc, że idziemy nie tylko w stronę stworzenia przywilejów tej grupy, ale i dyscyplinowania jej – po to cały ten system odpowiedzialności zawodowej. W geodezji jest o tyle prościej, że są ODGiK-i, gdzie geodeta każdy operat musi złożyć, by uzyskać potwierdzenie przyjęcia do zasobu. Jest to jakiś etap kontroli. Ponieważ u nas tego nie ma, stworzyliśmy cały ten system kontroli operatów, odpowiedzialności zawodowej oraz eliminowania ludzi niedouczonych, wykonujących zawód bez licencji.

Czy jakieś zmiany dotyczą pośredników i zarządców?

Bardzo dokładnie zdefiniowaliśmy istotę pośrednictwa. Było dużo nieporozumień, bo np. syndyk masy upadłościowej czy pracownik Agencji Nieruchomości Rolnej bezpodstawnie uważał się za pośrednika. Tymczasem pośrednik nie jest stroną transakcji, tylko tym trzecim. Jeżeli ktoś pracuje w ANR, to w imieniu właściciela działa jako jego pełnomocnik, a nie pośrednik. Oprócz tego wprowadziliśmy dla pośredników prawo zawierania umowy na wyłączność (klient nie musi

się na to zgodzić), prawo bycia doradcą na rynku nieruchomości. Sprawy odpowiedzialności zawodowej uregulowaliśmy podobnie jak u rzeczoznawców. Nowy zapis umożliwi pośrednikowi wstęp do niektórych instytucji po informacje o nieruchomościach. Pośrednik rozmawiając z potencjalnym nabywcą o sprzedawanej nieruchomości, musi być dla niego źródłem informacji. Poza tym w jakimś zakresie odpowiada za ten towar – nie za wady ukryte, których nie mógł sprawdzić, ale o wadach oczywistych ma obowiązek informować nabywcę.

Jeśli chodzi o zarządców, to musieliśmy załatwić bardzo ważną sprawę. Już od stycznia 1998 roku mamy licencję dla zarządcy i od końca 2002 r. nie wolno bez niej wykonywać zarządzania nieruchomościami. Tymczasem pojawiły się na rynku próby obejścia prawa poprzez zawieranie z właścicielami umowy o administrowanie. Dlatego uściślimy definicję zarządzania, z której wynika, że w skład zarządzania, oprócz podejmowania decyzji związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym i działań dla rozwoju nieruchomości, mieści się także utrzymanie bieżące nieruchomości, w tym administrowanie. Wprowadziliśmy zapis, że zarządca nieruchomości może wykonywać czynności zarządzania sam albo przy pomocy innych osób, które nie mają licencji, ale działających pod jego kierownictwem. Zarządcy dostali także dostęp do niektórych baz danych i mogą być doradcami, ale tylko w zakresie zarządzania.

Co to znaczy, że UMiRM będzie monitorował rynek nieruchomości?

Nowy rozdział dotyczący monitorowania rynku nieruchomości jest dla nas niezwykle istotny. Chcę wyraźnie powiedzieć, że prezes UMiRM, który z mocy ustawy dostał kompetencje do prowadzenia monitoringu rynku nieruchomości, nie będzie tworzył u siebie żadnych baz danych o nieruchomościach. Jemu ta ustawa dała wejście do baz istniejących: katastru, urzędów skarbowych, GUS-u, po to, żeby na podstawie tych danych opracowywać informacje zbiorcze charakteryzujące rynek nieruchomości. Nie chciałem, aby koledzy z geodezji uważali, że UMiRM będzie robił drugi kataster. Absolutnie nie, prezes ma tylko prawo nieodpłatnego wglądu (co wywołało ostry sprzeciw głównego geodety kraju, choć tłumaczyliśmy, że te dane nie są wykorzystywane komercyjnie) do tych danych, po to, żeby tworzyć warunki rozwoju rynku nieru-

chomości i prowadzić politykę w zakresie gospodarki nieruchomościami. Nie będzie związanych z tym żadnych wypisów, ani żadnych dodatkowych obowiązków. Prezes wyśle swoich ludzi do wybranych starostw, zbada kilkanaście transakcji reprezentatywnych dla tego terenu i m.in. na tej podstawie będą opracowywane zbiorcze dane charakteryzujące rynek nieruchomości. Informacje te (takie jak częstotliwość obrotu, ceny transakcyjne i czynsze, głównie przy wynajmie powierzchni biurowych) będą publikowane w internecie i dostępne dla wszystkich organów administracji publicznej nieodpłatnie, a dla odbiorców komercyjnych – za pieniądze.

