Jerzy Halicki

WYCENA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PROCESIE PRZEKSZTAŁCEŃ WŁASNOŚCIOWYCH W POLSCE

1. Ogólne problemy wyceny prawa użytkowania wieczystego

Zapoczątkowany w roku 1990 proces transformacji gospodarki polskiej zmierzający do wdrożenia gospodarki rynkowej determinuje zmiany w systemie zarządzania przedsiębiorstwami. Państwo przestaje być „dyrektorem" gospodarki narodowej, a staje się koordynatorem procesów gospodarczych, stwarzając podstawy i warunki rozwoju ich uczestnikom. Część z nich, w ramach strategii przekształceń własnościowych, skomercjalizowano, a niektóre sprywatyzowano. W wyniku powyższych działań oraz powstawania i rozwoju prywatnych podmiotów gospodarowania struktura własnościowa gospodarki, struktura zatrudnienia, jak też struktura tworzenia produktu krajowego brutto w ujęciu własnościowym zmieniła się na korzyść sektora prywatnego. Pozostała część przedsiębiorstw ma jeszcze, niestety, status przedsiębiorstwa państwowego. Praktyka oraz rzeczywistość gospodarcza krajów rozwiniętych wskazuje, że nie będą one w stanie konkurować na rynku dóbr i usług z podmiotami niepaństwowymi. Stąd strategia kontynuacji przekształceń własnościowych w gospodarce polskiej staje się niezbędna, a ważność tego problemu podkreśla fakt, że opracowywane corocznie przez rząd kierunki przekształceń własnościowych są przedmiotem obrad sejmu, a uchwalone przez ten organ zamierzenia są zawarte w ustawach budżetowych na kolejne lata.

Wagę problemu przekształceń podkreśla również powołanie 23.03.1997 r. przez Premiera Rządu siedmioosobowej Rady do Spraw Przekształceń Własnościowych, której zadaniem jest wskazywanie kierunków, tempa i struktury zmian własnościowych polskiej gospodarki oraz opiniowanie projektów zmian opracowanych przez rząd.

Do końca roku 1997 procesem przekształceń własnościowych objęto 5884 przedsiębiorstw państwowych, czyli około 67% istniejących w momencie jego rozpoczęcia. Spośród nich 22% przekształcono w jednoosobowe spółki skarbu państwa, 24% poddano prywatyzacji bezpośredniej, 26% likwidacji z przyczyn

ekonomicznych, a 28% stanowiły zlikwidowane przedsiębiorstwa gospodarstw rolnych, których mienie przejęła Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa[1].

Komercjalizacją objęto 1274 przedsiębiorstwa, z których 220 sprywatyzowano kapitałowo, a 512 włączono do Programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych, co oznacza, że 57,5% skomercjalizowanych przedsiębiorstw państwowych przestało być własnością skarbu państwa.

Praktyka dowiodła, iż najbardziej efektywną formą prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych była prywatyzacja bezpośrednia, którą objęto 1382 przedsiębiorstwa. Były to głównie przedsiębiorstwa o dobrej kondycji ekonomicznej, prowadzące działalność produkcyjną (39%), budowlaną (21%) oraz handlową (18%).

Przekształcenia własnościowe przedsiębiorstw państwowych prowadzono również według ustawy z 25.09.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, głównie w trybie artykułu 19 powołanej ustawy[2]. Z tego powodu w stan likwidacji, ze względu na złą kondycję ekonomiczną, postawiono 1534 przedsiębiorstwa państwowe, z czego sfinalizowano 39% procesów likwidacyjnych. Od roku 1994 obserwuje się spadkową tendencję likwidacji przedsiębiorstw państwowych [3].

Z problematyką przekształceń własnościowych związana jest wycena przedsiębiorstw i ich mienia. Należy jednak mieć na uwadze fakt, że problematyka wycen nie odnosi się wyłącznie do przekształceń własnościowych, jak to się często pojmuje. Wycena, z ekonomicznego punktu widzenia, dotyczy wszelkich dóbr, w tym przedsiębiorstw, a w ich ramach–prawa użytkowania wieczystego. Nie sposób bowiem bez należycie wycenionych produktów, produkcji w toku, towarów czy nieruchomości prowadzić rzetelny rachunek kosztów oraz stosować rachunek ekonomiczny służący podejmowaniu racjonalnych decyzji ekonomicznych. Nie sposób również dokonać sprzedaży czy wniesienia przedsiębiorstwa do spółki prawa handlowego bez posiadania informacji o rzeczywistej jego wartości. Podstaw do sporządzenia rzetelnej wyceny nie dostarczy jednak rachunkowość przedsiębiorstw, której ustawowym zadaniem jest wycena składników majątku i dostarczanie informacji do podejmowania decyzji ekonomicznych w przedsiębiorstwie. Zakres i skala niedostatków rachunkowości powodują zniekształcenie funkcji poznawczej dostarczanych przez nią informacji. Można zatem stwierdzić, że obecna rachunkowość, bazująca na pomiarze zdarzeń go-

[1] Zob. ustawa budżetowa na 1997 r. (DzU nr 19 z 1997 r., poz. 106).

[2] Ustawa z 25.09.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (DzU nr 18, poz. 80 ze zm.).

[3] Jest to konsekwencją wolnej gry sił rynkowych, w wyniku których przedsiębiorstwa słabe ekonomicznie albo zostały zlikwidowane, albo upadły. Występujące zjawisko spadku likwidacji przedsiębiorstw państwowych z przyczyn ekonomicznych wynika również z faktu malejącej liczby tych przedsiębiorstw.

spodarczych w wartości nominalnej, choć posiadająca cechy informacji rzetelnych, nie spełnia w warunkach panującej inflacji kryterium obiektywności, czyli zgodności z rzeczywistością, i nie może być brana pod uwagę jako podstawowe źródło informacji w procesie wyceny przedsiębiorstw, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntu. Stąd teoria i praktyka wyceny przedsiębiorstw oraz ich mienia wykształciły pozarachunkowe metody pomiaru i wyceny oparte na cenach rynkowych. Niestety, niektóre z nich dopuszczały dowolność stosowania wobec tego samego przedmiotu wyceny różnych parametrów korygujących, konsekwencją czego jest uzyskiwanie różniących się znacznie wyników wyceny. Dotyczy to w szczególności wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów metodą cenowo-porównawczą, techniką porównywania gruntów parami, gdzie skala i zasięg zjawiska są nieporównywalnie większe niż w wycenie pozostałych składników niematerialnych przedsiębiorstwa.

Teoria wskazuje, a praktyka to potwierdza, że najczęstszą metodą wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów jest metoda cenowo-porównawcza. Przesądziły o tym dostępna na rynku od początku lat dziewięćdziesiątych literatura fachowa, opisująca w przystępny sposób tę metodę, oraz zasady wycen nieruchomości opracowane przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, których treść zawarto w publikacji pod tytułem „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych", orientujące rzeczoznawców majątkowych na „...rozważenie w pierwszej kolejności wykorzystania do oszacowania wartości gruntu podejścia porównawczego"[4].

Według M. Prystupy[5], istotą tej metody jest, najogólniej mówiąc, ustalenie wartości wycenianego obiektu przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za obiekty podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Przeprowadzona przez autora pogłębiona analiza dokumentacji wycen przedsiębiorstw państwowych, ukierunkowana na ocenę procedur przygotowania i przeprowadzenia przez organy założycielskie przekształceń własnościowych, z uwzględnieniem kryteriów celowości, legalności, rzetelności oraz gospodarności, pozwoliła ustalić, że w sporządzonych przez biura konsultingowe wycenach prawa użytkowania wieczystego gruntu wystąpiła cecha o nazwie „forma władania", której wartość w poszczególnych wycenach była bardzo zróżnicowana oraz niewspółmiernie wysoka wobec innych cech różniących grunt wyceniany (będący w użytkowaniu wieczystym) od gruntów przyjętych do porównań (ob-

[4] Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1996, s. 20.

[5] **M. Prystupa**, Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1997, s. 25.

jętych prawem własności). Wartość tej cechy ustalano w formie relacji gruntu z prawem użytkowania wieczystego do gruntu w formie własności. Kształtowały się one w przedziale zamkniętym [0,25–1,00]. Oznacza to, iż przy wartości wskaźnika na poziomie 0,25 wartość 1 metra kwadratowego gruntu z prawem użytkowania wieczystego była równa 25% wartości gruntu z prawem własności, czyli była czterokrotnie niższa. Literatura przedmiotu nie podaje, jakie relacje między tymi prawami powinny zachodzić. Ujmując inaczej, nie wskazywała, ani nie wskazuje obecnie, ile razy wartość gruntów w formie prawa użytkowania wieczystego może być niższa od wartości gruntów z prawem własności, co jest powodem dużej dowolności w stosowaniu przez rzeczoznawców majątkowych różnych relacji (wskaźników) tych praw względem siebie.

