

Stanisława Kalus

Współdziałanie uczestników rynku nieruchomości

Problemy definicyjne rynku nieruchomości

Pojęcie rynku nieruchomości wywołuje ciągle liczne kontrowersje, choć z jego funkcjonowaniem mamy do czynienia od początku lat 90. W literaturze ekonomicznej zaproponowano kilka różnych definicji tego rynku. Według nich rynek nieruchomości definiowany jest przede wszystkim jako „ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami”¹. To pojęcie było jednak krytykowane jako odpowiadające warunkom stwarzanym na rynku przez pośredników w obrocie nieruchomościami i będące uproszczeniem wskazującym tylko na pewne ogólne charakterystyki ilościowe, wynikające z sumy liczby transakcji rynkowych². Inne ujęcie zaproponował M. Bryx, definiując rynek nieruchomości jako proces wymiany, w którym potrzeby nabywców, wsparte ich środkami finansowymi, są zaspokajane przez sprzedających³. Zwrócił on uwagę na to, że rynek ten jest o wiele bardziej skomplikowany aniżeli się to na ogół dostrzega, ponieważ

¹ Por. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Warszawa 1997, s. 25.

² Tak w szczególności L. Kałkowski, [w:] *Rynek nieruchomości w Polsce*, Warszawa 2003, s. 15.

³ Por. M. Bryx, *Redefinicja rynku nieruchomości*, Nieruchomości C.H.Beck 2006, nr 2, s. 32-33.

analizując ten rynek, trzeba uwzględnić nie tylko transakcje sprzedaży, ale także te, które są z nimi ściśle związane, a mianowicie:

1) dotyczące nie tylko przeniesienia własności nieruchomości, ale także powstania i przeniesienia innych praw rzeczowych do nieruchomości;

2) inwestycje rzeczowe w nieruchomości, skutkujące ich wzrost użyteczności lub wartości oraz transakcje dokonywane w trakcie inwestowania i po zakończeniu inwestycji;

3) przeciwdziałanie utracie lub zmniejszeniu wartości nieruchomości, zarządzanie nimi poprzez remonty, modernizacje, adaptacje, rozbudowę;

4) umowy dotyczące innych usług sprzyjających lepszemu wykorzystaniu nieruchomości;

5) wiążące się ze specjalnymi instrumentami finansowymi, przepływami wyodrębnionych środków pieniężnych zasilających nieruchomości i działania w stosunku do nich⁴.

Jeszcze obszerniejszą definicję wynikającą z analizy rozwiniętych rynków nieruchomości przedstawiła ostatnio E. Kucharska-Stasiak, która przez pojęcie to rozumie zarówno interakcje i działania osób zajmujących się obrotem nieruchomościami i ich rozwojem, jak i działalność gospodarczą, w wyniku której dochodzi do zawarcia transakcji mających za przedmiot nieruchomości, umowy będące wynikiem spotkania się stron ustalających cenę, za którą może nastąpić przeniesienie własności lub innych praw do nieruchomości, zbiór mechanizmów, za pomocą których przekazywane są prawa do nieruchomości, jak też forum, na którym dochodzi do umów zbycia nieruchomości i spotykają się nabywca i zbywca, wreszcie zestaw układów, w których owi nabywcy i zbywcy spotykają się poprzez mechanizm cenowy, wzajemnie oddziałują na siebie, wymieniając nieruchomości na inne aktywa⁵.

Te definicje, które wypracowano w ekonomii, z prawniczego punktu widzenia są jednak ułomne. Nie dostrzegają one bowiem istotnej cechy, jaką muszą spełniać transakcje dokonane między uczestnikami rynku, zwłaszcza te, które dotyczą wymiany dóbr i usług. Transakcje takie są bowiem dokonywane także w systemie gospodarki nakazowo-rozdział-

⁴ Tamże.

⁵ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa 2006, s. 40.

czej, gdzie rynek jest albo niewystępujący, albo znacznie ograniczony. Cechą tą jest zasada autonomii woli stron zawierających umowy co do tego, z kim dokonać transakcji, kształtowania jej treści, byleby jej treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.)⁶. Ten element definicyjny jest bardzo istotny, gdyż wpływa na praktykę uczestników tego rynku. Jeżeli przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami eksponują wy cenę wartości rynkowej nieruchomości, to zwraca uwagę, że art. 151 u.g.n., który określa rozumienie pojęcia wartości rynkowej, wiąże ją jedynie z transakcjami opartymi właśnie na swobodzie umów, przewidując, iż strony umowy muszą być od siebie niezależne, nie działać w sytuacji przymusowej, mieć stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz poddać ją wyekspozowaniu na rynku i zasadzie swobody kształtowania treści umowy⁷. Z tych też względów nie będą transakcjami rynkowymi ani te, do których dochodzi na przykład na etapie bezpośrednio poprzedzającym wywłaszczenie (art. 114 ust.1. u.g.n.), gdyż są one wymuszone koniecznością realizacji przez starostę celu publicznego⁸, ani też te, do których dochodzi w postępowaniu egzekucyjnym na podstawie opisu i oszacowania, zwłaszcza w trybie art. 948 § 1 zd. 2 k.p.c. Ten ostatni przepis przewiduje bowiem, że nie dokonuje się nowego oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli nieruchomość była przedmiotem wcześniejszego szacowania i komornik ma dostęp do wykonanego wcześniej operatu szacunkowego. Jest to zupełnie błędne, jeśli zważyć, że wartość nieruchomości ewoluuje, niejednokrotnie nawet w krótkim czasie, i oczywiste jest, że jeżeli nastąpi nawet w bliskiej odległości od terminu sporządzenia tego operatu dosyć zasadnicza zmiana warunków rynkowych, to oczywiście wpływa to bardzo

