

Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości to podstawa stworzenia ich normalnego rynku, a tym samym rozwoju gospodarczego kraju

# Rynek nieruchomości

BOGDAN GRZECHNIK

**Aby inwestor mógł cokolwiek budować, musi mieć prawo własności lub wieczystego użytkowania terenu albo musi wykazać się prawem do dysponowania nieruchomością. W przeciwnym razie nie otrzyma pozwolenia na budowę. Sądzę, że ciekawe byłyby liczby określające straty wynikające z przeciągania się z tego powodu terminów rozpoczęcia inwestycji lub rezygnacji z inwestowania.**

Jak powszechnie wiadomo, brak poszanowania prywatnej własności z jednoczesnym tworzeniem chaosu prawnego rozpoczął się od chwili zakończenia II wojny światowej. Do sztandarowych przepisów ograniczających lub likwidujących własność prywatną zaliczyć należy między innymi:

- dekret z 6 sierpnia 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (DzU RP nr 3, poz. 13/1945);
  - ustawę z 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (DzU nr 3 poz. 17, nr 71 poz. 389 i nr 72 poz. 394 z 1962 r., nr 45 poz. 224 oraz z 1969 r. nr 13 poz. 95);
  - dekret z 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. (DzU nr 20 poz. 138 z 1949 r. nr 65 poz. 527);
  - dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (DzU nr 50 poz. 279 z 1945 r.);
  - ustawę z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (DzU nr 10 z 1974 r.) oraz kolejne wersje tej ustawy.
- Przepisy te realizowane były najczęściej w sposób akcyjny, na podstawie uproszczonych dokumentów, bez poszanowania podstawowych praw właścicieli. Największe spustoszenie dokonane zostało na terenach zurbanizowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, poczynając od Warszawy, a kończąc na najmniejszych miastach lub osiedlach. Nieco inaczej wygląda sytuacja na terenach wiejskich, gdyż tam, nie licząc nieruchomości przekazanych PGR-om lub spółdzielniom produkcyjnym, większość gruntów oddano chłopom, a w 1971 r. specjalną ustawą ich uwłaszczone, wydając każdemu rolnikowi tzw. akt własności ziemi. Można więc powiedzieć, że grunty te posiadają częściowo uregulowany stan prawny. Z tym że regulacja ta dokonana została właśnie w sposób akcyjny, bardzo często na podstawie mało dokładnej dokumentacji.
- Nie można natomiast tego powiedzieć o nieruchomościach w miastach, gdyż tam bardzo często połowa gruntów została w różnych formach i trybach przejęta, ale nie zawsze pod względem prawnym uporządkowana. Niezdrowa atmosfera wokół prywatnej własności doprowadziła przez te kilkadziesiąt lat do tego, że także nieruchomości nie odebrane właścicielom w wielu przypadkach nie posiadają aktualnych regulacji prawnych.

## Co należy rozumieć przez uporządkowany stan prawny nieruchomości?

W pierwszym rzędzie konieczne jest przypomnienie definicji nieruchomości, chociaż geodeci doskonale ją znają. *Nieruchomości to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.* W ostatnim okresie wprowadzono do kodeksu cywilnego jeszcze dwa pojęcia: *nieruchomość rolną* oraz *lokal mieszkalny jako odrębną nieruchomość*.

Pozytywna odpowiedź na zadane w tytule pytanie to spełnienie następujących warunków:

1. Określenie parametrów technicznych nieruchomości, a więc: usytuowania, granic prawnych (odnośnie nieruchomości gruntowych), powierzchni, rodzaju zabudowy, oznaczenia, itp.
2. Ustalenie aktualnego właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości. Podstawą w tym zakresie będą niżej wymienione dokumenty: akty notarialne kupna-sprzedaży, postanowienia sądowe o zasiedzeniu, postanowienia sądowe o spadku lub dziale spadku, akty własności ziemi lub inne decyzje administracyjne.
3. Założenie dla danej nieruchomości księgi wieczystej. Niestety, obecnie obowiązujące przepisy nie nakładają takiego ustawowego obowiązku, mimo że, jak wiadomo, jest to najskuteczniejszy sposób zabezpieczenia własności. Z szacunków Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że księgi wieczyste założone są dla około 25-30 % nieruchomości. Odrębną sprawą są wielomiesięczne terminy zakładania ksiąg wieczystych.