A jak jest z odpłatnością za dane udostępniane np. z katastru rzeczoznawcom, zarządcom i pośrednikom?

Dostęp do danych jest dla nich odpłatny. Chciałbym podziękować poprzedniemu głównemu geodecie kraju Kazimierzowi Bujakowskiemu, że te ceny są umiarkowane. Nigdy nie chcieliśmy niczego za darmo.

W jakim celu rzeczoznawca będzie przekazywał do katastru wyciąg z operatu szacunkowego?

Na razie to jest przepis przyszłościowy, ale chcieliśmy przyzwyczaić rzeczoznawców do myśli o przyszłej powszechnej taksacji nieruchomości. Treścią katastru nieruchomości, co wynika z rozporządzenia dotyczącego ewidencji gruntów i budynków, jest także wartość nieruchomości. Określenie wartości wszystkich nieruchomości wymaga przeprowadzenia powszechnej taksacji. Opieranie się na danych z zeznań podatników już kiedyś przećwiczyliśmy. Przed wydaniem dekretu w sprawie ewidencji z 1955 roku próbowano założyć taką ewidencję zeznanową dotyczącą powierzchni. Po wydaniu dużych pieniędzy okazało, że to są śmieci, z których nie można skorzystać, bo zabrakło obszaru jednego wielkiego województwa. Zaraz potem wydano dekret o ewidencji gruntów, gdzie wszystko oparto na pomiarach, mapach, dochodzeniu stanu władania. Teraz nie warto zachwyszczać tego zbioru danymi o wartości nieruchomości z zeznań podatników, tak jak się to marzyło jednemu ministrowi finansów.

Porządną powszechną taksację i tak kiedyś musimy przeprowadzić. Jest to zabieg kosztowny, ale można byłoby na początek zrobić powszechną taksację gruntów – co nie byłoby już takie drogie –

i wykorzystywać te dane do potrzeb podatków (przyjmując odpowiednie parametry dla gruntów zabudowanych). Tym bardziej że w przypadku gruntów klasyfikowanych, głównie rolniczych, taksacja jest prawie zrobiona. Klasy gleboznawcze są wartościowaniem gruntów z punktu widzenia przydatności rolniczej i wystarczyłoby w odpowiednich strefach tym klasom gleboznawczym na podstawie badań reprezentatywnych nadać wartości złotówkowe. W mieście będzie to oczywiście bardziej skomplikowane, ale dałoby się to wszystko przeprowadzić w ramach dostępnych pieniędzy. Kataster miałby już powszechnie określone wartości, a taksację budynków można odłożyć na później.

Z taką myślą walczyłem o te zapisy w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 1 stycznia 1998 roku. Nawiasem mówiąc, przepisy dotyczące taksacji zostały przy nowelizacji *uogn* zaatakowane przez niektórych kolegów z Unii Metropolii Polskich, którzy stwierdzili, że pracują nad innym rozwiązaniem. Nie będę się upierał, że akurat te przepisy, które mi się udało *uogn* wprowadzić, są najlepsze. Być może wymagają one korekty, ale nie w ten sposób, że wyrzucamy je, a potem się zobaczy. Na szczęście posłowie podzielili pogląd strony rządowej, a nie samorządowej.

Skąd pomysł wprowadzenia zmian w Prawie geodezyjnym i kartograficznym?

Decyzje były podjęte na najwyższych szczeblach rządowych i ja nawet nie mogłem ich komentować. Natomiast fakt, że to się wiąże z ustawą o gospodarce nieruchomościami, sprawia mi ogromną przykrość. Przeczytałem w *GEODECIE* artykuł „Czarny dzień geodezji” [*GEODETA* 12/2003 – przyp. red.] i uważam, że jest bardzo fachowo napisany, bezstronnie i po dokładnym zbadaniu przebiegu zdarzeń. Nic dodać, nic ująć.

