



BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 4 (2/2016)

ISSN 2449-7711





OD REDAKCJI

Dariusz Szymanowski

Drodzy Czytelnicy.

Zapraszam do zapoznania się z kolejnym Biuletynem Nieruchomości PTRM, w którym znajdziecie, mam nadzieję, przydatne informacje i ciekawe artykuły.

Niniejsze wydanie otwiera informacja Prezesa Tadeusza Drapały, o wynikach (tak chyba można już powiedzieć) akcji zainicjowanej przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, mającej na celu usunięcie z ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisu dotyczącego obowiązku sporządzania i przekazywania do właściwych organów wyciągów z operatów szacunkowych. Petycja w tej sprawie przekazana zaledwie kilka miesięcy temu Marszałkowi Senatu (zob. Biuletyn Nieruchomości Nr 3) spotkała się z pozytywnym odzewem Ministra Infrastruktury i Budownictwa i przyniosła (a wyrażając się ściśle, przyniesie wkrótce) zakładane rezultaty; szczegóły na dalszych stronach.

W poprzednim numerze Biuletynu rzeczoznawca majątkowy Hanna Antczak podzieliła się swoimi wątpliwościami na tle stosowania artykułu 948 kodeksu postępowania cywilnego i wynikającym z tego przepisu obowiązku podawania w oszacowaniu osobno wartości nieruchomości, budowli i innych urządzeń. Wątpliwości te dotyczą także znacznie szerszego grona rzeczoznawców.

O komentarz i pomoc w wyjaśnieniu tej kwestii poprosiliśmy znanego specjalistę w dziedzinie prawa cywilnego, sędziego Sądu Apelacyjnego w Warszawie, Pana Romana Dziczka. Sędzia w sposób merytoryczny i zwięzły odniósł się do nurtującego nas problemu i w artykule pt. *Jeszcze o art. 948 §2 k.p.c. – z punktu widzenia prawnika cywilisty*, dokonał szczegółowej analizy tego zagadnienia. Mam nadzieję, że lektura tekstu pozwoli na rozwianie wszelkich wątpliwości w tym temacie.

Proponujemy też coś z warsztatu rzeczoznawcy...

Jak uczy doświadczenie zawodowe, tam gdzie pojawia się wycena, tam natychmiast pojawiają się pytania o podobieństwo nieruchomości. Wśród odbiorców wycen rodzą się wątpliwości, a niekiedy wręcz formułowane są zarzuty, czy obiekty przyjęte do porównania są do siebie podobne, skoro ich ceny jednostkowe znacząco różnią się od siebie? Zdarza się, że dla „dla bezpieczeństwa” i „w celu osiągnięcia bardziej wiarygodnego wyniku”, nieruchomości o cenach skrajnych są przez niektórych rzeczoznawców odrzucane i nieuwzględniane w wycenie. Czy jest to jednak działanie prawidłowe? Czy uzasadnione jest, by odrzucać obiekty porównawcze o skrajnie różniących się cenach albo gdy znacząco różnią się inne cechy nieruchomości np. powierzchnie działek? Z tematem tym zmierzyła

się Joanna Waluk-Pacholska, rzeczoznawca majątkowy z grona Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych. W artykule *Podobieństwo cech czy podobieństwo cen?* został obalony mit, że o podobieństwie nieruchomości decydują ich ceny. Na konkretnym przykładzie (przykładzie „z życia wziętym”) został przeprowadzony dowód, z którego wynika, że „wrażenie” i subiektywna ocena odbiorcy dokonywana na tzw. „wycucie” nie jest właściwym kryterium doboru nieruchomości podobnych do porównań w procesie wyceny. O podobieństwie nieruchomości i o ich przydatności do celów wyceny decyduje wyłącznie możliwość analitycznego określenia wpływu ich cech na kształtowanie się cen transakcyjnych. Chciałoby się powiedzieć „pozory mylą” i o tym właśnie jest ten artykuł, którego lekturę polecam.