## Jak dziś wygląda sytuacja na rynku nieruchomości?

Jak już wspomniałem, na terenach wiejskich w latach 1971 i późniejszych, większości rolnikom wydano akty własności ziemi. Wielu z pierwotnych właścicieli już zmarło, a nie wszyscy spadkobiercy przeprowadzili sprawy spadkowe. Niestety, tylko dla kilku, a w niektórych rejonach kraju dla kilkunastu procent nieru-

chomości rolnych założone zostały księgi wieczyste. Ewidencja gruntów, na podstawie której wydawano akty własności ziemi, zakładana była w latach 1956-1976 w zasadzie głównie do celów podatkowych. Nie zawierała ona granic prawnych nieruchomości, a oprócz tego metody jej zakładania nie były zbyt dokładne. W związku z tym dokumentacja ta wymaga uzupełnień i modernizacji. Dla kilku procent gruntów rolnych władający nie posiadają żadnych dokumentów. Ale najgorsza sytuacja dotyczy dróg, bowiem dla 99% tych obszarów nie ma tytułów własności. Teoretycznie są to grunty skarbu państwa lub gmin, ale brak jest dokumentów potwierdzających ten fakt.

Znacznie gorzej wygląda sytuacja na terenach miast. Na obszarze m. Warszawy dla wielu obszarów bałagan prawny dochodzi do zenitu. Nakładają się na siebie najróżniejsze stany prawne: przedwojenne, dekretowe, powojenne, formalne, mniej formalne itp. W wielu przypadkach wykonanie map do celów prawnych stanowi nie lada sztukę detektywistyczno-cyrkową. Wiedzą o tym firmy, które mapy takie wykonują. Nie mówiąc o problemach związanych z brakiem ustawy o gruntach warszawskich. Generalnie biorąc, na obszarze każdego miasta w Polsce występują następujące sytuacje w stosunku do poszczególnych rodzajów gruntów:

- zakłady przemysłowe; w większości mają tak zagnatwany stan prawny, że często potrzeba 2-3 lat, aby wyprowadzić go na czyste wody,

- spółdzielnie mieszkaniowe swoje osiedla budowały najczęściej wyłącznie na podstawie lokalizacji, nikt nie przejmował się stanem prawnym gruntów; dlatego sytuacja dla wielu przypadków jest także niezbyt ciekawa,

- grunty skarbu państwa formalnie kiedyś wykupione, wyłączone lub przejęte w innym trybie często nie mają założonych ksiąg wieczystych albo są księgi wieczyste, ale nieaktualne, bo założone na poprzednich właścicieli, a w wielu przypadkach nie można odnaleźć dokumentów, które mogłyby służyć do ich założenia,

- komunalizacja gruntów gminnych miała być dokonana w ciągu kilku miesięcy, minęło już kilka lat, a gminy w stosunku do trudniejszych terenów są daleko w polu,

- nieruchomości zabudowane domami czynszowymi, w których mieszkają dawni kwaterunkowi lokatorzy, bardzo często wymagają przeprowadzenia spraw spadkowych dla 2-3 pokoleń, gdyż właściciele nie stać na zapłacenie podatków spadkowych,

- ciągły brak ustawy reprivatyzacyjnej blokuje wiele nieruchomości, nie pozwalając na ich optymalne wykorzystanie.

- nie ma przepisów pozwalających na szybkie przekształcanie podmiejskich terenów rolnych na tereny budowlane i udostępnienie ich kupującym.

- ulice i drogi, podobnie jak na terenach wiejskich, stanowią białą plamę.