⁶ Por. M. S a f j a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2000, s. 724 i nast.; Cz. Ż u ł a w s k a, *Wokół zasady wolności umów (art. 353¹ KC i wykładnia zwyczajnej)*, Acta Universitatis Wratislaviensis, Prawo CCXXXVIII, Wrocław 1994, s. 175 i nast.; A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 318-320.

⁷ Ustawa mówi tutaj o upływie czasu niezbędnego do wynegocjowania warunków umowy (art. 151 ust. 1 pkt 2) – S. K a l u s, [w:] G. B i e n i e k, S. K a l u s, Z. M a r m a j, E. M z y k, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 502 (dalej: *Komentarz 2007*).

⁸ Por. E. M z y k, [w:] *Komentarz 2007*, s. 435 i nast.

silnie na wartość nieruchomości. Gdyby jednak nawet przyjmować w imię minimalizowania kosztów postępowania egzekucyjnego taką możliwość, wbrew przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami, to naruszałoby to przepisy nie tylko tej ustawy, ale także rozporządzenia wykonawczego do niej, przewidującego niedopuszczalność wykorzystywania operatu szacunkowego rzeczoznawcy sporządzonego dla odmiennego celu niż ten, dla którego go sporządzono⁹.

Uczestnicy rynku nieruchomości

Zaprezentowanie definicji rynku nieruchomości jest istotne z uwagi na to, że odzwierciedlają one coraz szersze rozumienie uczestników tego rynku, wśród których wyróżnia się obecnie wcale nie tylko osoby będące stronami transakcji rynkowych, a więc zbywców i nabywców nieruchomości obejmowanych jedną kategorią inwestorów¹⁰, ale także kredytodawców, którymi w warunkach rozwiniętych gospodarek rynkowych są nie tylko banki, lecz także inne instytucje finansowe, jak np. fundusze emerytalne albo zakłady ubezpieczeniowe. Są to także deweloperzy¹¹, zawodowcy, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a więc rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości czy doradcy rynku nieruchomości¹². Bardzo rozbudowana jest także kategoria osób obsługujących ten rynek nieruchomości, do których należą niewątpliwie notariusze, sędziowie wieczystoksięgowi i referendarze, bez udziału których niemożliwe byłoby kreowanie i przenoszenie praw do nieruchomości, a także osoby zajmujące się techniczną stroną rejestracji nieruchomości i osób władających nieruchomościami, jakimi są starostowie i inne organy prowadzące

⁹ Artykuł 156 ust. 3 u.g.n., przewidujący ograniczony czas 12 miesięcy, w którym operat szacunkowy może być wykorzystany, a i to tylko dla celu, dla którego został on sporządzony, oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109). Por. S. K a l u s, [w:] *Komentarz 2007*, s. 516.

¹⁰ Por. tamże, s. 54.

¹¹ Por. S. K a l u s, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, Warszawa 2002, s. 199 i nast.

¹² Por. tamże oraz S. K a l u s, [w:] *Komentarz 2007*, s. 533-594.

ewidencję nieruchomości lub gospodarę zasobami nieruchomości tzw. publicznych, czyli skarbowych i samorządowych¹³.

Problemem niezwykle istotnym wydaje się nie tylko wskazanie osób działających na rynku nieruchomości, ale zagadnienie wzajemnego wpływu poszczególnych uczestników tego rynku na siebie i wskazanie na to, jak oddziałuje to na wykonywanie ich zadań. Jest to wszakże zagadnienie dotąd prawie nierozpoznane, a przecież wskazanie na to, jakie znaczenie dla każdej z grup tych uczestników ma działanie innych uczestników tego rynku, ma bardzo istotne znaczenie dla oceny prawidłowości jego funkcjonowania. Jest to tym bardziej ważne, że przecież na początku działania w Polsce rynku nieruchomości specjaliści amerykańscy z Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości (*Eastern European Real Property Foundation*) z Waszyngtonu podkreślali, że słabość polskiego rynku wynika między innymi z braku profesjonalizmu u osób obsługujących rynek nieruchomości¹⁴. Co prawda nie sposób zgodzić się z tą oceną, zwłaszcza co do niektórych z nich, a w szczególności co do notariuszy i sędziów wieczystoksięgowych, którzy zawsze byli i są profesjonalistami najwyższej klasy, jednakże co do innych ocena ta była niewątpliwie trafna.

Mimo to, że obecnie osoby czynne na rynku nieruchomości wykazują wysoki stopień profesjonalizmu, to szczególną cechą polskiego rynku nieruchomości jest jego znaczna nieprzejrzystość, która powoduje, że jest to rynek mało skuteczny i bardzo trudny do analizy. Mamy tu bowiem do czynienia z wieloma trudnościami w zakresie uzyskiwania informacji o nieruchomościach i to pomimo zasady jawności rejestrów ich dotyczących¹⁵. Zastrzeżenia budzi także sposób ich wykorzystania przez osoby, dla których dane te powinny mieć znaczenie podstawowe.