Przeprowadzona analiza dokumenacji wycen prawa użytkowania wieczystego, wykonanych przez biura konsultingowe na zlecenia organów założycielskich lub przedsiębiorstw państwowych, pozwoliła ustalić przyczyny występującego zróżnicowania. Niektóre z biur, zwłaszcza te, które stosowały wskaźniki korekty w wysokości 25% lub 50%, powołują się na zalecenie Ministra Przekształceń Własnościowych wydane 11.07.1991 roku, w którym czytamy: „Wartość prawa do wieczystego użytkowania wyceniana jest jako: 25% wartości gruntu w odniesieniu do działek zabudowanych oraz 50% wartości gruntu w odniesieniu do działek niezabudowanych”[6].

Zdecydowana większość podmiotów powołuje się natomiast na występujące różnice między prawem użytkowania wieczystego a prawem własności, traktując jednak fakt ich występowania jedynie jako argument uzasadniający zastosowanie określonej wartości wskaźnika. Innymi słowy, uzasadniany jest tylko fakt zastosowania wskaźnika korygującego, nie zaś jego wartość.

Inne biura powołują się na bezpłatną, z mocy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, formę otrzymania gruntów przez przedsiębiorstwa państwowe, co uzasadnia ich zdaniem zastosowanie wskaźnika korekty na poziomie 25%.

Jeszcze inne powołują się na terminowy charakter prawa użytkowania wieczystego, powodujący określone ograniczenia w korzystaniu i rozporządzaniu

[6] Warto dodać, że przytoczone pismo nie posiada autoryzacji. Dowodem źródłowym co do jego pochodzenia jest jedynie nagłówek podający Ministerstwo Przekształceń Własnościowych (MPW) jako instytucję, która przedmiotowe pismo zredagowała. MPW nie uzasadniło wysokości zalecanych wskaźników wyceny. Trudno jest znaleźć merytoryczne uzasadnienie ich wysokości. Na usprawiedliwienie może wpływać fakt, iż zalecenie ich stosowania wydane zostało na początku procesu przekształceń własnościowych. Należy wskazać również na fakt, iż w tym czasie brakowało teorii przekształceń, która wskazałaby kierunek, tempo przekształceń, jak również metody wyceny przedsiębiorstw, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntu. Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż pismo MPW dotyczy tylko niektórych okoliczności stosowania wskaźników tzw. „szybkiej sprzedaży”.

tym prawem. Dlatego też prawo to nie może być traktowane na równi z prawem własności, stąd staje się prawem „znacznie słabszym", dlatego wartość tego prawa – zdaniem biur konsultingowych – musi zostać skorygowana odpowiednim wskaźnikiem.

Zaprezentowane opinie biur konsultingowych, wskazujące na konieczność zastosowania wskaźnika korekty prawa użytkowania wieczystego, oraz przeprowadzona przez autora analiza wybranych wycen prawa użytkowania wieczystego gruntów dla potrzeb przekształceń własnościowych pozwalają sformułować tezę, iż zasadniczą przyczyną zróżnicowania ich wartości są niejasności co do różnic i podobieństw między prawem użytkowania wieczystego a prawem własności. Prawo użytkowania wieczystego, w porównaniu z prawem własności, jest traktowane generalnie jako prawo „gorsze".

Mankamentem części wycen przedsiębiorstw jest również dokonywanie szacowania bez precyzyjnego określenia celu wyceny lub całkowite jego pominięcie. Wypada podkreślić, że znajomość celu wyceny przesądza o doborze podejść, metod oraz technik wyceny przedsiębiorstw, w tym prawa użytkowania wieczystego. Ten sam przedmiot wyceny może mieć różną wartość rynkową w danym momencie w zależności od zastosowanego podejścia i metody wyceny. Potwierdzeniem powyższej tezy może być pogląd A. Kameli-Sowińskiej wyrażony w pracy pt. „Wycena przedsiębiorstw i ich mienia w warunkach inflacji", w której autorka stwierdziła: „Ten sam przedmiot wyceny może mieć w tym samym momencie różne wartości", które zależą „...od przyczyn dla których wycena jest dokonywana"[7]. Na obowiązek uwzględniania w pierwszej kolejności celu wyceny zwracają również uwagę unormowania prawne, chociażby ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (art. 154)[8] czy obowiązujące do niedawna zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1.03.1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (§ 17 ust. 1 pkt 2)[9].

Wypracowane stanowisko w tym przedmiocie ma również podręcznikowa literatura przedmiotu. Warto powołać chociażby publikację książkową pod redakcją A. Hopfera, w której autorzy w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości stwierdzają, że „Cel wyceny oprócz funkcji nieruchomości stanowi główny czynnik doboru metody wyceny"[10]. Identyczny pogląd w tej sprawie prezentują autorzy pracy zbiorowej pt. „Encyklopedia biznesu", pod red. W. Pomykały, według których przesłanką decydującą o wyborze określonej metody

[7] **A. Kamela-Sowińska**, Wycena przedsiębiorstw i ich mienia w warunkach inflacji, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1994, s. 17.

[8] DzU nr 30 z 1985 r., poz. 127 ze zm.

[9] DzU nr 13 z 1995 r., poz. 163.

[10] Wycena nieruchomości, red. A. Hopfer, ART, Olsztyn 1992, s. 32.

wyceny powinien być przede wszystkim cel wyceny[11]. Również standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wskazują, iż wybór odpowiedniego podejścia i metody wyceny powinien być dostosowany „ ...do rodzaju nieruchomości i celu wyceny"[12]. Właśnie nieprecyzyjne określanie celu, często z powodu braku świadomości o jego wpływie na ostateczną wartość obiektu szacowania, było, zdaniem autora, przesłanką decydującą o zaniżaniu wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów. Inna jest bowiem wartość tego prawa będącego w posiadaniu przedsiębiorstwa państwowego, przekształcanego w trybie sprzedaży jego dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, inna zaś sporządzana na okoliczność oddania do odpłatnego korzystania spółce z udziałem pracowników. Nakazem chwili staje się zatem ustalenie i zweryfikowanie na potrzeby praktyki merytorycznie uzasadnionego wskaźnika oraz zmodyfikowanie dotychczasowej metodyki wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów, w części dotyczącej sposobu ustalania wartości cechy o nazwie „forma władania" gruntu.

Zaprezentowane w zarysie problemy związane z wyceną prawa użytkowania wieczystego gruntu wystarczająco dobrze dowodzą o złożoności i trudnościach, jakie występują w procesie określania wartości rynkowej tego prawa. Te właśnie elementy przesądziły o wyborze tematu artykułu i określeniu zasadniczego problemu.

Problemem zasadniczym artykułu, na którym koncentrują się analizy i rozważania dotyczące wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu, jest metodyka wyceny prawa użytkowania wieczystego, oparta na metodzie cenowo-porównawczej z immanentnymi dla niej technikami porównywania gruntów parami oraz analizy statystycznej rynku.

Tak sformułowany problem jest rozpatrywany z punktu widzenia procesu przemian społeczno-gospodarczych, jakimi są przekształcenia własnościowe w Polsce, których zakres i rozmiar jest bezprecedensowy w skali świata. Udział i rola metodyki wyceny przedsiębiorstw i ich mienia w tym procesie w sposób jednoznaczny zdecydowały o skoncentrowaniu się autora w tym właśnie obszarze.

Celem artykułu jest ukazanie zniekształceń wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu z powodu stosowania przez rzeczoznawców majątkowych różnych wartości wskaźników korygujących to prawo, a także wykazanie celowości i konieczności oparcia metodyki wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu na realnym wskaźniku, korygującym prawo użytkowania wieczystego gruntu w zależności od celu, dla którego sporządza się wycenę.

---

[11] Encyklopedia biznesu, red. W Pomykała, Fundacja Innowacja, Warszawa 1995, s. 115.

[12] Zob. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1996, s. 16.

2. Wycena prawa użytkowania wieczystego do lipca 1998 roku

Do lipca 1998 roku podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie zasad wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów było zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1.03.1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości, przedstawiające podejścia, metody oraz techniki wyceny nieruchomości[13].

W problematyce wyceny prawa użytkowania wieczystego wypowiadała się również literatura fachowa, jednak w najważniejszej sprawie, jaką była relacja wartości prawa użytkowania wieczystego do prawa własności, nie wyrażała stanowiska.

