

Inż. Włodzimierz Rychlewski

# Ocena nieruchomości

na tle obowiązujących przepisów prawnych

---

---

K r a k ó w — 1 9 3 8



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000339444

OCENA NIERUCHOMOŚCI  
NA TLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH





INŻ. WŁODZIMIERZ RYCHLEWSKI

O C E N A  
N I E R U C H O M O Ś C I

NA TLE OBOWIĄZUJĄCYCH  
PRZEPISÓW PRAWNYCH

I 9 3 8

---

K R A K Ó W





II 4630

NAKŁADEM AUTORA  
DRUKARNIA NARODOWA W KRAKOWIE

Akc. Nr. 4681/51

## SPIS RZECZY.

### CZĘŚĆ I: TECHNICZNE METODY OCENY NIERUCHOMOŚCI.

	Str.
I. Uwagi wstępne:	
1. Cele oceny i ich wpływ na sposób oceniania . . . . .	5
2. Cena i wartość . . . . .	6
II. Grunt niezabudowany: . . . . .	6
A. Przeistoczenie gruntu surowego w grunt podbudowlany . . . . .	8
B. Grunty w obrębie zabudowanej części miasta . . . . .	16
C. Wpływ geologicznych i terenowych warunków gruntu na jego wartość . . . . .	21
D. Obliczenie rentowności gruntu na podstawie jego ceny obiegowej . . . . .	23
III. Grunt zabudowany . . . . .	25
1. Wartość rzeczowa nieruchomości . . . . .	26
2. Zużycie budynków . . . . .	28
3. Żywotność budynków czynszowych . . . . .	36
4. Amortyzacja budynków czynszowych . . . . .	38
5. Wartość dochodowa nieruchomości . . . . .	42
6. Opis nieruchomości . . . . .	44
7. Wydatki na konserwację budynków . . . . .	45
8. Służebności gruntowe . . . . .	54
9. Przykład oceny gruntu zabudowanego domem mieszkalnym . . . . .	57
10. Budowle przemysłowe . . . . .	62
11. Ukryte wady budynków . . . . .	70
IV. Grunt uprawny: . . . . .	72
V. Tabele kapitalizacyjne . . . . .	80

### CZĘŚĆ II: WYJĄTKI Z USTAW I ROZPORZĄDZEŃ DOTYCZĄCYCH OCENY NIERUCHOMOŚCI.

1. Droga konieczna:	
a) Austr. ustawa z 7. VII. 1896, o przyznaniu drogi koniecznej, obowiązująca w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim . . . . .	91
b) Kodeks Napoleona, obowiązujący we województwach centr. art. 682—685 . . . . .	130
2. Egzekucja z nieruchomości:	
a) Kodeks Postępowania Cywilnego z 19. XII. 1932 art. 655—689 dotyczące egzekucji z nieruchomości . . . . .	93



	Str.
art. 758—767 dotyczące egzekucji przez zarząd przymusowy . . . . .	95
art. 832—836 dotyczące egzekucji celem zniesienia współwłasn. . . . .	96
b) Rozp. Min. Sprawiedl. z 15. XII 1932 o postępowaniu przy opisie i szacowaniu nieruchomości . . . . .	96
 3. Klasyfikacja gruntów:	
Ustawa z 26. X. 1935 o klasyfikacji gruntów (Dz. U. R. P. Nr 27 z r. 1935) oraz rozporządzenie Min. Roln. z 16. III. 1935 w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich (Dz. U. R. P. nr 19 z 1935) — tutaj nie umieszczone	
 4. Kubatura budynków:	
Okólnik Min. Robót Publ. z 19. X. 1929 w sprawie uregulowania sposobu obliczania kubatury budynków . . . . .	101
 5. Opinia biegłych:	
Kodeks postępowania cywilnego, art. 304—314 . . . . .	101
 6. Podatki:	
a) Dekret Prez. R. P. z 14. I. 1936 o podatku od nieruchomości. . . . .	103
b) ustawa z 11. VIII. 1923 o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych	112
c) Ustawa z 14. XII. 1935 o państwowym podatku dochodowym . . . . .	114
 7. Prawo ksiąg gruntowych:	
a) Austr. Powszechna Ustawa o księgach gruntowych z 25. VII. 1871. Dz. U. P. nr 95, i ustawy związkowe, obowiązujące w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim	
b) Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach ogłoszone 26. IV. 1818. Dz. Pr. V. 295, oraz Prawo o przywilejach i hipotekach zatwierdzone 13. VI. 1825 i ogłoszone 6. VIII 1825. Dz. Pr. IX. 355, — obowiązujące w województwach centralnych	
c) ustawa Rzeszy o księgach gruntowych z 24. III. 1897, pruska ustawa wykonawcza z 26. IX. 1899, rozp. król. z 13. XI. 1899 (zmienione rozp. z 18. III. 1914), rozp. min. sprawiedl. z 18. i 20. XI. 1899, 5. IV. 1904, 10. I. 1907, 25. IX. 1908, 18. II. 1911, 19. I. 1914, 14. IV. 1914, 12. VIII. 1914, 7. III. 1916 — obowiązujące na ziemiach zachodnich	
 8. Prawo zabudowy:	
a) Austr. ustawa z 26. IV. 1912 o prawie zabudowy, obowiązująca w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim . . . . .	118
b) Niemiecki Kodeks cywilny z r. 1896, obowiązujący na ziemiach zachodnich, art. 1012—1017 . . . . .	121
 9. Przynależności nieruchomości:	
a) Kodeks Napoleona obowiązujący w województwach centralnych, art. 519—36, 552—555 . . . . .	122
b) Austr. Kodeks cywilny z r. 1811 obowiązujący w Małopolsce i na Śląsku Ciesz.,	124
c) Niemiecki kodeks cywilny z r. 1896 obowiązujący na ziemiach zachodnich, art. 94—98 . . . . .	126
 10. Scalanie gruntów:	
a) Ustawa z 31. VII. 1923 o scalaniu gruntów . . . . .	127
b) Rozp. Prez. R. P. z 16. II. 1928 o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, w brzmieniu ustawy z 14. VII. 1936 w sprawie zmiany tego rozporządzenia . .	128