Księgi wieczyste, które służą ujawnianiu praw do nieruchomości, są co prawda jawne, ale mimo obowiązującej zasady ich powszechności jeszcze wiele nieruchomości w Polsce nie ma w ogóle urzędzonych ksiąg

¹³ Por. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość...*, s. 56; R. Cyran, *Uczestnicy rynku nieruchomości*, Nieruchomości C.H.Beck 2006, nr 9, s. 41-43.

¹⁴ Por. *Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości, Sesja planowania strategicznego. Raport*, Kraków, 16-18.04.1993 r., Świat Nieruchomości 1993, nr 4, s. 35-36.

¹⁵ Por. H. Walczewski, *Rynek nieruchomości w Polsce – jak wiele trzeba jeszcze zmienić?*, Świat Nieruchomości 1994/1995, nr 10, s. 41.

wieczystych¹⁶. Jest to niewątpliwie wynikiem wielu zaszłości historycznych, do jakich należą:

1) obowiązywanie na ziemiach polskich wielu systemów prawnych, w których rola i znaczenie ksiąg dokumentujących sytuację prawną nieruchomości miały bardzo różne znaczenie¹⁷;

2) przekonanie ustawodawcy okresu PRL, że prywatna własność nieruchomości jest przeżytkiem i z czasem zastąpiona zostanie własnością państwową nieruchomości, zatem usprawnienie systemu ksiąg wieczystych nie jest pożądane.

Nie ulega też wątpliwości, że stan prawny widoczny z treści wielu ksiąg wieczystych odbiega od rzeczywistego stanu prawnego, zaś środki przymuszenia właścicieli do ujawniania ich praw w tych księgach, wynikające z art. 35 ust. 1 i 36 ust. 4 u.k.w.h., a polegające na tym, że sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności, nie są wystarczające¹⁸.

Ponadto zwraca się uwagę na to, że mimo obowiązywania zasady jawności ksiąg wieczystych oraz istnienia wynikającego z art. 155 ust. 3. u.g.n. obowiązku udostępniania przez sądy rzeczoznawcom majątkowym dokonującym wyceny nieruchomości danych zawartych nie tylko w księgach wieczystych, ale także w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, występują trudności w udostępnianiu ich rzeczoznawcom. Tymczasem dokonują oni przecież wyceny nie tyle nieruchomości, co praw do nieruchomości, co nie jest możliwe bez szerokiego dostępu do ksiąg wieczystych i ich akt, w których mieszczą się będące podstawą wpisu akty notarialne i inne dokumenty, co jest szczególnie ważne, gdy dotyczą one praw niewymagających do swego powstania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Podobne trudności napotykali w swej praktyce pośrednicy w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Spowodowało to znowelizowanie art. 181 ust. 6 i art. 186 ust. 6 u.g.n., w których

¹⁶ Por. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 289.

¹⁷ Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 42 i nast.

¹⁸ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361).

przewidziano, że przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w stosunku do zarządcy w związku z zawartą przez niego umową o zarządzanie nieruchomością w zakresie objętym tą umową, pośrednik oraz zarządca mają prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w księgach wieczystych, ale już nie w aktach ksiąg wieczystych.

Ograniczenia dostępności do tych informacji, jakie często są w praktyce stosowane w oparciu i z powołaniem się najpierw na rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), a także na ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926) nie mają obecnie żadnego uzasadnienia – ani faktycznego, ani prawnego¹⁹.

Innym ważkim zagadnieniem odzwierciedlającym nie zawsze ściśle współdziałanie osób czynnych na rynku nieruchomości jest to, że wpisy w księgach wieczystych, zwłaszcza te, które zamieszczone są w dziale I księgi wieczystej, często nie są zaktualizowane, co powoduje, że oznaczanie w umowach zbycia niektórych nieruchomości jako przedmiotu umowy wedle wpisu w dziale I jest wadliwe i wprowadzające w błąd. Wpis powierzchni gruntu w części „oznaczenie nieruchomości” działu I księgi wieczystej nie jest objęty domniemaniem prawdziwości z art. 3 u.k.w.h. ani nie jest chroniony rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne z 1989 r.²⁰ wynika co prawda, że ewidencja gruntów i budynków, a także nieruchomości lokalowych powinna obejmować informacje przedmiotowe²¹

¹⁹ Por. S. Kalus, [w:] *Komentarz 2007*, s. 512-513.

²⁰ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086) – dalej: pr. geod. i kart.

²¹ Co do gruntów – ich położenie, granice, powierzchnie, rodzaje użytków gruntowych oraz klas gleboznawczych, oznaczenie ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów; co do budynków – ich położenie, przeznaczenie, funkcję użytkową i ogólne dane techniczne, a co do lokali – ich położenie, funkcję użytkową oraz powierzchnie użytkowe. Por. P. Wankke, *Dokumenty i akty prawne mające wpływ na stan prawny nieruchomości*, Cz. IV, *Nieruchomości* C.H.Beck 2006, nr 1, s. 35 i nast.

oraz podmiotowe (art 20 ust. 1 pr. geod. i kart.)²² oraz obowiązek zgłaszania staroście wszelkich zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków (art. 22 ust. 2. pr. geod. i kart.), jednakże praktyka wykazuje, iż często obowiązek ten nie jest właściwie realizowany. Zmiany w ewidencji, stanowiące jej aktualizację, tylko w części są dokonywane z urzędu, a w części na wniosek osób władających nieruchomościami²³. Może zatem dojść do niewykonania tego obowiązku i niepowiadomienia właściwych sądów wieczystoksięgowych o danych wynikających z prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych, opracowań geodezyjnych lub kartograficznych czy wykazów zmian danych ewidencyjnych, co skutkuje wadliwymi informacjami wynikającymi z działu I księgi wieczystej.