Najlepiej wygląda sytuacja w odniesieniu do nieruchomości prywatnych, na których zbudowano domy jednorodzinne, ale tylko tam, gdzie istniała świadomość porządku prawnego, przechodząca z pokolenia na pokolenie.

## **Dlaczego tak ważne jest uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości?**

Mimo, że od 1989 roku upłynęło już kilka lat, wydaje się, że w dalszym ciągu istnieje bardzo niska świadomość negatywnych konsekwencji nieposiadania uregulowanych spraw własnościowych. Myślę, że wynika to głównie z braku pełnych informacji z tego zakresu, a także odpowiedniego nagłośnienia tematu.

Aby inwestor mógł cokolwiek budować, musi mieć prawo własności lub wieczystego użytkowania terenu albo musi wykazać się prawem do dysponowania nieruchomością. W przeciwnym razie nie otrzyma pozwolenia na budowę. Sądzę, że ciekawe byłyby liczby określające straty wynikające z przeciągania się z tego powodu terminów rozpoczęcia inwestycji lub rezygnacji z inwestowania. Każdy zagraniczny inwestor, chcąc wejść w spółkę z polskim przedsiębiorcą, zadaje pierwsze pytanie o prawo własności do nieruchomości. Jeśli uzyskuje odpowiedź negatywną, odwraca się i wychodzi. Jakże straty ponosimy z tego tytułu, tego nikt nie liczy, a może warto byłoby to zrobić.

Za znaczne połacie terenów miejskich, o nie uregulowanym stanie prawnym zarówno spółdzielnie, jak i zakłady przemysłowe nie płacą gminom za prawo wieczystego użytkowania, bo takiego nie posiadają, zajmując wolne tereny, których ze względu na zainwestowanie i wieloletnie władanie gminy nie mogą im odebrać.

W najbliższym czasie rozpocznie się budowa autostrad. Mimo specjalnej ustawy regulującej między innymi sprawy wykupu lub wyłączenia gruntów nie przewidziano, że brak regulacji prawnej nieruchomości, które skarbu państwa zechce kupić, przedłuży proces wykupu o wiele miesięcy.

## **Wpływ opisanej sytuacji na rozwój rynku nieruchomości**

Nie ma żadnej wątpliwości, że opisane problemy mają ogromny wpływ na tworzenie się normalnego rynku nieruchomości. Szczególnie dotyczy to nieruchomości gruntowych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Zdecydowanie mniejsze problemy występują przy obrocie nieruchomościami lokalowymi i nieruchomościami rolnymi. Myślę, że na naszym rynku nieruchomości znajduje się nie więcej niż 40% nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Pozostałe nieruchomości są zablokowane przez brak regulacji prawnych, w związku z czym nie mogą być wystawione na sprzedaż i w krótkim czasie sprzedane. Rynek ten jest więc rachityczny i w dalszym ciągu taki będzie, jeśli z obrotu wyłączonych jest setki tysięcy atrakcyjnych nieruchomości. W zaistniałej sytuacji trudno się dziwić, że w niektórych rejonach Polski tereny budowlane są jednymi z najdroższych na świecie. Brak dostępnych terenów to brak siły napędowej gospodarki, jaką między innymi jest budownictwo.

## **Co należy uczynić, aby uzyskać możliwie szybką poprawę?**

1. Władze rządowe i samorządowe powinny przeznaczyć na ten cel znacznie większe środki, płacąc wyspecjalizowanym firmom godziwe pieniądze za szybkie porządkowanie spraw. Tutaj powiedzenie „czas to pieniąż” jest wyjątkowo trafne. Wiele firm geodezyjnych po odpowiednim przeszkoleniu może zająć się kompleksową regulacją tych zagadnień.

2. W trybie natychmiastowym powinny być zreorganizowane sądy cywilne załatwiające sprawy spadkowe, działy spadku oraz sprawy o zasiedzenie, tak aby typowa sprawa nie trwała dłużej niż około miesiąca. Oczywiście sędziowie i pracownicy sądów powinni otrzymać znacznie wyższe wynagrodzenie, które można np. uzyskać z podwyższonych opłat za poszczególne sprawy.