Podstawową metodą wyceny przedmiotowego prawa była metoda cenowo-porównawcza, zakładająca określony algorytm postępowania, obejmujący najczęściej siedem etapów, a mianowicie[14]:

- ustalenie cech wycenianego obiektu;
- wybranie obiektów do porównania o zbliżonych do wycenianego obiektu parametrach jakościowych i lokalizacyjnych, których cena na rynku jest znana;
- ustalenie średniej ceny dla obiektów przyjętych do porównania;
- porównanie cech przyjętych do analizy obiektów z cechami wycenianego obiektu i wprowadzenie z tego tytułu poprawek do cen jednostkowych porównywalnych obiektów (dla uzyskania cen zredukowanych);
- obliczenie najbardziej prawdopodobnej ceny jednostkowej (jednego metra kwadratowego, jednego metra sześciennego itp.) obiektu wycenianego za pomocą podanego przez autorów wzoru:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^{n} C_i \cdot r_i}{\sum_{i=1}^{n} r_i},$$

gdzie:

C_i – zredukowane ceny jednostkowe obiektów wziętych do porównania,

r_i – odwrotność poprawek cen wynikających z porównania cech obiektów;

- przemnożenie obliczonej ceny jednostkowej przez liczbę jednostek porównawczych obiektu szacowanego,
- wprowadzenie wartości specjalnej eksperta E (jeżeli zachodzi taka potrzeba).

Analiza dokumentacji wycen sporządzonych przez biura konsultingowe dowiodła, iż etapem, w którym popełniano najwięcej nieprawidłowości w określa-

[13] MP nr 13, poz. 162 i 163.

[14] Zob. Wycena nieruchomości, op.cit., s. 85.

niu wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego, był etap czwarty, obejmujący porównanie cech przyjętych do analizy obiektów z cechami wycenianego obiektu i wprowadzenie z tego tytułu poprawek do cen jednostkowych obiektów porównawczych w celu uzyskania cen zredukowanych. To właśnie w tym etapie rzeczoznawcy majątkowi ustalali relacje prawa użytkowania wieczystego do prawa własności, określając je na poziomie równym lub mniejszym od jedności, co oznaczało odpowiednio, iż wartość prawa użytkowania wieczystego odpowiadała prawu własności lub była od niego niższa.

Zaprezentowana metoda cenowo-porównawcza, mimo wysokiego stopnia szczegółowości, nie prezentowała jednak wielu ważnych z punktu widzenia warsztatu rzeczoznawcy majątkowego elementów, chociażby możliwości jej zastosowania w odniesieniu do specyficznych okoliczności, przykładowo na okoliczność wniesienia prawa użytkowania wieczystego jako wkładu niepieniężnego do spółki prawa handlowego. Brak takich unormowań w przepisach prawa powodował, iż istniała duża dowolność biur konsultingowych w sposobie jego wyceny, co skutkowało powszechnym niedoszacowaniem wartości tego prawa. Przyczyną tego stanu rzeczy był brak jednolitego stanowiska literatury przedmiotu w kwestii wyceny tego prawa, co skutkowało wieloma nieprawidłowościami popełnianymi przez biura konsultingowe. Do najczęściej występujących można zaliczyć:

1. Nie dokumentowano źródeł informacji o obiektach porównawczych, co skutkowało trudnościami w weryfikacji dokumentacji wycen. Najczęściej podawano w lakoniczny sposób, iż obiekty porównawcze zostały przyjęte z przeprowadzonych transakcji na rynku w ostatnim czasie (bez jego precyzowania). Innych sformułowań nie można było się spodziewać, gdyż bezpośrednią przyczyną uniemożliwiającą uzyskanie przez rzeczoznawców majątkowych cen rynkowych istniejących w uczciwym obrocie prawem użytkowania wieczystego była, uzasadniona zresztą, niechęć biur notarialnych do udostępniania informacji na ten temat, spowodowana ochroną interesów handlowych stron transakcji.

2. Błędnie określano cel wyceny, nie podając okoliczności, dla których sporządzano wycenę. W skrajnym przypadku celem wyceny była „wycena ... [podawano obiekt wyceny]". Przy tak pojmowanym celu wyceny nie trudno było o zastosowanie niewłaściwej metody wyceny, tym samym uzyskanie wartości odbiegającej od rzeczywistości.

3. Obiekty porównawcze przyjmowano z różnych rynków oraz z różnych okresów, co skutkowało zmniejszeniem liczby podobieństw cech obiektów przyjętych do porównań.

4. Do określenia średniej ceny prawa użytkowania wieczystego dla obiektów porównawczych, różniących się ze względu na przyjęte atrybuty, przyjmowano miarę statystyczną o nazwie średnia arytmetyczna prosta zamiast średnią arytmetyczną ważoną, co skutkowało zawyżeniem lub zaniżeniem wartości prawa użytkowania wieczystego.

5. Niejednoznacznie interpretowano termin „obiekt podobny", co skutkowało zazwyczaj zaniżaniem wartości przedmiotowego prawa. Uznawano, iż jest to obiekt charakteryzujący się liczbą cech wspólnych zawartych w przedziale otwartym (0%–100%), podczas gdy nauka dowodzi, iż są nimi obiekty posiadające 100% cech wspólnych. Obiekty pozostałe, a więc o liczbie cech zawartych w przedziale otwartym (0%–100%) są obiektami tylko częściowo podobnymi.

Zaprezentowane nieprawidłowości obniżały wiarygodność sporządzonych wycen.

Z powodu różnorodności stosowanych przez biura konsultingowe relacji prawa użytkowania wieczystego gruntów do prawa własności i wynikłych stąd nieprawidłowości, nasilającej się krytyki kierowanej pod adresem rzeczoznawców majątkowych o zaniżaniu wartości rynkowej gruntów w formie użytkowania wieczystego oraz narastającej fali emocji społecznych o wyprzedaży za bezcen gruntów skarbu państwa, pilnego potraktowania przez ustawodawcę wymagał problem opracowania nowych zasad wyceny nieruchomości, w tym wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów.

3. Wycena prawa użytkowania wieczystego od 15 sierpnia 1998 roku

W roku 1997 ustawodawca podjął działania prawne zmierzające do ujednolicenia istniejących metod wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów, a efektem tych działań było wprowadzenie w życie z dniem 15 sierpnia 1998 roku rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1997 r w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego[15]. Jednak przeprowadzona poniżej ich analiza pozwala sformułować tezę, iż przepisy powołanego rozporządzenia, mimo niezaprzeczalnych i niekwestionowanych pozytywów, nie są w stanie w skuteczny sposób chronić interesów skarbu państwa w procesie przekształceń własnościowych, co potwierdziły pierwsze doświadczenia.

Najważniejszą częścią powołanego rozporządzenia, stanowiącą myśl przewodnią ustawodawcy, informującą o sposobie wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów, jest treść art. 23 § 1 głoszącego, iż wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako prawa użytkowania wieczystego określa się w podejściu porównawczym, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem czynników wymienionych w art. 134 ust. 2 ustawy

[15] DzU nr 98, poz. 612.

o gospodarce gruntami oraz wysokości stawek procentowych opłat rocznych i nie wykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

Z treści powołanego artykułu wynika słuszna zasada, według której ceny prawa użytkowania wieczystego mają być kształtowane przez rynek, jako naturalny wyznacznik i regulator wartości użytkowej wszelkich dóbr i usług, w tym prawa użytkowania wieczystego, oraz to, że podstawę określającą wartość rynkową tego prawa stanowić mają ceny rynkowe jedynie ***samych gruntów*** będących w użytkowaniu wieczystym. O ile pierwsza przesłanka wyceny przedmiotowego prawa nie budzi zastrzeżeń, gdyż w gospodarce rynkowej inaczej być nie może, to druga budzi wątpliwości z tego powodu, iż obrót samym gruntem w formie prawa użytkowania wieczystego istnieje tylko na rynku pierwotnym i ma charakter krótkotrwały oraz ograniczony. Skutkuje to brakiem istnienia aktualnych cen transakcji tym prawem, tym samym brakiem obiektów porównawczych.

Jego krótkotrwałość wynika z faktu, iż obrót prawem użytkowania wieczystego trwa tylko do momentu rozpoczęcia zabudowy gruntu. Po rozpoczęciu zabudowy (przykładowo po wzniesieniu fundamentów) grunt staje się wówczas nieruchomością gruntową (zabudowaną) w rozumieniu ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dodać należy, iż z mocy art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami grunt oddany w użytkowanie wieczyste musi być zagospodarowany w sposób określony w umowie, w przypadku zaniechania powyższego na użytkownika wieczystego nakładane są różne sankcje (w tym finansowe), do odebrania gruntu włącznie (art. 63 ust. 2 i 3).

Ograniczoność rynku wynika natomiast z niewielkiej liczby transakcji sprzedaży gruntów jako prawa użytkowania wieczystego. Grunty skarbu państwa lub gminy w formie użytkowania wieczystego mogą być sprzedawane tylko wówczas, gdy wynika to z planu zagospodarowania przestrzennego[16], a ich sprzedaż może być dokonywana w ściśle określonym celu, mianowicie w celu zabudowy obiektami budowlanymi o przeznaczeniu najczęściej mieszkalnym. Sytuację braku dużej liczby transakcji tym prawem pogłębia fakt, iż organy założycielskie oraz gminy, na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, udzielają bonifikaty nabywcom prawa użytkowania wieczystego gruntów zaniżając poziom cen rynkowych samych gruntów, ograniczając tym samym liczbę obiektów porównawczych. Odnosi się to do gruntów jako prawa użytkowania wieczystego, jeżeli są sprzedawane:

- pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;

[16] Z posiadanych przez autora informacji wynika, że w Wielkopolsce w okresie od stycznia 1998 r. do końca listopada 1998 r. urzędy rejonowe nie przekazały żadnych gruntów w użytkowanie wieczyste.

- osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową;
- organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe;
- poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed 5 grudnia 1990 r.;
- na rzecz skarbu państwa albo na rzecz gminy;
- kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

Zgodnie z obowiązującym prawem, źródłem informacji o cenach rynkowych nie mogą być transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży oraz zapłaty – a wymienione wyżej do takich należą – na co zwraca uwagę treść § 6 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w myśl którego źródłem informacji nie mogą być transakcje sprzedaży:

- w których udzielono „... bonifikaty od ceny ..."[17];
- które zostały zawarte „...w drodze przetargu", chyba że uzyskane ceny „... w sposób rażący nie odbiegają od cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości";
- które zostały zawarte w wyniku „ ... przymusowej sprzedaży", co najczęściej występuje w wypadku likwidacji oraz upadłości przedsiębiorstw państwowych i prywatnych (likwidacji poddano około 1500 przedsiębiorstw).

Zaprezentowane ograniczenia prawne pogłębiły i tak już trudną sytuację w możliwościach uzyskania cen rynkowych prawa użytkowania wieczystego, przyczyniając się do spadku liczebności transakcji samych gruntów jako prawa użytkowania wieczystego.

Warto dodać, iż w Polsce istnieje rozbudowany system obrotu samymi gruntami będącymi w formie użytkowania wieczystego. Odnosi się on jednak wyłącznie do gruntów o przeznaczeniu rolniczym, które nie podchodzą pod ustawę o gospodarce nieruchomościami.

Na kanwie prowadzonych rozważań i analiz warto również dodać, że skarb państwa oraz gmina nie są zainteresowane sprzedażą gruntów. Z rachunku ekonomicznego wynika jednoznacznie, iż sprzedaż gruntu przez te instytucje jest mniej opłacalna niż oddanie w użytkowanie wieczyste. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zapewni jego właścicielowi coroczny i pewny dochód, a okres jego otrzymywania będzie trwał dopóty, dopóki będą istnieć grunty, a więc nieskończenie długo. Natomiast sprzedaż gruntu i uzyskanie określonej

[17] DzU nr 98, poz. 612.

ceny z tego tytułu jest aktem jednorazowym i tylko w niektórych, spektakularnych sytuacjach korzyści z tego tytułu mogą być wyższe od uzyskanych z powodu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Zależeć to będzie od sposobu zadysponowania uzyskanej kwoty. Sprzedaż będzie efektywniejsza ekonomicznie wówczas, gdy cena nabycia nie zostanie skonsumowana przez jego właściciela, lecz zainwestowana, i to w takie przedsięwzięcia gospodarcze, które zapewnią osiągnięcie zyskowności wyższej od opłaty rocznej, czyli na poziomie kapitalizacji przekraczającej 3% w skali roku. Obecnie wyższą stopę kapitalizacji zapewniają, przykładowo, instytucje bankowe, jednak biorąc pod uwagę spadkową tendencję stopy inflacji należy założyć, że spadać będzie również realna stopa oferowanych przez nie lokat terminowych. Stąd w dłuższej perspektywie bardziej opłacalne dla skarbu państwa oraz gminy jest zadysponowanie gruntem w drodze oddania go w użytkowanie wieczyste, co faktycznie jest realizowane.

Inne formy zadysponowania przez skarb państwa pieniędzmi (zakup papierów wartościowych, podjęcie działalności gospodarczej itp.) wymagają poniesienia określonego ryzyka i skarb państwa nie podejmuje takich działań, chociażby z tego powodu, że nie ma wolnych środków pieniężnych w sytuacji zaistnienia nagłej potrzeby ich użycia z powodów ekonomicznych, przykładowo na okoliczność podniesienia kapitału akcyjnego w spółce akcyjnej lub kapitału zakładowego w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, w których skarb państwa jest akcjonariuszem (udziałowcem). Podniesienie kapitałów w tych spółkach, bez udziału w tym przedsięwzięciu skarbu państwa, znajduje odbicie w spadku liczby akcji (udziałów) będących w posiadaniu skarbu państwa, przyczyniając się do zmniejszenia jego udziału w prawach z akcji (udziałów) i prowadzi w konsekwencji do wyeliminowania skarbu państwa z procesu podejmowania decyzji w tych spółkach, zmniejszenia dywidendy itp.

Reasumując dotychczasowy etap rozważań dotyczący problematyki wyceny prawa użytkowania wieczystego według najnowszych regulacji prawnych można stwierdzić, iż określenie w sposób bezpośredni jego wartości rynkowej jest możliwe jedynie w sytuacji istnienia rynku pierwotnego. Jednak jego specyficzne cechy (krótkotrwałość oraz ograniczoność) uniemożliwiają biurom konsultingowym stworzenie banku informacji o bieżących cenach transakcji tym prawem, a posiadane przez nie dane, z powodu nielicznych transakcji tym prawem na rynku, dezaktualizują się i nie spełniają wymogu aktualności. Zmusza to rzeczoznawców majątkowych do poszukiwania innych źródeł cen transakcji tego prawa, którymi są transakcje sprzedaży gruntów wraz z posadowionymi na nich obiektami budowlanymi, w szczególności sprzedaż przedsiębiorstw państwowych.

Jednak i te źródła nie są wiarygodne z następujących powodów:

1. Grunty nie są jedynym składnikiem rzeczowego majątku trwałego i obrotowego przedsiębiorstw państwowych. Stąd niemożliwe jest zbycie samych

gruntów bez posadowionych na nim obiektów budowlanych, zważywszy na fakt, iż są najczęściej wyłączone z planu podziału. Praktyka przekształceń własnościowych przedsiębiorstw państwowych dowiodła, iż przeprowadzenie podziału geodezyjnego gruntów, mimo wyrażenia na to zgody przez kierownika właściwego urzędu rejonowego, nie jest warunkiem wystarczającym do faktycznego zadysponowania gruntem. Warunkiem koniecznym i niezbędnym musi być zgodność podziału gruntów z planem zagospodarowania miejscowego. Podział gruntów nie jest również możliwy z powodu braku planu zagospodarowania miejscowego. W obu przypadkach skutkuje to decyzją organów założycielskich o sprzedaży gruntów w całości. Dotyczy to w szczególności likwidacji przedsiębiorstw państwowych z przyczyn ekonomicznych oraz postawionych w stan upadłości przez właściwy sąd rejonowy. Jednakże i w tym przypadku grunty nie mogą zostać odłączone od obiektów budowlanych, stąd są sprzedawane łącznie.

2. Przedsiębiorstwa są prywatyzowane tylko w całości. Stanowi o tym ustawa z dnia 30. 08. 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych[18] (art. 39 ust. 1), co powoduje, iż nie można wprowadzać do obrotu rynkowego samych gruntów. Możliwość sprzedaży przedsiębiorstwa w częściach, w myśl obowiązującego prawa, jest dopuszczalna jedynie w sytuacji jego likwidacji z przyczyn ekonomicznych (art. 19 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych) i to pod warunkiem, gdy zagospodarowanie przedsiębiorstwa w całości okazało się niemożliwe.

3. Przyjmowanie cen transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z rynku wtórnego do szacowania wartości tego prawa na rynku pierwotnym jest również nieuzasadnione z tej przyczyny, że inną wartość przedstawia sam grunt (możliwość prowadzenia inwestycji budowlanych stosownie do założeń gospodarczych), inną zaś grunt zabudowany, którego rodzaj oraz charakter zabudowy z góry przesądza o sposobie jego wykorzystania.

4. Na trudność w uzyskaniu informacji o cenach transakcyjnych przedmiotowego prawa na rynku wtórnym wywiera również wpływ okoliczność, zgodnie z którą cena tego prawa, jak też pozostałych składników nieruchomości, nie jest ustalana w wyniku oddzielnego przetargu na nie, lecz jest efektem „wskaźnikowego" jej ustalenia opierając się na cenie osiągniętej za całą nieruchomość[19]. Nabywca dokonując zakupu nieruchomości w trybie przetargowym nabywa całą nieruchomość, a nie poszczególne jej składniki. Ceną wywoławczą jest bowiem

[18] DzU nr 118, poz. 561.