Ma to z kolei ogromne znaczenie dla rynku nieruchomości. Trzeba bowiem pamiętać, że odgrywający bardzo istotną rolę na tym rynku rzeczoznawcy majątkowi, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, która zwykle jest podstawą do określenia jej ceny, posługują się tzw. podejściem porównawczym, którego zastosowanie do wyceny nieruchomości z mocy art. 151 ust. 1. u.g.n. wymaga porównania cen transakcyjnych nieruchomości podobnych²⁴. Wynika to także z art. 153 ust. 1 u.g.n., który przewiduje, iż podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jeżeli jednak akty notarialne, z których wynikają ceny nieruchomości będących już wcześniej przedmiotem obrotu, zawierają ich wadliwe określenie, nieodpowiadające faktycznym stanom nieruchomości z daty sporządzenia aktów notarialnych, to jest to przyczyna wadliwego okre-

²² Odnoszące się do właściciela lub właścicieli lub osób władających nieruchomościami – zob. tamże.

²³ Por. P. W a n c k e, *Dokumenty...*, s. 37.

²⁴ Por. S. K a l u s, [w:] *Komentarz 2007*, s. 504-505.

ślenia wartości wycenianych nieruchomości. Nie ulega więc wątpliwości, że notariusz sporządzający umowę sprzedaży nieruchomości nie powinien poprzestawać na określeniu przedmiotu umowy notarialnej na podstawie treści wpisu zawartego w dziale I księgi wieczystej tej nieruchomości, lecz winien ustalić na podstawie dodatkowych informacji z katastru i oświadczeń stron oraz zawrzeć w umowie opis tego stanu nieruchomości, jaki istnieje w chwili zawarcia tej umowy.

Szczegółowe zasady określania wartości rynkowej nieruchomości przewiduje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 159 u.g.n. Rozporządzenie to określa (§ 1) rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości, rozumianej jako określanie wartości nieruchomości polegającej na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości, oraz sposoby określania tej wartości dla różnych celów, od których zależy przyjęcie określonego podejścia, metody czy techniki wyceny. Wydaje się jednak, że przepisy te nie są obecnie wystarczające, z tym że zasadniczą trudność w działalności zawodowej rzeczoznawców rodzi to, że ustawa o gospodarce nieruchomościami po swej obszernej nowelizacji z 28 listopada 2003 r.²⁵ wprowadziła obowiązek uzgadniania z Ministrem Infrastruktury standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Tym samym utraciły moc wydane w 1994 r. i stale nowelizowane Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, regulujące drobiazgowo proces wyceny i tryb jej wykonywania dla różnych celów i w różnych okolicznościach²⁶. Nowe Standardy nie zostały dotąd zaakceptowane przez Ministra i w zakresie nimi objętym istnieje poważna luka.

Inne trudności z udostępnianiem danych dotyczących nieruchomości, zawartych w księgach wieczystych i aktach tych ksiąg, powstawały i nadal mają miejsce w związku ze stosowaniem ustawy o ochronie danych osobowych²⁷, chociaż wydaje się to zupełnie bezzasadne. Na gruncie

²⁵ Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.).

²⁶ Por. S. Kalus, [w:] *Komentarz 2007*, s. 542-543.

²⁷ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zm.).

bowiem art. 23 ust. 1 pkt 2 i 4 tej ustawy, przetwarzanie danych polegające w myśl jej art. 7 ust. 2 m.in. na zbieraniu i udostępnianiu danych osobowych jest dopuszczalne, jeżeli zezwalają na to przepisy prawa lub jest to niezbędne dla wykonywania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego. Skoro udostępnianie tych danych przewiduje ustawa o księgach wieczystych i hipotece w ramach zasady jawności ksiąg wieczystych²⁸, to już choćby z tego względu należy uchylić tu działanie ustawy o ochronie danych osobowych w tym zakresie. Jeżeli nadto zważyć, że jawność ksiąg wieczystych ma na celu właśnie badanie wpisów w tych księgach w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a zbadanie tego stanu prawnego stanowi jeden z podstawowych obowiązków osoby dokonującej wyceny nieruchomości i przesądza o bezpieczeństwie prawnym czynności dokonanych na podstawie tak sporządzonej wyceny, to oczywiście w grę tu wchodzi także druga z wymienionych okoliczności, tzn. udostępnienie tych danych jest niezbędne także ze względu na wykonywanie prawem przewidzianych zadań, realizowanych dla dobra publicznego.