11. Służebności:	
a) Kodeks Napoleona, obowiązujący we województwach centralnych, art. 637—710	130
b) Austr. kodeks cywilny z r. 1811, obowiązujący w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim, art. 472—528. . . . .	137
c) Niemiecki kodeks cywilny, obowiązujący na ziemiach zachodnich, art. 1018—1029	141
12. Ubezpieczenie od ognia:	
Rozp. Prez. R. P. z 27. V. 1927 o przymusie ubezpieczenia od ognia . . . . .	143
13. Ulgi budowlane:	
Ustawa z 24. III. 1933 o ulgach dla nowowznoszonych budowli, oraz rozporządzenie Min. Skarbu z 7. VI. 1934 w celu wykonania tej ustawy. . . . .	148
14. Upadłości:	
Rozp. Prez. R. P. z 24. X. 1934: Prawo upadłościowe . . . . .	153
15. Wady przy sprzedaży nieruchomości:	
Kodeks zobowiązań, art. 304, 311, 320, 327, 486—488 dotyczące rękojmi za wady prawne i fizyczne nieruchomości. . . . .	154
16. Własność lokali:	
Rozp. Prez. R. P. z 24. X. 1934, o własności lokali . . . . .	155
17. Współwłasność:	
a) Austr. kodeks cywilny z r. 1811, obowiązujący w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim, art. 825—858. . . . .	157
b) Niemiecki kodeks cywilny z r. 1896, obowiązujący na ziemiach zachodnich, art. 1008—1011 . . . . .	162
18. Wynagrodzenie biegłych:	
Rozp. Min. Sprawiedl. z 15. XII. 1932. o należnościach świadków biegłych (tumażców) i stron w sprawach cywilnych . . . . .	163
19. Wywłaszczenie:	
a) Rozp. Prez. R. P. z 24. IX. 1934. prawo o postępowaniu wywłaszczeniowym . . . . .	165
b) Okólnik Min. Spraw Wewn. z 15. V. 1935 o wzywaniu biegłych w postępowaniu wywłaszczeniowym . . . . .	171
c) Ustawa z 15. III. 1934 o wynagrodzeniu za grunty wywłaszczone na rzecz gminy	172
d) Ustawa z 28. XII. 1925 o wykonaniu reformy rolnej (szacowanie majątku) . . . . .	173
e) Rozp. Prez. R. P. z 7. II. 1928 o przymusowym wykupie na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych . . . . .	174
f) Rozp. Prez. R. P. z 7. III. 1928 o powództwie cywilnym o odszkodowanie z tytułu wynagrodzenia za nieruchomość przymusowo wykupioną lub przejętą na rzecz Państwa. . . . .	175
g) Ustawa z 18. III. 1932 o wykupie gruntów podlegających ustawie w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych . . . . .	177
h) Rozp. Min. Spraw Wojsk. i innych z 18. IX. 1934 o komisjach szacunkowych do spraw o odszkodowanie . . . . .	177

Wywłaszczenie na cele specjalne normują nie umieszczone tutaj następujące ustawy i rozporządzenia: i) na cele kolejowe: Rozp. Prez. R. P. z 24. IX. 1934 o wywłaszczeniu na cele kolejowe; j) na cele drogowe: Ustawa z 10. XII. 1920 o budowie i utrzymaniu dróg publicznych Rzeczypospolitej Polskiej; k) na cele



budowlane i na urządzenie ulic: Rozp. Prez. R. P. z 16. II. 1928 o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, w brzmieniu ustawy z 14. VII. 1936 w sprawie zmiany tego rozporządzenia; l) na cele rozbudowy: Rozp. Prez. R. P. z 22. IV. 1927 o rozbudowie miast; m) na cele budowy szkół powszechnych: Ustawa z 17. II. 1922 o zakładaniu i utrzymywaniu publicznych szkół powszechnych; n) na cele sanitarne: Zasadnicza ustawa sanitarna z 19. VII. 1919; o) na cele uzdrowiskowe: Ustawa z 23. III. 1922 o uzdrowiskach; p) na urządzenie cmentarzy: Ustawa z 17. III. 1932 o chowaniu zmarłych i stwierdzaniu przyczyn zgonu; r) dla ochrony zabytków: Rozp. Prez. R. P. z 6. III. 1928 o opiece nad zabytkami, w brzmieniu ustawy z 25. V. 1933; s) na cele ochrony przyrody: Ustawa z 10. III. 1934 o ochronie przyrody; t) na cele przedsiębiorstw gazu ziemnego: Ustawa z 2. V. 1919 o wyłącznym upoważnieniu Państwa do zakładania rurociągów służących do prowadzenia gazów ziemnych, w brzmieniu Rozp. Prez. R. P. z 22. III. 1928; u) na cele przedsiębiorstw przemysłowych i komunikacyjnych: Rozp. Prez. R. P. z 22. III. 1928 w sprawie ulg dla przedsiębiorstw przemysłowych i komunikacyjnych; v) na cele zakładów elektrycznych: Ustawa elektryczna z 21. III. 1922; w) na cele ochrony granic Państwa: Rozp. Prez. R. P. z 23. XII. 1927 o granicach Państwa, w brzmieniu ustawy z 9. VII. 1936; x) na cele kwaterynkowe: Ustawa z 15. VII. 1925 o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju; y) na cele lotnicze: Rozp. Prez. R. P. z 14. III. 1928 o prawie lotniczym; z) na cele obrony Państwa: Rozp. Prez. R. P. z 24. X. 1934 o rzeczowych świadczeniach wojennych; ż) na rzecz urzędzeń użyteczności publicznej: Dekret z 7. II. 1919 w przedmiocie przepisów tymczasowych o wyłączeniu przymusowym na użytek dróg żelaznych i innych dróg komunikacyjnych lądowych i wodnych oraz wszelkich urzędzeń użyteczności publicznych.