Wszystko zaczęło się od tego, że posłowie z Komisji Infrastruktury podjęli próbę obrony UMiRM. Do projektu rządowego *uogn* wprowadzili zapisy, które likwidowały przepisy kasujące Urząd. Ponieważ była to daleko idąca zmiana, która wykraczała poza projekt rządowy, minister Marek Bryx uznał, że musi o tym powiadomić premiera. I ostatecznie rząd zaakceptował propozycję poselską, ale jednocześnie podjął decyzję o likwidacji GUGiK. Stanowisko rządu zostało do Sejmu przekazane, a posłowie z koalicji zgodzili się z nim i wprowadzili dalsze zmiany.

Skąd tak obszerny merytoryczny artykuł o modernizacji ewidencji gruntów?

Tę poprawkę zgłosił poseł Jacek Falfus, geodeta, na posiedzeniu komisji sejmowej. Od razu mówiliśmy, żeby z tym poczekać, ponieważ jest to zmiana merytoryczna, a równoległe prowadzona jest nowelizacja *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*. Sejm, niestety, przyjął tę poprawkę, co było przedwczesne, dlatego że jeżeli *Pgik* i tak będzie procedowane...

...o ile będzie...

Przecież rząd przyjął ustawę, wprowadzie bez uzgodnień z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu, ale być może te zastrzeżenia samorządu uda się wyjaśnić w trakcie rozmów. Można więc było z tą jedną sprawą poczekać.

Chciałbym jeszcze wspomnieć o tym, że dla rzeczoznawców i pośredników wprowadziliśmy ograniczenia form wykonywania zawodu. Rzeczoznawca majątkowy musi albo sam zgłosić działalność gospodarczą, albo być zatrudnionym na umowę o pracę lub zlecenie w firmach, które mają w swoim zakresie wycenę nieruchomości. Czyli nie może pracować w gminie i robić wycen dla jej potrzeb, nie może pracować w banku itd., bo to jest korupcyjne.

Czyli bank nie może zatrudnić rzeczoznawcy na umowę o pracę?

Może, ale do kontroli operatorów czy zlecania, a nie do wykonywania operatorów szacunkowych dla tej instytucji. Ten przepis, niestety, nie wchodzi od razu w życie. Przewidzieliśmy 2-letni okres przejściowy, bo to jest bardzo poważna zmiana i nie mogliśmy jej wprowadzić z dnia na dzień. Staramy się w *uogn* systemowo ograniczyć możliwości korupcji. Nie chodzi o to, by wszystkich podejrzewać, ale system powinien korupcji zapobiegać.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od daty ogłoszenia...

...czyli w okolicach marca i kwietnia.

Co to praktycznie oznacza dla geodety, który świadczy usługi dla ludności?

Geodetów będzie dotyczyła przede wszystkim sprawa podziałów, ale w procedurze niczego nie utrudniliśmy, nie wtrącamy się w technikę wykonywania map. Pocięciem dla geodetów może być fakt, że ponieważ brak planów zagospodarowania przestrzennego nie będzie blokadą w dokonywaniu podziałów, to nie

ustaną zlecenia na podziały nieruchomości. Przy okazji dodam jeszcze, że chcieliśmy ograniczyć pseudopodziały nieruchomości rolnych. Dotyczy to głównie obrzeży miast, gdzie nieruchomości rolne dzieli się na działki niby rolne, ale o kształcie i powierzchni działek budowlanych. W nowelizacji znalazł się zapis, że podział nieruchomości rolnej jest niedopuszczalny, jeżeli wydzielane byłoby działki poniżej 0,3 ha. To trochę ograniczy dziką urbanizację, a geodeta będzie tę regulację musiał uwzględnić, bo dziś nie był niczym związany (nie potrzeba było żadnej decyzji zatwierdzającej).