Niedoskonałość rynku nieruchomości w warunkach polskich wpływa także stąd, że, jak to już wynika z wcześniejszych rozważań, dane o tym rynku są rozproszone poprzez odrębny system ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów i budynków, aczkolwiek pomiędzy tymi dwoma systemami zachodzą ewidentne związki, skoro dane wynikające z ewidencji są podstawą wpisu danych o nieruchomościach w dziale I ksiąg wieczystych.

Często także uwagi odnoszące się do braku przejrzystości rynku nieruchomości dotyczą tego, że dane wynikające z aktów notarialnych, zwłaszcza te, które odnoszą się do ceny nieruchomości, nie polegają na prawdzie, a są wynikiem pewnych nieformalnych układów pomiędzy sprzedawcą a kupującym. Oto zaniżenie ceny w akcie notarialnym skutkuje obniżeniem opłaty skarbowej (liczonej od ceny podanej w tym akcie) oraz opłaty notarialnej, co wpływa na nieprawidłowość danych transakcyjnych. Przypada wypada, że notariusz nie ma w zasadzie wyraźnej wskazanych środków prawnych, aby czuwać nad prawidłowością określenia przez strony w umowie prawdziwej ceny, za którą jest zby-

²⁸ Por. E. Gniewek, *Prawo...*, s. 294.

wana własność nieruchomości lub inne prawo do niej, jednakże powinien on wyjaśniać stronom, zwłaszcza gdy cena ta jest rażąco niska w stosunku do cen przewidzianych w innych transakcjach dotyczących tego samego prawa, o konsekwencjach jej zaniżenia²⁹.

W związku z tym podkreślić jednak wypada, że nie można utożsamiać wartości nieruchomości z jej ceną. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, definiując wartość rynkową, wyraźnie określa ją jako „najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku”, co wskazuje, że nie są to wielkości tożsame³⁰. Niestety, często się zdarza, że strony umowy notarialnej określają tę cenę w wyniku działania różnych motywów, z różnych pobudek, niejednokrotnie w sytuacjach przymusowych, bez porady ze strony fachowców rynku nieruchomości, zorientowanych o poziomie tych cen i cechach nieruchomości, od których one zależą. Czasem także ma miejsce sytuacja odwrotna, gdy nabywca nieruchomości jest szczególnie zainteresowany jej nabyciem, ponieważ ma ona dla niego znaczenie szczególne. Umożliwia mu bowiem realizację jego planów inwestycyjnych, gdy nadto dysponuje on znacznym kapitałem. Rzeczoznawca majątkowy, który w swoim operacie szacunkowym „odwzorowuje” rynek, powinien przy określaniu wartości nieruchomości brać pod uwagę tylko najbardziej typowe zachowania uczestników rynku, odrzucając zachowania skrajne³¹.

Na słabą przewidywalność ceny jako podstawy do ustalenia wartości nieruchomości wpływa ponadto niekorzystnie zmienność gustów, uleganie modzie – także w zakresie rodzajów i wyposażenia nieruchomości – a ponadto pewne zjawiska ekonomiczne, jak kondycja gospodarki, szczególnie w okresie kryzysu ekonomicznego, który zawsze wpływa istotnie na ceny na rynku nieruchomości czy sytuację gospodarczą ewentualnych nabywców. Szczególnie ten ostatni problem jest coraz ostrzej postrzegany. Oto niewątpliwie gospodarka polska, jako gospodarka w pełni rynkowa, podlega cyklom koniunkturalnym. Brak natomiast jakichkolwiek doświadczeń, jakie skutki w zakresie cen nieruchomości wywołuje

²⁹ Poniżej omawiam jeszcze inne aspekty potrzeby współdziałania notariusza z rzeczoznawcami majątkowymi.

³⁰ Por. S. K a l u s, [w:] *Komentarz 2007*, s. 504-505 oraz J. A d a m i c z k a, *Wartość a cena nieruchomości*, *Nieruchomości C.H.Beck 2006*, nr 6, s. 42.

³¹ Por. tamże.

ten kryzys i jak kształtować zachowania uczestników rynku nieruchomości w warunkach tego kryzysu³². Szkoda, że nie wyciągnięto żadnych wniosków z informacji o takich kryzysach, jakie miały miejsce dotąd w gospodarce światowej, a które były omawiane w literaturze polskiej³³. Zwłaszcza zdziwienie budzi niewyprowadzanie stąd żadnych wniosków przez niezwykle ważnych uczestników rynku nieruchomości, jakimi są instytucje kredytowe, a więc przede wszystkim banki. Zwracano przecież uwagę na potrzebę bardzo ostrożnego wyceniania wartości nieruchomości, na których zabezpieczano udzielane kredyty³⁴.

Z drugiej strony zważyć należy, że na stan rynku oddziałuje liczba nieruchomości nabywanych i zbywanych lub takich, które mogą być potencjalnie wprowadzane do obrotu. Trzeba się zgodzić ze zdaniem, że aby nieruchomość mogła być przedmiotem obrotu, musi ona mieć właściciela. Dlatego też na ograniczenie liczby tego rodzaju transakcji wpływa bezpośrednio brak uregulowania stanów prawnych wielu nieruchomości oraz, mimo wszystko, słaba dostępność środków finansowych, które można przeznaczyć na nabycie czy wyremontowanie nieruchomości. Zwłaszcza ten ostatni aspekt ma duże znaczenie, jeżeli się zważy dużą kapitałochłonność nieruchomości. Tymczasem dostęp do kredytu bankowego bywa utrudniony przez wysokie koszty tego kredytu, zwłaszcza poważne wobec niepewności zabezpieczeń tego kredytu na nieruchomości. Działanie instytucji hipoteki było i jest nadal szczególnie krytykowane. Długa bowiem rozciągłość czasowa pomiędzy złożeniem wniosku o wpis hipoteki i niepewność co do tego, czy zostanie ona w istocie ustanowiona, powoduje bowiem konieczność ubezpieczenia przez kredytobiorcę takie-

³² Por. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, Warszawa 2008, s. 102 i nast.