## 20. Zasady oceny:

Austr. Kodeks cyw. z r. 1811, obowiązujący w Małopolsce i na Śląsku Cieszk., art. 303-306 179

## 21. Zabudowanie gruntu:

- a) Rozp. Prez. R. P. z 16. II. 1928 o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, w brzmieniu ustawy z 14. VII. 1936 w sprawie zmiany tego rozporządzenia 179
- b) Rozp. Rady Ministrów z 29. IV. 1938 o przygotowaniu w czasie pokoju obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej w dziedzinach regulacji i zabudowania osiedli oraz budownictwa publicznego i prywatnego . . . . . 185

## WSTĘP.

Praca niniejsza podzielona jest na dwie części:

Część I zawiera potrzebne ocenicielowi wskazówki techniczne i kalkulacyjne poparte szeregiem przykładów i rysunków. Skomplikowane formuły matematyczne, dotyczące rachunku kapitału, zastąpiono tutaj tablicami cyfrowymi o łatwej orientacji.

Część II obejmuje wyjątki z ustaw i rozporządzeń dotyczących oceny nieruchomości. Wybrano w tym celu tylko te artykuły, które regulują zakres i sposób przeprowadzenia oceny. Alfabetyczny skorowidz rzeczowy umożliwi szybkie wyszukanie przedmiotowej normy prawnej.

Całokształt pracy znajduje się na poziomie dostępnym nie tylko osobom o wykształceniu technicznym i prawniczym, lecz również szerszemu ogółowi zainteresowanej w tym przedmiocie publiczności.

Autor.





CZĘŚĆ I

TECHNICZNE METODY OCENY NIERUCHOMOŚCI





## I. UWAGI WSTĘPNE.

### 1. Cele oceny i ich wpływ na sposób oceniania.

Spośród bardzo różnorodnych celów oceny nieruchomości wymienić można jako typowe następujące:

kupno i sprzedaż nieruchomości, zaciągnięcie pożyczki hipotecznej, inwentaryzacja dla spadków i darowizn, określenie szkody wywołanej zdarzeniem elementarnym lub działaniami wojennymi, wymiar i odwołanie od wymiaru podatków, określenie odszkodowania przy wywłaszczeniu, egzekucja z nieruchomości.

W zależności od celu, jakiemu ocena ma służyć, zachodzą różnice w jej formie zewnętrznej, dokładności szczegółów i wysokości kwoty szacunkowej.

Co do formy zewnętrznej to może ona mieć charakter pisma samego oceniciela albo protokołu urzędowego; ta ostatnia forma ma miejsce wówczas, gdy ocena dokonuje się w obecności komisji urzędowej.

Dokładność szczegółów dotyczy przede wszystkim samego opisu. Może on być zbędnym, gdy ocena ma służyć dla orientacji samego właściciela nieruchomości, albo być bardzo szczegółowo traktowany i uzupełniany zdjęciami fotograficznymi, gdy chodzi o budynki i urządzenia, mające lub mogące skutkiem zdarzeń, dla których ocenę się przeprowadza, ulec przemianom lub zburzeniu, jak np. w wypadkach wywłaszczenia (odnośne ustawy na str. 165 do 177).

Wpływ celu oceny na wysokość kwoty zaznacza się w szeregu wypadków, których ze względu na ich różnorodność nie można tu wliczać szczegółowo. Będzie to zachodzić np. przy wywłaszczeniu, gdzie na podstawie art. 27. »Prawa o postępowaniu wywłaszczeniowym« str. 167, »w przypadku wywłaszczenia tylko części nieruchomości, odszkodowanie powinno obejmować nie tylko wartość części wywłaszczonej, lecz także ubytek wartości części nieobjętej wywłaszczeniem«.

Będzie to również miało miejsce w wielu spośród tych wypadków, gdzie oceny dokonuje się dla podziału nieruchomości czy to z tytułu



dziedziczenia lub darowizny, czy też dobrowolnej ugody spółwłaścicieli. Wydzielone części mogą ucierzeć na wartości gospodarczej skutkiem rozdrobnienia, względnie innych zmienionych przez podział warunków, albo też mogą na tym podziale zyskać, jak to bywa w wypadkach scalenia (ustawa z 31. VII 1923 o scalaniu gruntów, str. 127, oraz rozp. Prezydenta R..P. z 16. II 1928 o prawie budowlanym, str. 128).