[19] Zgodnie z prawem, sprzedaż przez przedsiębiorstwo państwowe środków trwałych, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntów, może być dokonana wyłącznie w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego. Szczegółowe regulacje zawiera rozporządzenie Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargów na sprzedaż środków trwałych oraz warunków odstąpienia od przetargu (DzU nr 97, poz. 443).

cena oszacowania całej nieruchomości (§ 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu)[20]. Zawarte w aktach notarialnych ceny nabycia nieruchomości dotyczą więc łącznie gruntów jako prawa użytkowania wieczystego i obiektów budowlanych, stąd nie wiadomo naprawdę, ile warte jest samo prawo użytkowania wieczystego. Prawdą jest, iż część biur notarialnych wyszczególnia ceny nabycia nieruchomości w rozbiciu na poszczególne jej składniki (prawo użytkowania wieczystego, budynki, budowle), jednak podane przez nie wysokości cen transakcyjnych są albo odzwierciedleniem ich wartości oszacowanych przez rzeczoznawców majątkowych, albo wyrażającym zgodne oświadczenie stron o ich wartości (w celu uzyskania zwolnień z podatku dochodowego strony często zaniżają wartość jakiegoś rodzaju składnika majątku na rzecz wzrostu wartości pozostałych). Tak określone ceny nabycia poszczególnych części składowych nieruchomości, w tym prawa użytkowania wieczystego, nie mogą stanowić bazy do określania wartości tego prawa na rynku.

Powoływanie się biur konsultingowych na ceny transakcji w obrocie nieruchomościami nie znajduje zatem uzasadnienia, gdyż de facto nie istnieje wtórny rynek obrotu samym prawem użytkowania wieczystego. Warto dodać, iż biura konsultingowe, co wynika z operatów szacunkowych, nie udokumentowało przyjętych cen transakcji. Oznaczać to może, że tak określona wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynika z nieznanych przesłanek, budzi ponadto wątpliwości z tego powodu, że jest niesprawdzalna, a więc nie można wykluczyć, iż jest to wartość obliczona przez biura konsultingowe w sposób dowolny i jako taka nie może stanowić miarodajnego dowodu w trakcie sporządzania aktów notarialnych, w części dotyczącej ceny nabycia przedmiotowego prawa przez nabywcę. Niestety, część biur konsultingowych korzysta z takich źródeł. Zaprezentowany i utrwalany w aktach notarialnych sposób określania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego odzwierciedla znaną w literaturze „kwadraturę koła" polegającą na tym, iż biura notarialne określając cenę nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu powołują się na wyniki oszacowań przeprowadzonych przez biura konsultingowe (dowiedziono, iż są określane bez należytych podstaw), te zaś – na ceny sprzedaży przedmiotowego prawa zawarte w aktach notarialnych. Oczywiste jest, że tak ustalona „wartość rynkowa" tego prawa nie może uczynić zadość normie prawnej zapisanej przez ustawodawcę w art. 23 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (cenami porównawczymi mają być ceny sprzedaży samych gruntów).

[20] DzU nr 97, poz. 443.

Konkludując problematykę wyceny prawa użytkowania wieczystego na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz uwzględniając pierwsze doświadczenia z przeprowadzonych jego wycen przez biura konsultingowe można skonstatować:

- określenie w sposób bezpośredni wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntów o przeznaczeniu nierolniczym jest możliwe, lecz w praktyce utrudnione z powodu nielicznych transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rynku;
- źródłem informacji o cenach rynkowych prawa użytkowania wieczystego nie mogą być ceny transakcji nieruchomości zabudowanych, wprowadzanych do obrotu na rynku wtórnym.

W braku wiarygodnych informacji o cenach transakcji prawa użytkowania wieczystego gruntów na rynku, zgodnie z wolą ustawodawcy, jego wartość należy określać drogą pośrednią, na podstawie określonej przez ustawodawcę relacji tego prawa do prawa własności gruntu, z uwzględnieniem cech szczególnych tego prawa, w szczególności z uwzględnieniem nie wykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego, o czym stanowi art. 23 ust. 2 powołanego rozporządzenia, głoszący, iż: „Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego [...] przyjmuje się kwotę równą 25% wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako prawa własności, powiększoną o 0,25% tej wartości za każdy rok nie wykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego", czyli metodą zwaną umownie „wskaźnikową"[21]. Przy tej formule wyceny wartość przedmiotowego prawa nie będzie nigdy wyższa niż 50% prawa własności gruntu. Przykładowo, wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie na 99 lat po rocznym okresie użytkowania wyniesie 49,5% prawa własności gruntu [25% + (98 lat x 0,25%)] i będzie spadać w miarę upływu lat.

Ustawodawca, rozporządzeniem z 7.07.1998 r. Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, zróżnicował metodykę wyceny prawa użytkowania wieczystego, uzależniając sposoby wyceny od okoliczności, dla której wycenę się sporządza, nazywając je przypadkami szczególnymi. Zaliczył do nich, między innymi, wycenę prawa użytkowania wieczystego na okoliczność oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i aktualizacji opłat rocznych oraz na okoliczność wniesienia tego prawa do spółki[22].

[21] DzU nr 98, poz. 612.

[22] Nie wiadomo dlaczego ustawodawca zaprezentował sposób wyceny omawianego prawa tylko dla tej formy przekształceń własnościowych. Sądzić należy, iż lista sytuacji związanych z wyceną przedmiotowego prawa dotyczyć będzie również pozostałych form, a mianowicie leasingu, likwidacji przedsiębiorstw państwowych z przyczyn ekonomicznych oraz upadłości.

W wypadku oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste oraz w celu aktualizacji opłat z tytułu korzystania z tego prawa ustalono, iż prawo do tego gruntu w postaci użytkowania wieczystego należy wyceniać w kwocie równej prawu własności gruntu. Zasadę tą sformułowano w § 22 ust. 1 powołanego rozporządzenia głoszącym, iż dla ustalenia ceny gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste przyjmuje się wartość „... jako przedmiotu prawa własności, które przysługuje Skarbowi Państwa lub gminie".

Natomiast w wypadku wniesienia prawa użytkowania wieczystego do spółki, zgodnie z treścią § 25 powołanego rozporządzenia, wartość gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego należy wyceniać na podstawie cen rynkowych samych gruntów, a w braku takich cen – metodą pośrednią, zwaną umownie metodą „wskaźnikową", o czym głosi § 23 ust. 2 omawianego rozporządzenia.

Ustawodawca nie określił natomiast sposobu wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów na okoliczność oddania ich do odpłatnego korzystania spółce pracowniczej, a taką możliwość przekształceń własnościowych dopuszcza przepis art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych[23], co sugeruje, że należy je wyceniać w inny sposób. Przyjmując tę sugestię za uzasadnioną, niezrozumiała stanie się przesłanka, według której grunty jako prawo użytkowania wieczystego wnoszone do spółki prawa handlowego należy wyceniać według innych zasad niż grunty oddawane do odpłatnego korzystania spółce. Użyteczność gruntów w obu przypadkach będzie taka sama. Jedyna różnica między nimi polega tylko na formie przekazania gruntów. W pierwszym przypadku, grunty w formie prawa użytkowania wieczystego są „wnoszone" do spółki, w drugim zaś – „oddawane" spółce. Czy tylko z tego tytułu mają mieć różną wartość rynkową ? Czy taki cel przyświecał ustawodawcy?

Domniemać można, iż zamiarem ustawodawcy było ujednolicenie sposobu wyceny przedmiotowego prawa w obu przypadkach, jednak teza taka nie jest pewna. Ustawodawca nie ustalił także w przejrzysty sposób wyceny prawa użytkowania wieczystego w przypadku sprzedaży gruntu na własność dotychczasowemu użytkownikowi. Przedstawił tylko zasadę określającą możliwość zaliczenia na poczet ceny nabycia gruntu wartość prawa użytkowania wieczystego oraz metodę jego wyceny, co znalazło odzwierciedlenie w treści § 24 omawianego rozporządzenia, stanowiącym, że na poczet ceny nabycia gruntu na własność zalicza się wartość tego prawa wycenionego według metody „wskaźnikowej". Możliwość wliczenia do ceny nabycia wartości prawa użytkowania wieczystego

[23] Ustawa z 30.08.1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (DzU nr 118, poz. 561).

sprzedawanego gruntu skłania do sformułowania uprawdopodobnionego poglądu, iż w grę wchodzić będzie wycena gruntu oparta na cenach rynkowych prawa własności gruntu, o czym w rozporządzeniu w sposób nie budzący żadnych wątpliwości nie napisano. Nabywca gruntu zapłaci zatem cenę wynikającą z różnicy między wartością rynkową gruntu jako prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego tego gruntu, wycenionego metodą „wskaźnikową". Inne podejście do metody wyceny sprzedawanego gruntu, z punktu widzenia logiki wywodu, nie miałoby sensu ekonomicznego.

Ustawodawca nie ustalił także zasad wyceny omawianego prawa na okoliczność jego sprzedaży na rynku wtórnym osobom trzecim. Przypadki takie występują w sytuacji likwidacji przedsiębiorstw państwowych według ustawy o przedsiębiorstwach państwowych, a więc likwidowanych z przyczyn ekonomicznych.