³³ Por. S. Kalus, *Znaczenie tzw. Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego*, *Rzeczoznawca Majątkowy* 1996, nr 3; W.C. Handorf, *Opracowanie założeń polityki nadzorczej dla kredytowania nieruchomości, omówienie przepisów obowiązujących w Stanach Zjednoczonych oraz wnioski płynące dla Polski*, USAID 1998.

³⁴ Por. S. Kalus, *Zmiany stosunków gospodarczych a ewolucja zabezpieczeń wierzytelności w prawie polskim*, *Miscellanea iuridica*, t. V, Tychy 2004, s. 48 oraz *Der Zusammenhang zwischen der Wirksamkeit der Sicherung und dem Wert des Sicherungsgegenstandes aus der Sicht des polnischen und europäischen Rechts, Sicherung von Forderungen und deren Befriedigung*, *Slovakischen Akademie der Wissenschaften*, Smolenice 2002, s. 99 i nast.

go zabezpieczenia, a to podraża kredyt o składkę ubezpieczeniową. Co prawda obecnie, po wprowadzeniu elektronicznego systemu ksiąg wieczystych³⁵ i po wprowadzeniu do postępowania wieczystoksięgowego instytucji referendarza, nastąpiło znaczne przyspieszenie tego trybu, jednakże nie do końca jest ono skuteczne. Tu mamy do czynienia z następną interakcją uczestników rynku nieruchomości, tj. między nabywcami nieruchomości a bankami. Wysoka kapitałochłonność nieruchomości przy stosunkowo niskim poziomie przeciętnego wynagrodzenia za pracę wymusza więc z reguły konieczność korzystania z kredytu bankowego przy nabyciu własności nieruchomości³⁶. O ile do połowy roku 2008 banki udzielały chętnie kredytów zabezpieczanych hipoteką na nabywanej nieruchomości, o tyle sytuacja uległa dosyć dramatycznej zmianie obecnie, w związku z kryzysem, jaki nastąpił w sektorze bankowym.

Wpływ na rynek nieruchomości ma przede wszystkim stan nieruchomości znajdujących się na rynku i to zarówno ich stan techniczny, oznaczający zdolność nieruchomości do spełniania funkcji, jakie są z nią związane, jak i stan prawny, który oznacza możliwość rozporządzania nieruchomością. Niestety w Polsce, podobnie jak we wszystkich krajach postkomunistycznych, stan ten często nie jest prawidłowo ustalony, nawet pomimo to, że w Polsce (w odróżnieniu od innych krajów „socjalistycznych”) nigdy nie doszło do całkowitego upaństwowienia nieruchomości ani też do likwidacji ksiąg wieczystych dokumentujących ich stan prawny. Sytuacja ta ulega obecnie także poważnym zmianom, jakie wprowadzono wskutek informatyzacji ksiąg wieczystych, co miało miejsce ustawą z dnia 11 maja 2001 r. (Dz.U. Nr 63, poz. 635) oraz rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575)³⁷. Usprawniono bowiem w sposób wyraźny procedurę dokonywania wpisów w księdze wieczystej, w związku z czym okres wyczekiwania na wpis, będący przesłanką powstania hipoteki zabezpieczającej

³⁵ S. Kalus, *Umowy zabezpieczające wykonanie umowy kredytowej*, [w:] *Europeizacja prawa prywatnego*, t. I, Warszawa 2008, s. 521.

³⁶ Por. także R. Cyran, *Uczestnicy...*, s. 41, który zwraca uwagę w pierwszej kolejności na relacje na rynku nieruchomości pomiędzy inwestorami a kredytodawcami.

³⁷ Por. S. Kalus, *Umowy...*, s. 516 oraz *Der Zusammenhang...*, s. 97 i nast.

wierzytelności bankowe, uległ radykalnemu skróceniu³⁸. Stąd też stosunek wzajemny kredytobiorców i banków może ulec pozytywnym zmianom, jednakże nie są one natychmiast widoczne.