## 2. Cena i wartość.

W ocenie nieruchomości zachodzą dwa odrębne pojęcia ceny i wartości. Cenę stanowi kwota, którą rzeczywiście płaci się za dany obiekt i która zależy od chwilowej koniunktury, podczas gdy wartość przedstawia pozycję trwalszą wyprowadzoną rachunkowo z przeciętnej dochodowości, kosztów budowy i szeregu czynników natury gospodarczej. Cena ulega często silnym wahaniom koniunkturalnym, ale i wartość nie jest pojęciem niezmiennym, lecz zależnym od lokalnych warunków, stosunków gospodarczych i ustawodawstwa.

W roku 1936 sztuczne obniżenie kursu kilku walut europejskich spowodowało w Polsce ucieczkę od pieniądza gotówkowego i lokowanie oszczędności w nieruchomościach. Silny ruch budowlany głównie w większych miastach, wywołał wzrost cen niektórych materiałów budowlanych, a przede wszystkim podrożenie gruntu podbudowlanego, którego cena wzrosła ponad jego wartość, gdyż wyższe tej nie towarzyszyła zwiększona dochodowość. Przeciwnie, skutkiem zwiększonej podaży mieszkań zaznaczyła się nawet pewna tendencja zniżkowa czynszów, zaakcentowana jeszcze zwiększoną u ogółu konsumentów skalą wymagań co do wyposażenia i wygody mieszkań. Obok koniunkturalnej wyżki cen gruntów i to głównie gruntów podbudowlanych, tj. zdatnych do natychmiastowej zabudowy, wystąpił popyt na gotowe domy mieszkalne mimo zwiększonych — przez podrożenie budowy — ich cen.

Stosunkowo pokaźne zyski spekulantów budujących domy wyłącznie na sprzedaż są znowu dowodem koniunkturalnej przewyżki ceny domów nad ich wartością.

## II. GRUNT NIEZABUDOWANY.

Grunt znajdujący się w takim położeniu, że z korzyścią może być zabudowany i w tym stanie przyniesie znacznie większe dochody, niż z dotychczasowego użytkowania jako grunt uprawny, należy oceniać pod kątem widzenia zabudowy. Grunt ten jest na razie surowym w przeciwstawieniu do gruntu podbudowlanego, tj. gotowego do natychmiastowego zabudowania. Grunt podbudowlany przedstawia się



jako działka o regularnym przeważnie kształcie granic, przytykająca do gotowej już drogi wybrukowanej i zaopatrzonej w rurociąg wody i gazu, kanał i kabel oświetlenia i telefonu.

Ogólny plan zabudowania dzieli obszar miasta pod względem przeznaczenia na strefy handlowe, przemysłowe, mieszkalne i mieszkalno-ogrodowe; pod względem sposobu zabudowania na strefy o zabudowaniu zwartym i rozluźnionym, częściowo lub całkowicie. Zabudowanie zwarte zajmujące całą długość frontu działki, stosowane bywa w śródmieściu i dzielnicach przyległych bądź dlatego, że już istniało przed wykonaniem ogólnego planu zabudowania, bądź dla należytego wyzyskania drogiego gruntu, wreszcie, aby przez rozrzucenie zabudowań nie powiększać niepotrzebnie odległości w obrębie ruchliwej przestrzeni miasta. System zwarty przy równoczesnym wyzyskaniu największej procentowej powierzchni i wysokości zabudowania, na jaki w danym miejscu dozwala prawo budowlane i przepisy miejscowe, przedstawia najlepsze wykorzystanie gruntu i podnosi jego wartość. Jednak sposób zabudowania zależy od szeregu czynników, jak np. ilość mieszkańców, tendencja rozwojowa miasta w danym kierunku, warunki gospodarcze, zdrowotne itd. Na peryferiach miast zakłada się osiedla o zabudowaniu luźnym, względnie pół zwartym, wykorzystując taniość gruntu dla uzyskania najlepszych warunków zdrowotnych.

Czynniki te należy wziąć pod rozwagę dla oceny tzw. renty gruntowej określającej spodziewany dochód z gruntu podbudowanego; dochód ten stanowią odsetki teoretycznego kapitału przedstawiającego wartość gruntu. Na dochodowość gruntu wpływa przede wszystkim jego położenie, a w związku z tym — jego przeznaczenie.

Grunty pod budowę domów o przeznaczeniu handlowym mogą mieć położenie :

- a) najlepsze — przy ulicach śródmieścia,
- b) dobre — przy głównych ulicach wypadowych,
- c) średnie — w dzielnicach mieszkalnych o silnym ruchu,
- d) złe — w dzielnicach wyłącznie mieszkalnych.

Grunty pod budowę fabryk wymagają całego szeregu okoliczności sprzyjających, z których głównymi są:

- a) położenie przy linii kolejowej, względnie wodnej, przy czym długość potrzebnego toru czy kanału przemysłowego wpływa na wartość gruntu,
- b) łatwość doprowadzenia gazu, wody, energii elektrycznej i odprowadzenia wód zużytych; koszt tych urządzeń wpływa również na wartość gruntu,
- c) położenie w pobliżu zaludnionych dzielnic głównie zamieszkałych przez warstwę robotniczą.



Grunty miejskie mają stosunkowo najszerszą skalę przydatności pod budynki mieszkalne; położenie schodzi na drugi plan, pod warunkiem dogodnych i tanich komunikacji z ośrodkami pracy i nauczania, oraz potrzebnych urządzeń sanitarnych.