Zaprezentowane w powołanym rozporządzeniu Rady Ministrów z 7.07.1997 r. sposoby określania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego w zależności od spełnianej w przewidywanej przyszłości funkcji gruntu powodują, iż wartość prawa użytkowania wieczystego tego samego gruntu może wynosić:

- 100% prawa własności gruntu, gdy prawo użytkowania wieczystego jest oddawane potencjalnemu użytkownikowi wieczystemu lub gdy dokonuje się aktualizacji opłat;
- nie więcej niż 50% prawa własności gruntu gdy jest:

– wnoszone aportem do spółki,
– oddawane w leasing,
– sprzedawane.

Biorąc pod uwagę szczegółowe unormowania ustawowe dotyczące sposobu określania wartości prawa użytkowania wieczystego, wysoce niezrozumiałym i budzącym wiele kontrowersji na gruncie nauki i praktyki jest sposób oraz konsekwencje wyceny przedmiotowego prawa w sytuacjach, gdy:

1. Nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym będzie sprzedana dotychczasowemu jej użytkownikowi, na przykład przedsiębiorstwu państwowemu. Zgodnie z obowiązującym prawem, w takiej sytuacji stanie się on właścicielem gruntów (a nie właścicielem prawa użytkowania wieczystego), o czym informuje art. 32 ust. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami głosząc, iż: „Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości [dotychczasowemu użytkownikowi] wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego"[24]. Przedsiębiorstwo państwowe stanie się zatem właścicielem gruntu, nabywając go za kwotę w granicach od 50% do 75% prawa wartości gruntu. Wysokość kwoty zależy od okresu, w którym zdecyduje się na

[24] DzU nr 115, poz. 741.

zakup gruntów[25]. Podjęcie decyzji o zakupie gruntu na własność na początku okresu użytkowania prawa użytkowania wieczystego wpłynie na obniżkę ceny nabycia, a podjęcie decyzji w końcowej fazie – na podwyżkę ceny nabycia. Przykładowe obliczenia wartości gruntu z uwzględnieniem 99letniego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego, określonego według metody „wskaźnikowej", przedstawia tabela 1.

Tab. 1. Poziom cen nabycia gruntów przez przedsiębiorstwa państwowe w zależności od okresu podjęcia decyzji o zakupie

Okres podjęcia decyzji o zakupie gruntu	**Wartość gruntu jako prawa własności (w %)**	**Wartość prawa użytkowania wieczystego według stanu na okres, w którym podjęta zostanie decyzja o zakupie gruntu (kwota podlegająca zaliczeniu na poczet ceny nabycia gruntu) [w %]**	**Cena gruntu w momencie zakupu (w %) Kol. 2–3**
1	2	3	4
Na początku pierwszego roku korzystania z prawa użytkowania wieczystego	100	50	50
Po ośmiu latach korzystania z prawa użytkowania wieczystego – wartość w warunkach faktycznych	100	48	52
Po 50 latach korzystania z prawa użytkowania wieczystego	100	37	63
Po 99 latach trwania prawa użytkowania wieczystego	100	25	75

Źródło: Opracowanie własne.

Z zawartych w tabeli 1 danych wynika, iż najkorzystniejszym momentem do podjęcia przez przedsiębiorstwa państwowe działań prawnych zmierzających do zakupu przez nie gruntów na własność, użytkowanych dotąd wieczyście, był początkowy okres przejęcia gruntów. Najkorzystniejszym momentem był okres po piątym grudnia 1990 r., gdyż z tym dniem, z mocy ustawy o zmianie w gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, posiadane przez przedsiębiorstwa prawo zarządu zostało przekształcone w prawo użytkowania wieczy-

[25] Należy dodać, że z mocy art. 88 lit. a ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przedsiębiorstwa państwowe zwolniono z uiszczania opłaty pierwszej (DzU nr 30, poz. 127 ze zm.).

stego[26]. W innych przypadkach – data nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów (dotyczyć to będzie przedsiębiorstw państwowych nowo powoływanych oraz osób fizycznych i prawnych, które nabędą od skarbu państwa lub gminy prawo użytkowania wieczystego).

W świetle obowiązującego stanu prawnego korzystnie jest zatem przejąć grunty w użytkowanie wieczyste, a następnie nabyć je na własność. Brak określonego przez ustawodawcę okresu, po upływie którego użytkownik wieczysty ma prawo wystąpić z wnioskiem do skarbu państwa lub gminy o nabycie gruntu na własność oznacza, że może to uczynić w każdej chwili, nawet w dniu po przejęciu gruntu w użytkowanie wieczyste. W takiej sytuacji uiści tylko cenę w wysokości 50% wartości rynkowej gruntu.

2. Przedsiębiorstwo państwowe (w tym prawo użytkowania wieczystego) będzie poddane prywatyzacji bezpośredniej poprzez:

- wniesienie wkładu niepieniężnego do spółki prawa handlowego,
- oddanie do odpłatnego korzystania spółce,
- sprzedaż.

Uwzględniając sformułowane przez ustawodawcę w rozporządzeniu z 7.07.1998 r. Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego nowe uregulowania prawne w zakresie wyceny przedmiotowego prawa, spółka, leasingobiorcy oraz nabywcy prawa użytkowania wieczystego otrzymają grunty – w najkorzystniejszym układzie dla skarbu państwa – po cenie nie wyższej niż 50% ich wartości rynkowej jako prawa własności. W układzie mniej korzystnym – po cenie nie przekraczającej 25% wartości rynkowej.

Przykładowe obliczenia wartości prawa użytkowania wieczystego określonego metodą „wskaźnikową" z uwzględnieniem 99letniego okresu trwania tego prawa przedstawia tabela 2.

3. Przedsiębiorstwo państwowe (w tym prawo użytkowania wieczystego) będzie poddane likwidacji z przyczyn ekonomicznych i gdy wolę jego nabycia zgłosi tylko jeden oferent lub gdy ofertę nabycia za tą samą cenę zgłosi kilku oferentów. Stosując treść § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu, głoszącego, iż cena oszacowania staje się ceną wywoławczą[27], w takim wypadku, wchodzące w skład majątku przedsiębiorstwa prawo użytkowania wieczystego zostanie sprzedane – w najkorzystniejszym układzie dla skarbu państwa – za cenę nie przekraczającą 50% wartości rynkowej prawa własności gruntu, który może być następnie (nawet w tym samym roku) z mocy art. 32

[26] Ustawa z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU nr 79, poz. 464 ze zm.).

[27] DzU nr 97, poz. 443.

ustawy o gospodarce nieruchomościami nabyty na własność przez dotychczasowego użytkownika w trybie bezprzetargowym. W układzie mniej korzystnym dla skarbu państwa – może być sprzedane za cenę nie wyższą niż 25% wartości rynkowej.

Przykładowe obliczenia wartości prawa użytkowania wieczystego, określonego metodą „wskaźnikową", z uwzględnieniem 99letniego okresu trwania tego prawa, przedstawia tabela 2 (kolumna 3).

Tab. 2. Wartość prawa użytkowania wieczystego w procesie prywatyzacji bezpośredniej oraz likwidacji przedsiębiorstw z przyczyn ekonomicznych

Okres wykorzystania prawa użytkowania wieczystego (w latach)	**Wartość prawa użytkowania wieczystego w procesie prywatyzacji (w %)**	**Wartość prawa użytkowania wieczystego w procesie likwidacji z przyczyn ekonomicznych (w %)**
1	2	3
Na początku pierwszego roku korzystania z prawa użytkowania wieczystego	50	50
Po ośmiu latach korzystania z prawa użytkowania wieczystego	48	48
Po 50 latach korzystania z prawa użytkowania wieczystego	37	37
Po 99 latach trwania prawa użytkowania wieczystego	25	25

Źródło: Opracowanie własne.

Warto dodać, iż „wskaźnikowa" metoda wyceny staje się zasadniczą w procesie określania wartości prawa użytkowania wieczystego przez biura konsultingowe. Jej atrakcyjność wynika głownie z prostej konstrukcji, łatwości stosowania oraz z zasady ostrożności wyceny, zgodnie z którą wspomniane biura określają wartość prawa użytkowania wieczystego na niższym poziomie, będąc świadomymi faktu, że jego wartość zostanie w ostateczności zweryfikowana przez rynek (podwyższona). Nie zdają sobie jednak sprawy z możliwości sprzedaży przedmiotowego prawa w trybie bezprzetargowym lub w trybie przetargowym w okoliczności, gdy ofertę nabycia tego prawa zgłosi jeden oferent, lub gdy ofertę nabycia zgłosi kilku oferentów za tę samą cenę. Wówczas ceną sprzedaży jest cena wywoławcza (oszacowania) i za taką cenę, obniżoną przynajmniej o 50% w stosunku do cen rynkowych gruntów z prawem własności, jest zbywane prawo użytkowania wieczystego (przepis § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu).