Warunkiem sprawnego działania nieruchomości rynku jest istnienie takiej jego infrastruktury, która zapewniałaby naprawdę fachową obsługę tego rynku. Chodzi tu o wykreowanie znacznej liczby fachowców zajmujących się profesjonalnie wyceną nieruchomości, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami lub doradztwem nieruchomościowym. Ta ostatnia kategoria fachowców została stworzona dopiero kilka lat temu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w znowelizowanych przepisach odnoszących się do gospodarowania zasobami publicznymi, to jest zasobami Skarbu Państwa, gmin, powiatów i województw, przewidziała kompetencje w tym zakresie dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców³⁹. Dodano bowiem w przepisach odnoszących się do gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobów Skarbu Państwa (art. 23 ust. 2 u.g.n.), zasobów gminy (art. 25 ust. 3 u.g.n.) oraz powiatów i województw (art. 25b i 25d u.g.n.) przepisy upoważniające rzeczoznawców, pośredników i zarządców do pełnienia tej funkcji i w chwili obecnej powstały już nawet organizacje zrzeszające osoby podejmujące się takich funkcji doradczych⁴⁰. Ponadto w przepisach dotyczących zakresu działania tych trzech grup zawodowców przewidziano, że mogą oni pełnić funkcję doradców rynku nieruchomości. Kategoria ta już powstała i obecnie doradcy pełnią liczne zadania polegające na zbieraniu danych i analizie czynników wpływających na rynek nieruchomości, wykonywaniu studiów opłacalności inwestycji, analizach tzw. optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości (*highest and best use*), analizach lokalizacji inwestycji i planów rozwoju nieruchomości, analizach planów zagospodarowania przestrzennego, struktury wpływów i wydatków na nieruchomości, analizach portfeli inwestycji nieruchomościowych, oceny miejscowego popytu na określone nieruchomości czy oceny stanu technicznego nieruchomości⁴¹.

³⁸ Por. P. Siciński, *Księgi wieczyste – ocena konieczności zmian systemu*, cz. I, Nieruchomości C.H.Beck 2002, nr 10, s. 9.

³⁹ Por. G. Bieniek, [w:] *Komentarz 2007*, s. 133 i 140.

⁴⁰ Tamże, s. 134-156.

⁴¹ Por. R. C y r a n, *Uczestnicy...*, s. 42.

Ogólnie rzecz ujmując, funkcje doradcy we współczesnej gospodarce rynkowej polegają na znalezieniu decydujących dla podjęcia decyzji inwestycyjnych odpowiedzi na pytania: gdzie i kiedy inwestować, w co inwestować, ile inwestować, w jakim czasie i z jakich środków należy to czynić, na jakich warunkach środki te mogą być pozyskane, w jaki sposób i kiedy można będzie uzyskać dochody z inwestycji, wreszcie jak kształtuje się stopa zwrotu⁴². Jest oczywiste, że podjęcie takiej działalności wymaga także współdziałania z wieloma innymi uczestnikami rynku nieruchomości, od których doradca może uzyskiwać niezbędne wiadomości do podejmowania optymalnego doradztwa, a to nie tylko od tych trzech zawodowców, których funkcjonowanie przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami, ale także od podmiotów gospodarujących zasobami skarbowymi czy samorządowymi, banków i innych instytucji kredytowych czy od organów administracji publicznej, organów statystyki publicznej, organów właściwych w sprawach katastru nieruchomości oraz od innych zawodowców. Wykonywanie tych opracowań wymaga więc szczególnie wysokiego poziomu zawodowego doradcy, korzystania z doświadczeń zagranicznych⁴³ oraz współdziałania ze wszystkimi uczestnikami rynku nieruchomości, a także z ośrodkami badawczymi analizującymi rynek i opracowującymi oraz udostępniającymi dane rynkowe⁴⁴. Niestety w chwili obecnej występuje jeszcze niedostatek tego rodzaju badaczy i ośrodków, zwłaszcza naukowych, a przewidziane w art. 173a i nast. u.g.n. analizy i zestawienia będące wynikiem badania rynku przez właściwego ministra nie przynoszą spodziewanych wyników⁴⁵ i są raczej słabo wykorzystywane.

Zawodem, bez którego rynek nieruchomości nie byłby w stanie funkcjonować prawidłowo, jest notariusz. Skoro forma aktu notarialnego stanowi formę *ad solemnitatem* dla wszystkich czynności zobowiązujących i rozporządzających, których przedmiotem są nieruchomości, to nie ulega wątpliwości, że tego rodzaju zawodowiec, jakim jest notariusz,

⁴² Por. E. Kucharska-Stasiak, *Investowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości Valor 1999, s. 145.

⁴³ Por. J. Shlaes, *Tajemnice kuchni doradcy rynku nieruchomości. Praktyczny poradnik dla profesjonalistów*, Gdynia 2001, s. 2-9.

⁴⁴ Por. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość...*, s. 69-72.

⁴⁵ Por. S. Kalus, [w:] *Komentarz 2007*, s. 531.

pełniący zgodnie z art. 1 pr. o not. funkcję osoby zaufania publicznego i funkcjonariusza publicznego, ma do spełnienia niezwykle istotną rolę dla zabezpieczenia prawidłowości funkcjonowania tytułów prawnych do nieruchomości na rynku tychże nieruchomości. Co więcej, jego funkcjonowanie ma zasadniczy wpływ na wykonywanie zawodu przez pozostałych, uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami zawodowców. Skoro określenie przez rzeczoznawców majątkowych wartości rynkowej nieruchomości następuje z uwzględnieniem cen transakcyjnych, a te z kolei wynikają wprost z aktów notarialnych sporządzonych między stronami dokonującymi przeniesienia własności tych nieruchomości będących podstawą wpisu prawa własności do ksiąg wieczystych, to określenie ceny za nieruchomości przewidziane w tych aktach notarialnych ma bardzo istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości podobnych, będących przedmiotem innych transakcji⁴⁶.