Dla wartości gruntu wszelkiego przeznaczenia miarodajne są: kształt terenu, poziom wód zalewowych, poziom wody gruntowej i zawartość w niej szkodliwych dla budowli składników, układ geologiczny, głębokość położenia nośnego pokładu a w związku z tym ewentualna potrzeba głębokich lub sztucznych fundamentów itd. Dalej służebności uwidocznione na karcie C. księgi gruntowej względnie uprawomocnione przedawnieniem, oraz inne ciężary nie uwidocznione w księdze gruntowej, jak konieczność bezpłatnego odstępowania części gruntu pod ulice, koszty ich urządzenia itd.

Na wartość gruntów już zabudowanych wpływa samo zabudowanie, a mianowicie okoliczność, czy ono jest celowe i czy umożliwi należytą rozbudowę w planie i w pionie. Zachodzi to przede wszystkim wówczas, gdy mimo wadliwości w zabudowaniu względy gospodarcze nie nasuwają wskazówki zburzenia tych zabudowań.

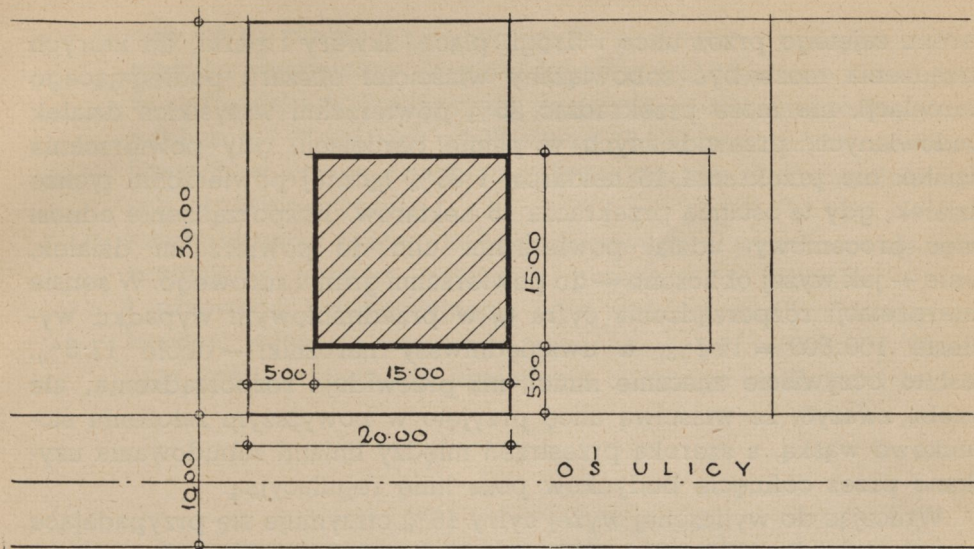
W ocenie gruntów akcentują się wreszcie te szczególne okoliczności, które na razie nie wpływają na wartość nieruchomości, ale w niedalekiej przyszłości mogą wartość tę zmienić, jak np. prawomocny a nie zrealizowany dotychczas plan regulacji i zabudowania, zatwierdzone projekty dla pobliskich linii kolejowych, tramwajowych i innych udogodnień komunikacyjnych.

#### A. Przeistoczenie gruntu surowego w grunt podbudowlany

dokonywa się drogą parcelacji na podstawie art. 54—56 rozporządzenia Prez. R. P. z 16. II. 1928 o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (patrz str. 180). Art. 55. postanawia, że działki budowlane, które mają być utworzone przy podziale terenów, powinny być tak zaprojektowane, aby było możliwe ich zabudowanie zgodnie z przepisami obowiązującymi i z prawomocnym planem zabudowania, jeżeli taki istnieje. Przepisy obowiązujące odnośnie zabudowania działek tak co do powierzchni zabudowania jak i odstępu oraz wysokości budynków, objęte powołanym wyżej rozporządzeniem, przytoczono na str. 181 i 183.

Ostatnio wyszło rozporządzenie Rady Ministrów z 29. IV. 1938 o przygotowaniu w czasie pokoju obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej w dziedzinach regulacji i zabudowania osiedli oraz budownictwa publicznego i prywatnego (patrz str. 185), obowiązujące w miejscowościach określonych § 44. tego rozporządzenia. Rozporządzenie to zmienia zasadniczo sposób zabudowania, wprowadzając znaczne jego rozluźnienie.





Rys. 1.

Dopuszczalny na zasadzie powyższych rozporządzeń stopień zabudowania w poziomie i pionie jest głównym regulatorem ceny i wartości gruntu. Najtaniej więc kalkuluje się grunt, przeznaczony planem zabudowania pod budynki wolno stojące, zwłaszcza jeśli dopuszczone są domy o charakterze willowym, zatem co najwyżej jednopiętrowe.

Lepsze wyzyskanie gruntu przedstawia zabudowanie półzwarte, nie pozbawione częściowych korzyści zabudowania luźnego, a przy tym zmniejszające o połowę koszt jednego muru zewnętrznego, mianowicie wspólnego i o  $\frac{1}{4}$  koszt ogrzania ścian zewnętrznych.