Dodać również należy, iż „wskaźnikowa" metoda wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów staje się źródłem zjawisk patologicznych w gospodarce. Organy założycielskie stwarzają bowiem sytuacje (trudno obecnie stwierdzić, z jakiego powodu) umożliwiające nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu ściśle określonym nabywcom. Polega to na uprzednim związaniu się właściciela prawa użytkowania wieczystego gruntów (dyrektorów przedsiębiorstw państwowych lub likwidatorów przedsiębiorstw państwowych działających w imieniu i na rzecz skarbu państwa) z przyszłymi nabywcami poprzez umowy dzierżawy gruntów na czas określony, zazwyczaj dziesięcioletni, tylko po to, aby w trakcie ich obowiązywania dokonać sprzedaży przedmiotowego prawa (nisko wycenionego – metodą „wskaźnikową") zgodnie z obowiązującymi przepisami (w trybie publicznego przetargu – ofertowego lub ustnego). Logiczne jest, iż w takiej sytuacji, gdy trwa umowa dzierżawy, racjonalnie postępująca osoba trzecia nie podejmie decyzji o zakupie tego prawa, z wyjątkiem osoby zainteresowanej, czyli samego dzierżawcy, który nabędzie je za wartość oszacowania, co jest zgodne z obowiązującym stanem prawnym. Zatem w majestacie prawa – bez naruszenia prawa postępują rzeczoznawca majątkowy, likwidator, jak również sam kupujący – nabywca nabędzie prawo użytkowania wieczystego za kwotę nie przekraczającą 50% wartości prawa własności gruntu. Praktyka przekształceń własnościowych dostarczyła już pierwszych przykładów.

Zdaniem autora, dokonywanie podziału gruntów na lepsze i gorsze tylko z powodu innej formy władania lub ich przeznaczenia nie ma uzasadnienia, gdyż poziom generowanego przez nie dochodu zależy tylko i wyłącznie od efektywności ich wykorzystania. Każdy metr kwadratowy gruntu wytwarza taką samą wartość dochodu, niezależnie czy znajduje się w użytkowaniu wieczystym, czy w innej formie władania. Zupełnie niezrozumiałe jest zatem wprowadzenie do praktyki wycen tego prawa zasady opartej na trudnym do uzasadnienia wskaźniku (25%) zwiększanym o nie wykorzystany okres przedmiotowego prawa. Jeszcze trudniej wytłumaczyć wartość prawa użytkowania wieczystego określoną według tego wskaźnika w ostatnim roku jego trwania. Z przeprowadzonych wcześniej obliczeń wynika, iż jego wartość w końcowym okresie użytkowania (99 rok użytkowania) ukształtuje się w wysokości 25% prawa własności, co jest oczywiście nonsensem, gdyż jego wartość rynkowa wyniesie wówczas zero. Żaden inwestor nie nabędzie tego prawa za kwotę równą 25% wartości prawa własności, gdyż nie zwróci mu ono ani poniesionych kosztów nabycia, ani nie przysporzy dodatkowych korzyści w postaci zysku. Narazi go jedynie na straty. Zakup tego prawa nie spełni więc podstawowych kryteriów inwestowania[28].

[28] Ponieważ proces przekształceń własnościowych trwa, implikacją powyższej konkluzji byłoby przeanalizowanie przesłanek wydania rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego i dokonanie jego zmiany w części dotyczącej wyceny prawa użytkowania wieczystego metodą „wskaźnikową" (DzU nr 97, poz. 443).

Skoro zasadniczą różnicą pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności gruntu jest terminowy charakter prawa użytkowania wieczystego nie wywołujący żadnych skutków ekonomicznych dla jego posiadacza w sytuacji rozwiązania z nim umowy, co można wywieść z analizy norm prawnych zawartych w kodeksie cywilnym, to logiczne jest, że jego wartość rynkowa będzie spadać w miarę upływu lat korzystania z tego prawa. Zatem tylko ta cecha powinna wywierać wpływ na poziom jego wartości. Zaprezentowany pogląd został poprzedzony dogłębną analizą porównawczą prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego, której wynik końcowy można sformułować w postaci konkluzji głoszącej, iż wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu powinna być wyceniana według zasad jak dla gruntów z prawem własności, z uwzględnieniem wykorzystanego okresu trwania tego prawa. Według tej koncepcji wartość prawa użytkowania wieczystego w końcowym okresie jego użytkowania wyniesie zero i będzie relatywna do wartości rynkowej.

Powyższą konkluzję, wynikającą z wysokiego stopnia podobieństwa cech obu praw, można uzupełnić wnioskiem, że przesłanką decydującą o wartości prawa użytkowania wieczystego powinien być również cel wyceny, czyli okoliczności dla których sporządza się wycenę. Celem wyceny, zgodnie z doktryną wycen, jest określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu na potrzeby konkretnej formy przekształceń własnościowych. Obowiązujące przepisy prawa dopuszczają możliwość przekształceń własnościowych przedsiębiorstw państwowych poprzez:

- sprzedaż przedsiębiorstwa, w tym prawa użytkowania wieczystego, jego dotychczasowemu użytkownikowi lub osobom trzecim;
- oddanie przedsiębiorstwa, w tym prawa użytkowania wieczystego, do odpłatnego korzystania spółce;
- wniesienie przedsiębiorstwa, w tym prawa użytkowania wieczystego, aportem do spółki prawa handlowego;
- likwidację przedsiębiorstwa, w tym prawa użytkowania wieczystego, z przyczyn ekonomicznych, w skrajnym przypadku – jego upadłość.

Zmiana formy władania z użytkowania wieczystego na formę własności następuje w trybie sprzedaży gruntu dotychczasowemu użytkownikowi. W pozostałych trybach przekształceń właścicielem gruntu pozostaje nadal skarb państwa lub gmina.

Z obowiązujących przepisów prawa oraz literatury przedmiotu wiadomo również, iż każdej z wymienionych form przekształceń przyświecają określone cele, których uwzględnienie w procesie sporządzania wyceny jest warunkiem koniecznym i niezbędnym dla zachowania poprawności jej wykonania[29]. Wia-

[29] Pominięto oczywiście ustawowy cel prywatyzacji, jakim jest podniesienie efektywności gospodarowania. Z punktu widzenia prowadzonych analiz nie odgrywa on decydującej roli.

domo zatem, że wycena prawa użytkowania wieczystego musi być zorientowana albo na określenie jego wartości rynkowej „bez zmiany" dotychczasowej formy władania, albo na określenie jego wartości w momencie „po zmianie". Przy takim podejściu do problematyki wyceny prawa użytkowania wieczystego wyeliminowane zostają nieprawidłowości, według których grunty jako prawo użytkowania wieczystego wycenione „dzisiaj" podwajają swoją wartość „jutro" tylko z tego powodu, że zostały sprzedane jej dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu.

Wnioski z analizy porównawczej prawa własności z prawem użytkowania wieczystego, krytyczna ocena wprowadzonego rozporządzenia z 7.07.1998 r. Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego oraz poczynione ustalenia co do celów przekształceń własnościowych upoważniają do sprecyzowania ostatecznych zasad dokonywania wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów w procesie przekształceń własnościowych w Polsce. Wycena przedmiotowego prawa powinna być dokonywana według następujących reguł:

I. W warunkach istnienia rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego

1. ***Wyceny tego prawa dokonywać na podstawie cen rynkowych występujących w uczciwym obrocie na rynku miejscowym.***

II. W braku rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego

Wyceny tego prawa dokonywać stosownie do celu przekształceń w sposób następujący:

1. Wycena sporządzana z uwzględnieniem zmiany formy władania gruntów z użytkowania wieczystego na formę własności w sytuacji sprzedaży dotychczasowemu użytkownikowi, który uiścił pierwszą opłatę: ***prawo użytkowania wieczystego wyceniać według takich samych zasad jak grunt z prawem własności, pomniejszając jego wartość o zwaloryzowaną kwotę pierwszej opłaty, oszacowanej na dzień sprzedaży gruntów.***

2. Wycena sporządzana z uwzględnieniem zmiany formy władania gruntów z użytkowania wieczystego na formę własności w sytuacji nieuiszczenia przez użytkownika wieczystego opłaty pierwszej: ***prawo użytkowania wieczystego wyceniać według takich samych zasad jak grunt z prawem własności.***

3. Wycena sporządzona z uwzględnieniem zachowania właścicielskiej formy władania przez skarb państwa lub gminę: ***prawo użytkowania wieczystego wyceniać według takich samych zasad jak grunt z prawem własności z uwzględnieniem proporcji między wykorzystanym a jeszcze nie wykorzystanym okresem wieczystego użytkowania. Przy 99 letnim okresie użytkowania prawa, jego wartość obniżałaby się o 1,01% rocznie. W momencie podjęcia decyzji przez organ założycielski lub zarząd gminy o przeniesieniu prawa własności gruntu na nabywcę – taką możliwość stwarzają przepisy ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych – wyceniać tak samo jak grunt***

z prawem własności[30]. Jest to zgodne z niektórymi regulacjami prawa w tym względzie, przykładowo z przepisem art. 52 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, w myśl którego „...ustalenie ceny prawa własności następuje po zakończeniu okresu, na który została zawarta umowa o odpłatne korzystanie"[31].