3. Ani chwili nie można czekać z reorganizacją i udrożnieniem ksiąg wieczystych, prowadzonych także przez sądy. Czekanie na założenie ksiąg wieczystej np. w Warszawie lub innym dużym

mieście, trwające 1-1,5 roku, jest zwykłą kpiną. W mniejszych miastach też czeka się kilka miesięcy. W ostatnim czasie opracowano projekt ustawy, która daje nadzieję na radykalną poprawę.

4. Straty wynikające tylko z braku ustawy porządkującej problemy gruntów warszawskich, tzn. z powodu blokowania terenów pod atrakcyjne inwestycje, są ogromne. A jednocześnie rośnie zniecierpliwienie byłych właścicieli lub spadkobierców, którzy powinni przy okazji inwestycji otrzymać także swoje odszkodowania. W związku z tym ustawa ta powinna być wydana jak najszybciej.

5. Uporządkowanie stanu prawnego dróg i ulic, które istnieją dłużej niż 30 lat, można przy dobrej woli parlamentu załatwić jednym artykułem ustawy. Po prostu z mocy przygotowywanej ustawy o gospodarce nieruchomościami trzeba je przejąć na własność państwa lub gmin i wpisać do ksiąg wieczystych. Nikomu z tego powodu krzywda się nie stanie. Trzeba byłoby jedynie pozostawić np. dwuletni okres na składanie zastrzeżeń. Myślę, że takich zastrzeżeń nie będzie więcej niż kilka procent, a zysk dla skarbu państwa będzie ogromny.

6. Konieczne jest także zdecydowane zmniejszenie lub zlikwidowanie podatków spadkowych odnośnie kamienic czynszowych, w których mieszkają lokatorzy kwaterunkowi, gdyż wstrzymuje to porządkowanie spraw własnościowych, a spadkobiercy, nawet z nieco podwyższonych czynszów, nigdy nie zgromadzą kwot, które wynikają z obecnych przepisów. Część tych budynków na pewno zmieniłaby właściciele, a ci nowi byłiby w stanie je uratować.

## Podsumowanie

Artykułem tym, w którym tylko zasygnalizowane zostały poszczególne problemy, pragnę wywołać szerszą dyskusję, która powinna przyczynić się do rozwoju rynku nieruchomości, a tym samym do szybkiego rozwoju wielu dziedzin gospodarki kraju.

Sądzę, że ogromny wkład w omawianym zakresie mogą mieć właśnie geodeci, którzy oprócz tego, że są geometrami, są także rzeczoznawcami majątkowymi i specjalistami od nieruchomości (w szerokim tego słowa znaczeniu). Mapowanie, szacowanie, przygotowywanie dokumentacji do spraw sądowych, przygotowywanie dokumentacji do zakładania ksiąg wieczystych, zarządzanie, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, a także koordynacja poczynań inwestycyjnych czekają na odważnych, chętnych do podejmowania nowych bardzo interesujących wyzwań.

Życząc powodzenia chcę także poinformować, że firma nasza prowadzi szkolenia z wielu ww. tematów. Możemy również podjąć się doradztwa na ogólnych komercyjnych zasadach.

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Państwowej Komisji ds. Uprawnień Zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości, przewodniczącym Sekcji Geodezji Miejskiej przy ZG SGP oraz współwłaścicielem Agencji Geodezyjno-Prawnej „GRUNT”



# PENTAX®

Specjalna promocja:

## 14 950 zł

Za tak niską cenę otrzymasz total station o następujących parametrach:

- dokładność pomiaru kąta – 5"
- dokładność pomiaru odległości – 3 mm + 3 ppm
- maksymalny czas pomiaru odległości – 2 s
- 9 wewnętrznych programów kalkulacyjnych

*Przyjdź i zobacz*



**GEOPRYZMAT**

*Geodezja to nasza pasja*

05-090 Raszyn, ul. Mieszka I 49,

tel./fax (0 22) 720-28-44, tel. 0 90 29-78-34