Kalkulację takiego gruntu pod zabudowania półzwarte przeprowadzono tutaj przy następujących założeniach (rys. 1. i 2.):

- 1) projektowane budynki są jednopiętrowe, o wymiarach rzutu  $15 \times 15$  m, tj. powierzchni zabudowania  $225 \text{ m}^2$ ,
- 2) ulice są 10 m szerokie, w tym jezdnia 6 m, chodniki po 2 m,
- 3) budynki są odsunięte od ulicy, tj. linii regulacyjnej o 5 m,
- 4) działki mierzą 20 m długości frontu i 30 m głębokości, tj.  $600 \text{ m}^2$  powierzchni.

Na jedną działkę przypada  $5.20 = 100 \text{ m}^2$  ulicy, zatem pod ulice przypada  $100:700 = 14.3\%$  gruntu surowego. Doliczając jednak narożniki, gdzie działka przytyka dwoma bokami do ulic, należy tę cyfrę nieco podwyższyć, okr. na 15%. W cyfrze tej nie mieszczą się ogródki przed domami, które zaliczono na razie do działki, a które z czasem w miarę zwiększenia ruchu trzeba będzie oddać na poszerzenie ulicy. Art. 64. rozp. o prawie budowlanym przepisuje, że ogólna powierzchnia



terenu zajętego przez ulice i drogi, place, skwery i parki, do których urządzenia może być zobowiązany właściciel obszaru podlegającego parcelacji, nie może przekraczać 25% powierzchni wszystkich działek budowlanych, przewidzianych w planie parcelacji, gdy powierzchnia działek nie przekracza 15 hektarów i 35% łącznej powierzchni tychże działek, gdy ta ostatnia przekracza 15 hektarów. Rozporządzenie odnosi więc procentowy udział powierzchni ulic do powierzchni działek, a nie — jak wyżej obliczono — do powierzchni gruntu surowego. W sensie interpretacji rozporządzenia cyfra ta w przedmiotowym wypadku wyniesie  $100:600 = 16.7\%$ , a uwzględnivszy narożniki — około  $17.5\%$ . Jest to oczywiście znacznie mniej, niż przewiduje rozporządzenie, ale trzeba zważyć, że właściwą ulicę przyjęto w powyższym założeniu stosunkowo wąską, a szeroką przestrzeń między liniami zabudowania użytko przez cofnięcie budynków poza linię regulacyjną.

Wracając do wyliczonej wyżej cyfry 15% otrzymuje się przypadające na jedną działkę  $600:0.85 = 706 \text{ m}^2$  gruntu surowego, w czym  $106 \text{ m}^2$  pod ulicę, a procent zabudowania całego obszaru  $225:706 = 32\%$ .

Zbudowanie osiedla pociąga następujące wkłady:

- 1) budowę domów wraz z ogrodzeniem, chodnikiem wewnętrznym i nawierzchnią podwórza, oraz połączenia z gminną siecią kanałów, wodociągów, prądu elektrycznego i gazu,
- 2) urządzenie ulic, co do którego mają zastosowanie art. 64 i 174. rozporządzenia o prawie budowlanym. W szczególności art. 64. orzeka, że w razie gdy plan parcelacji obejmuje obszar o powierzchni co najmniej hektara, a w miastach położonych przy portach morskich co najmniej pół hektara, władza powołana do zatwierdzenia planu parcelacji, może zobowiązać właściciela tego obszaru do urządzenia jego kosztem w sposób przez nią określony, ulic i dróg, oraz placów, skwerów i parków, przeznaczonych do użytku publicznego, przewidzianych w planie zabudowania na wspomnianym obszarze, i do dalszego utrzymywania tych urządzeń. Art. 174. orzeka, że oprócz zwrotu wartości gruntów przeznaczonych pod ulicę, a stanowiących własność gminy lub przez nią nabytych, mogą być koszty pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych do szerokości 20 m przekładane przez gminę w całości lub części na właścicieli działek przyległych.

Obejmują one:

- a) koszty budowy jezdni i chodników, urządzonych w sposób stosowany w danej miejscowości jednak w wysokości nie przekraczającej: w miastach powyżej 75 000 mieszkańców — kosztów wybudowania jezdni z bazaltowej drobnej kostki (półbruczku), z zalaniem spoin masą bitumiczną, i kosztów ułożenia chodnika z płyt beto-







- 3) Utrzymanie ulic do czasu przejęcia ich przez gminę unormowane artykułami 66 i 67 rozp. o prawie budowlanym. Według art. 66. ulice i drogi oraz place, skwery i parki, przeznaczone do użytku publicznego, urządzone przez właściciela na obszarze objętym zatwierdzonym planem parcelacji, powinny być utrzymane przezeń, bądź przez właścicieli działek, utworzonych przy parcelacji, w stanie zdatnym do użytku, zaś po myśli art. 67 wymienione wyżej ulice, drogi itd. gmina na żądanie ich właścicieli zobowiązana jest przejąć do dalszego utrzymania po zabudowaniu co najmniej jednej trzeciej działek.
- 4) Wydatki uboczne, jak koszty wykonania i zatwierdzenia planu parcelacji, koszty wytyczenia, opłaty komisyjne itd.
- 5) Interkalaria parcelacji.