Regulujemy również dość jednoznacznie, jakie dokumenty muszą być złożone do wniosku o podział i zatwierdzenie podziału. Zmiana polega głównie na przeniesieniu wykazu z przepisu wykonawczego do samej ustawy (obowiązki mogą być nakładane na obywatela tylko ustawą, a nie rozporządzeniem wykonawczym).

Czy można się liczyć z napływem większej ilości zleceń związanych z procedurą szybkiego łączenia i podziału?

To będzie pewna nowość dla geodetów. Oni potrafią przeprowadzić, choć dotychczas rzadko to robiono, bo na skutek różnic interpretacyjnych w jednym miejscu taką mapę dopuszczano, a gdzie indziej nie. Teraz wszędzie tam, gdzie można nieruchomości bez scalenia przekształcić, właściciele mogą dogadać się między sobą i przeprowadzić taką procedurę.

A zmiana art. 5 w ustawie o własności lokali?

W ramach ustawy o własności lokali geodeta wykonuje tylko wyrys z ewidencji gruntów. Rzuty kondygnacji będą mogli robić budowlancy i rzeczoznawcy (tego reszta geodeci dotychczas też nie robili). Dopóki w katastrze nieruchomości nie będzie wystarczającej liczby danych dotyczących budynków i lokali, to w zasadzie nie będzie dodatkowych zajęć dla geodezji, jeśli chodzi o wyodrębnianie własności lokali. Gdyby jednak – zgodnie z przepisami o KW mówiącymi, że podstawą oznaczenia nieruchomości w KW są dane z ewidencji gruntów i budynków (także dla KW założonej dla lokalu) – dane dotyczące lokali znajdowały się już w ewidencji gruntów, to wtedy pewnie wyrys lub wykaz dotyczący lokali byłby wykonywany przez geodetów. Może wtedy nie trzeba by rzutów kondygnacji robić? Ale to są sprawy przyszłościowe i bardzo kosztowne – dobrze,

że już w przepisach uregulowane, bo prawo powinno wyprzedzać rzeczywistość.

A czy sama definicja działki budowlanej wprowadzona nowelizacją będzie miała jakieś znaczenie praktyczne?

Działka budowlana to szczególnie rodzaj działki gruntu – jest to teren, którego wielkość, kształt, a także dostęp do drogi publicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Geodeci będą w związku z tym zaangażowani głównie przy realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W spółdzielniach mieszkaniowych zwykle jest tak, że na jednej wielkiej działce gruntu stoi 10 czy 20 bloków i wokół tych domów działki budowlane trzeba dopiero ukształtować, czyli dokonać podziałów nieruchomości dla realizacji *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*. Niełatwo powiedzieć, jaką powierzchnię ma mieć taka działka budowlana. To zależy od rodzaju zabudowy, ogólnej powierzchni, ale trzeba pamiętać, że ma to być teren do racjonalnego korzystania. W dużej mierze będzie o tym decydował geodeta, dlatego że podziału dla wydzielania tych działek budowlanych dokonuje się niezależnie od ustalenia planu miejscowego (ma on na celu wyłączenie uregulowanie stanu prawnego). Geodeta kształtujący ten podział będzie musiał trzymać się ustawowej definicji i ocenić, jaki konkretnie teren jest niezbędny do prawidłowego korzystania. Będzie mógł oprzeć się na pomocy zarządu spółdzielni, ale sam musi podjąć decyzję, która będzie podlegała ocenie wójta (burmistrza lub prezydenta miasta). Niewątpliwie dla geodetów wykonujących podziały dla spółdzielni mieszkaniowych nowa definicja działki budowlanej będzie miała znaczenie. Myślę, że geodeci uprawiający geodezję prawną powinni ustawę o gospodarce nieruchomościami znać bardzo dobrze, resztą geodeci tematyką tą interesują się od dawna i nawet brali czynny udział w pracach nad nowelizacją ustawy. Z kolei ci geodeci, którzy mają równoległe uprawienia rzeczoznawców, też znajdują w ustawie dużo dobrych zapisów.

Z Henrykiem Jędrzejewskim, pełniącym obowiązki dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, rozmawiała Katarzyna Pakuła-Kwiecińska