Współdziałanie notariuszy z rzeczoznawcami majątkowymi mogłoby być niezmiernie istotne także w sferze ustanawiania odrębnej własności lokali, a zwłaszcza wówczas, gdy następuje to w drodze umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, w której wyodrębniany jest lokal, a inną osobą lub gdy właściciel nieruchomości ustanawia to prawo w drodze jednostronnego oświadczenia woli w trybie art. 7 ustawy o własności lokali⁴⁷. W razie bowiem ustanowienia odrębnej własności lokalu, zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., właścicielowi tego lokalu przysługuje udział w tzw. nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i części budynków i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a ten udział w współwłasności odpowiada (zgodnie z art. 3 ust. 4 u.w.l.) stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Jest oczywiste, że stosunek ten winien wynikać z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, gdyż tylko on ma wiadomości specjalne odnoszące się do dokonywania obmiarów tych powierzchni, zatem on winien stanowić dla notariusza podstawę do określenia w czynności prowadzącej do powstania odrębnej własności

⁴⁶ Tamże, s. 528.

⁴⁷ Ustawa z dnia 23 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – dalej: u.w.l.

lokalu tego udziału we współwłasności. Z drugiej strony, zasady dotyczące właśnie choćby szczegółowego zagadnienia dokonywania pomiarów powierzchni lokali zmieniają się w czasie, stąd dokonywanie ich w stosunku do nawet identycznych lokali, ale w różnym czasie, może spowodować różnice w określeniu tej powierzchni. Z art. 3 a u.w.l. wynika, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Jeżeli przepisy odnoszące się do pomiaru tych powierzchni się zmieniają, to łatwo dochodzi do sytuacji, w której, jak to zauważył ustawodawca, nowelizując art. 23 ust. 2a u.w.l., suma udziałów właścicieli lokali nie jest równa 1, co skutkuje przyjęciem zasady, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej podejmowane są na zasadzie jedna osoba – jeden głos. Nie jest to wszakże sytuacja prawidłowa i należy doprowadzić do jej zmiany, lecz wymaga to oczywiście współdziałania z notariuszami. Rodzi to oczywiście dla stron (współwłaściciele nieruchomości wspólnej) dodatkowe koszty, które byłyby do uniknięcia w przypadku wcześniejszego współdziałania rzeczoznawcy z notariuszem na etapie tworzenia tych udziałów w umowie o ustanowienie i sprzedaż nieruchomości lokalowej.

Nie ulega też żadnej wątpliwości, że wykonywanie zawodu notariusza powinno być także powiązane z funkcjonowaniem pośredników w obrocie nieruchomościami. Skoro istota zawodu pośrednika polega, zgodnie z art. 180 ust 1 u.g.n., na dokonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, takich jak: nabycie lub zbycie praw do nieruchomości, nabycie lub zbycie spółdzielczych ograniczonych praw do lokalu spółdzielczego czy inne czynności mające za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, to nie ulega wątpliwości, że albo takie umowy, albo oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu tych praw muszą pod rygorem nieważności, zgodnie z art 158 k.c., mieć formę aktu notarialnego. Nie wystarczy zatem sporządzenie ich przez pośrednika, co różni poważnie polski system prawa cywilnego od systemu anglo-amerykańskiego, w którym to pośrednik takie czynności sporządza. Nie wyczerpuje to problemu stosunku pomiędzy czynnościami pośrednika i notariusza. W szczególności chodzi tutaj o sytuację, w której umowę przedwstępną o przeniesienie własności nieruchomości strony

zawarły przez pośrednika, czyli ze skutkiem słabszym, wynikającym z art. 390 § 2 k.c.⁴⁸ Jeżeli umowa przyrzeczona jest następnie zawierana przed notariuszem, to powstaje problem, jaki jest stosunek pomiędzy tymi dwiema umowami. Nadto przecież, jeżeli pośrednik doprowadza do zawarcia umowy definitywnej, to istotny jest stosunek treści sporządzonej przez niego umowy w relacji do treści sporządzonej przez notariusza umowy przyrzeczonej. Także zatem problem, czy strony umowy notarialnej o przeniesienie własności nieruchomości nie zawarły wcześniej przez pośrednika umowy przedwstępnej, powinien być ustalony przez notariusza, zwłaszcza w sytuacji, gdy pośrednik jest obecny przy jej zawieraniu i powinny być wyjaśnione przez notariusza ewentualne różnice pomiędzy postanowieniami umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej.

Wyżej wskazane przesłanki wskazują na pilną potrzebę opracowania zasad współpracy uczestników rynku nieruchomości, bez którego rynek ten nie może działać prawidłowo. Jest to jednak zadanie bardzo skomplikowane, wymagające pewnych zmian normatywnych oraz przezwyciężenia stereotypów, wynikających z pewnego tradycyjnego „zamknięcia” zawodowego, występującego zwłaszcza w ramach zawodów tradycyjnych, wysoko cenionych i działających na zasadzie zawodów zaufania publicznego.

⁴⁸ Por. Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 415; tenże, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 1995, s. 140-141 oraz W. Zachórski, [w:] A. Brzozowski i in., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2002, s. 172-173; M. Wrzołek-Romańczuk, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 106; E. Drozd, *Umowa przedwstępna a umowa przyrzeczona*, NP 1973, nr 11; W. Popiołek, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1999, s. 882-883.