Ad 1):

a) projektowany budynek jednopiętrowy (rys. 2.), o wysokości 9 m, zajmuje objętość 2025 m <sup>3</sup> . Koszt budowy, licząc po 30 zł za 1 m <sup>3</sup> , wyniesie	60 750 zł
b) ogrodzenie siatką żelazną, chodnik wewnętrzny i wybetonowanie podwórza około . . . .	2 000 „
c) połączenia domowe z siecią gminną . . . .	1 000 „
d) interkalaria czasu budowy ok. 2% . . . .	1 250 „
razem . . .	65 000 zł

Ad 2):

a) koszt budowy jezdni i chodników w najwyższym wymiarze, odpowiadającym miejscowości powyżej 75 000 mieszkańców, nie przekraczającym jednak kosztu jezdni z drobnej kostki bazaltowej bez podłoża i chodników z płyt betonowych na piasku, — wyniesie dla pasu połowy szerokości ulicy i długości 20 m, odpowiadającej jednej działce:	
1 mb chodnika z płyt betonowych szer. 2 m . .	14·00 zł
1 mb pasu jezdni z półbruczku bazaltowego, o połowie szerokości, tj. 3 m . . . .	36·00 „
1 mb krawężnika betonowego . . . . .	8·00 „
1 wodościek co 50 mb ulicy 350 zł, na 1 mb połowy ulicy 350 : 50 = . . . . .	7·00 „
b) 0·5 mb przewodu wodociągowego (po cenie średnicy 10 cm) . . . . .	13·00 „
Do przeniesienia	78·00 zł



Z przenies.	78·00 zł
0·5 mb przewodu kanalizacyjnego (po cenie średnicy 30 cm)	15·00 „
0·5 mb elektr. oświetlenia ulic wraz z lampami	6·00 „
razem	99·00 zł
okr. na 1 mb ulicy	100·00 zł
Jednej działce odpowiada 20 mb ulicy, czyli wydatek $20 \cdot 100 = 2000$ zł, który obciąża 1 mb surowego gruntu kwotą $2000 \text{ zł} : 706 =$	
	2·84 zł
Ad 3):	
Jeżeli cały okres parcelacji przyjmie się na lat 10, wówczas przejęcie ulic przez gminę winno ustawowo nastąpić po zabudowaniu $\frac{1}{3}$ działek, tj. po 3·3 latach. Aż do upływu tego czasu obowiązek utrzymywania ulic ciąży na parcelancie, względnie właścicielach działek	
Utrzymanie ulic obejmuje:	
a) koszt oświetlenia, który, przy lampach o sile 200—300 Watt, umieszczonych w odstępach ok. 50 m i przy cenie prądu 0·15 zł/kWh, wynosi rocznie na 1 mb ulicy 2·8—4·2, średnio	3·50 zł
b) czyszczenie nawierzchni, które rocznie kosztuje ok. 1 zł/m <sup>2</sup> jezdni, tj. przy jezdni 6 m szerokiej, na 1 mb ulicy	6·00 zł
c) czyszczenie kanałów, które kosztuje ok. 0·5 zł/m <sup>2</sup> rocznie, jednak w pierwszych latach, gdy wnętrze kanałów jest jeszcze gładkie i nie ma osadów, czyszczenie jest przeważnie zbędne. Razem wydatki ad 3) wynoszą rocznie na 1 mb ulicy	9·50 zł
zaś na okres 3·3 lat, przypada na jedną działkę suma $20 \cdot 9·5 \cdot 3·3 = 314$ zł, obciążająca grunt surowy kwotą $314:706 =$	4·50 zł
Ad 4):	
a) sporządzenie planu parcelacji i wytyczenie kosztuje ok. 50 zł od jednej działki, tj. na m <sup>2</sup> surowego gruntu $50:706 =$	0·07 zł
b) opłata gminna od zatwierdzenia planu parcelacji kosztuje na 1 m <sup>2</sup> surowego gruntu ok. .	0·03 zł
Razem wydatki ad 2)—4) wynoszą	7·44 zł



Ad 5):

Gospodarka finansowa parcelacji polega na takim operowaniu kapitałem, aby z pieniędzy uzyskiwanych ze sprzedaży działek pokrywać w porę koszty urządzenia ulic, a nawet drogą bezprocentowego kredytu krótkoterminowego ze strony przedsiębiorców, podejmujących się urządzenia ulic, ulice te forsować tak, aby wykonanie ich wyprzedzało zabudowanie. Zysk osiągnięty przez parcelanta jest wartością gruntu, zawierającą też w sobie jakiś zarobek za włożoną pracę i wyraża się księgowo jako nadwyżka wpływów ze sprzedaży działek podbudowlanych, tj. kompletnie uzbrojonych i gotowych do zabudowania, na wydatkami ad 2)—5).

W założeniu, że parcelacja potrwa lat 10 można przyjąć, że corocznie wpłynie 1/10 całej tej nadwyżki. Kwoty te składane corocznie do banku na 5%,<sup>1</sup> dadzą po latach 10 sumę, której obecna wartość, tj. pomniejszona o 10-letnie odsetki kapitalizowane, wynosi według tabeli 11-tej 77·2%. Interkalaria stanowią więc tutaj 22·8%.

Cenę działek podbudowlanych odpowiadającą powyższej kalkulacji określić należy na podstawie spodziewanej dochodowości i wyliczonej stąd wartości dochodowej całej nieruchomości, tj. działki wraz z domem, od której to wartości należy odjąć efektywne wydatki poniesione przez nabywcę działki wg. p-tu 1).

Określmy spodziewany dochód roczny netto z 1 m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni budynku literą d. Powierzchnię użytkową budynku można przyjąć na każdej kondygnacji = 75% powierzchni zabudowania, razem 150% z 225 m<sup>2</sup> = 337 m<sup>2</sup>. Roczny dochód netto z nieruchomości wyrazi się zatem cyfrą 337. d, a wartość dochodowa nieruchomości dla stopy odpowiadającej wkładom bankowym, zatem ok. 5%, wyniesie 337. d.100:5 = 6740. d zł.