Wyniki analizy porównawczej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego upoważniają do sformułowania generalnego wniosku, iż biura konsultingowe, które sporządzały wyceny przedsiębiorstw państwowych w celu ich prywatyzacji oraz likwidacji z przyczyn ekonomicznych z zachowaniem przez skarb państwa właścicielskiej formy władania, nie miały żadnych podstaw do obniżania wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu z powodu formy władania o nazwie „użytkowanie wieczyste" w wysokości wyższej niż 1,01% w skali roku. Nie mają takich podstaw również obecnie. Jest to dowód, oparty na materiałach analitycznym i empirycznym, potwierdzający tezę, że stosowanie subiektywnych i zróżnicowanych relacji prawa użytkowania wieczystego do prawa własności gruntów nie znajduje uzasadnienia. Skutkuje to zniekształceniem obrazu o rzeczywistej wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów poddanych procesowi przekształceń własnościowych i naraża skarb państwa na straty.

Zapobiec zjawisku niedoszacowania wartości prawa użytkowania wieczystego nie jest w stanie również wprowadzone w życie rozporządzenie z 7.07.1997 r. Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego[32].

Przedstawiona przez autora niniejszego arytkułu koncepcja wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów była i jest zgodna z obowiązującymi w tym względzie w całości lub w części przepisami prawa, orzecznictwem sądowym oraz doktryną przedmiotu, w szczególności z:

1. Przepisem § 4 zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1.03.1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości, stanowiącym: „ Jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, wyboru podejścia, metody i techniki dokonują osoby, o których mowa w art. 38 ust. 1, uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu"[33].

---

[30] Kwestie ostatecznych rozliczeń co do wysokości ceny sprzedaży są poza obszarem rozważań autora. Są to sprawy techniczne, wymagające uzgodnienia między nabywcą a sprzedającym.

[31] DzU nr 118 z 1996 r., poz. 561 ze zm.

[32] DzU nr 98, poz. 612.

[33] DzU nr 13 z 1995 r., poz. 165.

Forma władania gruntami, jako cecha wpływająca na wartość przedmiotowego prawa, nie jest w ogóle brana pod uwagę.

2. Artykułem 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącym, iż w procesie szacowania nieruchomości wyboru właściwych narzędzi wyceny dokonuje rzeczoznawca, uwzględniając w szczególności: „cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych" .

Również w tym akcie prawnym forma władania gruntami nie jest brana pod uwagę.

3. Niektórymi szczegółowymi przepisami prawa w tym względzie. Przykładowo z art. 57 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w kwestii odszkodowań za wywłaszczenie, który stanowił, iż w razie wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego należne użytkownikowi z tego tytułu odszkodowanie należało wycenić „...tak jak za grunt stanowiący własność, z tym że wysokość odszkodowania powinna być ustalona odpowiednio do nie wykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego".

Forma władania, jako przesłanka obniżenia wartości prawa użytkowania wieczystego, nie była również brana pod uwagę.

4. Orzecznictwem sądowym, przykładowo z uchwałą Sądu Najwyższego z 11.02.1971 r. wskazującą, iż wartość gruntu w użytkowaniu wieczystym ustala się „...tak jak przy prawie własności z uwzględnieniem jednak różnic zachodzących między tym prawem a prawem użytkowania wieczystego, a w szczególności z uwzględnieniem proporcji między wykorzystanym a jeszcze nie wykorzystanym okresem wieczystego użytkowania"[34].

Forma władania nie jest brana pod uwagę.

5. Niektórymi publikacjami z zakresu wycen nieruchomości, wyszczególniającymi cechy porównawcze gruntów, do których zalicza się najczęściej: lokalizację i otoczenie, typ i sposób zabudowy, faktyczny stan obiektu (przedmiotu wyceny), przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego i wynikające z niego ograniczenia w zabudowie, możliwość przebudowy (zabudowy), warunki sprzedaży oraz inne cechy specjalistyczne[35].

Forma władania, jako cecha porównań, nie jest wymieniana.

6. Rozporządzeniem Rady Ministrów z 7.07.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w części głoszącej zasadę, iż wartość tego prawa powinna być kształtowana przez rynek oraz w części dotyczącej uwzględniania w wycenie wykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego[36].

[34] III CZP 93/70, OSNC 1971/9/148.

[35] Zob. Wycena nieruchomości, op.cit., s. 42. Zob. również **M. Prystupa**, Wycena..., op.cit., s. 29.

[36] DzU nr 98, poz. 612.

Bibliografia

Gierusz J., 1997, Wybrane problemy wyceny aktywów i pasywów, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk-Wrzeszcz.

Grudzewski N., 1991, Wycena firmy dla potrzeb tworzenia spółek kapitałowych, Warszawa.

Kamela-Sowińska A., 1994, Wycena przedsiębiorstw i ich mienia w warunkach inflacji, Federacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa.

Kamela-Sowińska A., 1994, Wycena. Metody i techniki na potrzeby prywatyzacji i restrukturyzacji, Biblioteka menadżera i służby pracowniczej, Bydgoszcz.

Kopff A., 1967, Charakter prawa użytkowania wieczystego, SC, Warszawa.

Kufel M., 1991, O metodach wyceny przedsiębiorstw, „Ekonomika i Organizacja Przedsiębiorstw" nr 1.

Wycena nieruchomości, 1992, red. **A. Hopfer,** ART, Olsztyn.

Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, 1995, red. **R. Borowiecki**, Twigger, Warszawa.

Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, 1995, red. A. Hopfer, Twigger, Warszawa.

Kodeks cywilny. Komentarz, 1997, red. K. Pietrzykowski, C. H. BECK, Warszawa.

Prystupa M., 1997, Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, 1996, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Taylor E., 1991, Historia rozwoju ekonomiki, t. 1 i 2, Delfin, Lublin.

Wasilkowski J., 1972, Pojęcie własności we współczesnym prawie polskim, Warszawa.

Akty prawne

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 97, poz. 741).

Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93 ze zm.).

Ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU nr 30 z 1991 r., poz. 127 ze zm.).

Ustawa z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU nr 79, poz. 464 ze zm.).

Ustawa z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (DzU nr 121, poz. 591 ze zm.).

Ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (DzU nr 118, poz. 561 ze zm.).

Ustawa z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 89, poz. 415 ze zm.).

Ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (DzU nr 24 z 1993 r., poz. 202 ze zm.).

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.06.1934 r., Kodeks handlowy (DzU nr 34 z 1957 r., poz. 502 ze zm.).

Ustawa z 6.03.1997 r. o zrekompensowaniu okresowego niepodwyższania płac w sferze budżetowej oraz utraty niektórych wzrostów lub dodatków do rent i emerytur (DzU nr 30, poz. 164).

Rozporządzenie Rady Ministrów z 7.07.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (DzU nr 98, poz. 612).
Rozporządzenie Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargów na sprzedaż środków trwałych oraz warunków odstąpienia od przetargu (DzU nr 97, poz. 443).
Rozporządzenie Rady Ministrów z 16.07.1991 r. w sprawie wykonania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DzU nr 72, poz. 311 ze zm.).
Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1.03.1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (MP nr 13 poz. 162 i 163).
Uchwała Rady Ministrów z 4.10.1993 r. w sprawie utworzenia rezerw mienia Skarbu Państwa na cele reprywatyzacji (MP nr 52, poz. 482).

Jerzy Halicki

PRICING OF THE RIGHT OF PERPETUAL USE IN THE PROCESS OF OWNERSHIP TRANSFORMATION IN POLAND

(Summary)

The article presents the methodology of pricing the right of perpetual use of land in the process of ownership transformation in Poland. Elaboration of this methodology was preceded by studies and analyses of: legal regulations, related literature and documentation of pricing enterprises and their assets in the period from 1990 to 1998. The author's fundamental assumption is that the legal regulations which had been in force until July 1998 and which concerned pricing of the right of perpetual use, permitting the experts to apply differentiated relations of the value of perpetual use right to the right of ownership, led to decline in the level of the value of perpetual use right and to certain losses sustained by the State Treasury. Moreover, the resolution of the Council of Ministers of 7 July 1997 (implemented by the legislator as of 15 August 1998) as regards detailed pricing of the real estate, as well as principles and procedure of preparing estimations (Dz.U.Nr 98,poz.612.), despite unquestioned advantages is not capable to effectively protect the State Treasury interests which is confirmed by practical experience.

Basing on the results of the studies, the author presents his own pricing conception of the right in question; he points out the convergence of the proposed solutions with certain legal regulations, judicial verdicts and with the related literature. The author's pricing concept can generally be reduced to the pricing of the right of perpetual use according to the same principles as ownership rights, taking into account the period of "utilisation" of the right. The formulation of this concept was preceded by a comparative analysis of the ownership right and the right of perpetual use which made it possible to show similarities and difference between them. The analysis allowed the author to formulate a conclusion that there are no significant differences between those rights (apart from the periods when they were valid) and the existing differences have no economic consequences in the process of the pricing of the right of perpetual use of land.