Kolejny tekst to swoiste kompendium wiedzy o odszkodowaniach. Paweł Tyniec i Joanna Pełdiak, z Kancelarii Tyniec Kostrz i Wspólnicy, w sposób dogłębny przeanalizowali niemal wszystkie aspekty prawne związane z odszkodowaniami. Jeśli więc ktoś miałby jakieś wątpliwości w tym zakresie, to zachęcam, by zapoznać się z artykułem pt. *Pojęcie szkody i odszkodowania w kodeksie cywilnym i orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zasady ustalania odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne w świetle orzecznictwa sądów administracyjnych*. Dodatkowo, jak sam tytuł artykułu wskazuje, autorzy zajęli się kontrowersyjnym skądinąd tematem zasad wyceny „nieruchomości drogowych” dla potrzeb ustalania odszkodowań za grunty zajęte lub wydzielone pod drogi publiczne. Inspiracją do podjęcia tego tematu były i są rozbieżności w interpretacji przepisów dotyczących wyceny takich nieruchomości. Wydaje się, że bogate orzecznictwo w tym zakresie wcale nie ułatwia pracy rzeczoznawcom majątkowym, dlatego redakcja poprosiła o wyrażenie swojego poglądu uznanych specjalistów w tej dziedzinie. Jestem przekonany, że po przeczytaniu artykułu wątpliwości ustąpią. Gdyby jednak miało być inaczej, zachęcam rzeczoznawców do wyrażenia swoich uwag i opinii na łamach kolejnych wydań Biuletynu.

Mam nadzieję, że omówione wyżej artykuły częściowo z zakresu prawa, a w części dotyczące warsztatu rzeczoznawcy majątkowego okażą się interesujące i przydatne w działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, a Autorom tekstów za włożony trud w imieniu redakcji składam serdeczne podziękowanie.

Na koniec chciałbym poruszyć temat, który z pewnością wszystkim wykonującym wyceny jest znany. W dwuczęściowym artykule mojego autorstwa pt. *Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych*, chciałbym omówić kilka kwestii związanych z funkcjonującym systemem odpowiedzialności zawodowej. Część pierwsza zawiera ogólne wprowadzenie do tematu, wstępne wyjaśnienia oraz krótką analizę porównawczą jak wygląda procedura związana z postępowaniem dyscyplinarnym na tle różnych zawodów zaufania publicznego oraz tzw. wolnych zawodów (wg stanu prawnego na koniec listopada 2016r.). Druga część będzie poświęcona omówieniu konkretnych przypadków, z jakimi miałem okazję się zetknąć występując w sprawach jako pełnomocnik lub obrońca rzeczoznawców.

Polecam zatem lekturę artykułu, ale także już teraz zapraszam do zapoznania się z kolejnym wydaniem Biuletynu, w którym m.in. będziemy chcieli przybliżyć tematykę mediacji (mediacja w wycenie nieruchomości), jak również zaprezentujemy nasze spostrzeżenia po pierwszym roku od wejścia w życie ustawy *o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, która wprowadziła szereg zmian w ustawach regulujących zasady obrotu gruntami rolnymi. Czy zmiana przepisów wpłynęła na zmianę cen gruntów rolnych, czy też nie miało to dla rynku żadnego znaczenia? W następnym numerze Biuletynu znajdują się także inne ważne i interesujące tematy. Zapraszam.

redaktor naczelny

SPIS TREŚCI



Tadeusz Drapała

**KONIEC Z WYCIĄGAMI Z OPERATÓW
SZACUNKOWYCH! 5**



Roman Dzięczek

**JESZCZE O ART. 948 §2 K.P.C.
– Z PUNKTU WIDZENIA PRAWNIKA CYWILISTY 7**



Joanna B. Waluk-Pacholska

**PODOBIENSTWO CECH
CZY PODOBIENSTWO CEN? 10**

Joanna Pełdiak, Paweł Tynieć

**POJĘCIE SZKODY I ODSZKODOWANIA
W KODEKSIE CYWILNYM I ORZECZNICTWIE
SĄDU NAJWYŻSZEGO.**



**ZASADY USTALANIA ODSZKODOWANIA
ZA GRUNTY PRZEJMOWANE POD DROGI PUBLICZNE
W ŚWIETLE ORZECZNICTWA SĄDÓW
ADMINISTRACYJNYCH 25**

Dariusz Szymanowski

**ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.
CZĘŚĆ I 35**