Efektywne wydatki na budowę według p-tu 1). — określają się kwotą 65 000 zł, stąd wartość jednostkowa działki podbudowlanej wyrazi się formułą 6740. d — 65000, co przeliczone na 1 m<sup>2</sup> działki daje (6740. d — 65000) : 600 = **11·23. d — 108 zł.**

(Dodatkowe koszty obciążające zazwyczaj nabywcę stanowią: podatek od przeniesienia własności, opłata wpisu hipotecznego, opłata notarialna, ewent. koszty pośrednika, oceniciela itp.).

<sup>1</sup> W tym wypadku jak również w dalszych problemach kapitalizacyjnych zawartych w niniejszej pracy, przyjęto 5%-ową stopę dla wkładów bankowych; jakkolwiek bowiem dzisiaj stopa ta ma tendencję zniżkową, to jednak w okresie powojennym podlegała ona silnym wahaniom w zależności od stopnia płynności kapitału. Ponieważ kapitalizacja w odniesieniu do nieruchomości obliczona jest na dłuższy szereg lat, przeto wydaje się słusznym obranie jako przeciętnej stopy 5%, która jeszcze przed wojną światową uchodziła za normalne oprocentowanie kapitału. W każdym razie umieszczone w tyt. V tabeli kapitalizacyjne ułatwiają czytelnikowi przeliczenie na inną stopę w granicach 3—5%.



Parcelant sprzedający efektywny grunt podbudowlany, uzyskuje za grunt surowy jednostkowo mniej, mianowicie

$$(6740.d - 65000) : 706 = 9.57.d - 92.08 \text{ zł.}$$

Do potrącenia przypadają wydatki ad 2—4) wynoszące jw. 7.44 zł, nadto pozostała wartość 9.57,d — 99.52 należy według p-tu 5. uwzględnić tylko w 77.2%. Stąd formuła na wartość jednostkową gruntu surowego opiewa **7.39.d — 77 zł.**

Przykład: Obliczyć wartość gruntu surowego przy założeniu, że będzie zabudowany domem, którego rzut poziomy przedstawiony na rys. 1. i 2. obrano jako podstawę powyższej kalkulacji.

Jeśli za mieszkanie trzypokojowe osiągnie się czynsz miesięczny 130 zł, za dwupokojowe 100 zł, razem 230 zł w każdej kondygnacji, wówczas przy powierzchni zabudowania 225 m<sup>2</sup>, a powierzchni użytkowej 225 . 75% = 168.7 m<sup>2</sup> względnie dokładnie według rys. 2-go 170 m<sup>2</sup>, uzyska się rocznie 230 . 12 : 170 = 16.23 zł brutto, a po potrąceniu około 15% wydatków, otrzyma się dochód netto d = 13.80 zł. Stąd wartość działki podbudowlanej według powyższej formuły wynosi 11.23.13.80 — 108 = **47 zł/m<sup>2</sup>**, zaś wartość gruntu surowego 7.39.13.8 — 77 = **25 zł/m<sup>2</sup>**, tj. około 53% wartości gruntu podbudowlanego. Wartości te kształtują się oczywiście inaczej zarówno w cyfrach jak i wzajemnym stosunku przy innym sposobie zabudowania.

Przyjęcia powyższego przykładu odpowiadają przepisom rozp. Prez. R. P. z 16. II. 1928 co do:

- a) szerokości ulic według art. 14, a również i 13, gdyż pozostawione przed domami zieleńce pozwalają na przesunięcie linii regulacyjnej aż do linii zabudowania i poszerzenie ewentualnej głównej arterii komunikacyjnej do 20 m,
- b) procentowego zabudowania działek według art. 176, gdyż niezabudowana powierzchnia działki wynosi tutaj 62%.
- c) odległości od granic działki według art. 178,
- d) wysokości budynków według art. 181—183.

W świetle rozporządzenia Rady Min. z 29. IV. 1938, przyjęcia powyższego przykładu przedstawiają się następująco:

- a) projektowana w przykładzie szerokość ulic 10 m, względnie po zajęciu pod ulice zieleńców przed domami — 20 m, okazuje się zbyt małą dla głównych arterii komunikacyjnych (§ 5), a jeszcze mniej wystarczającą, jeśli ta główna arteria jest równocześnie szlakiem drogi państwowej i wojewódzkiej (§ 4). Szerokość ta jest jednak dostateczna po myśli § 6. dla ulic, nie będących głównymi arteriami komunikacyjnymi;
- b) co do procentowego zabudowania działek, to wedł. § 9. pod zabudowanie i arterie komunikacyjne można przeznaczyć najwyżej 60% ca-



- tego obszaru. W powyższym przykładzie na 1 działkę przypada obszar 700 m<sup>2</sup>, w tym pod zabudowanie 225, pod ulice 100, razem 325 m<sup>2</sup>, a doliczywszy narożniki ok. 340 m<sup>2</sup>; stanowi to  $340:700 = 48\%$ , zatem cyfra ta mieści się w ramach § 9. Natomiast według § 20, pkt. 3. dopuszczalny procent zabudowania działki wynosi 25%, podczas gdy w przyjęciach powyższego przykładu wynosi on  $225:600 = 37\%$ ;
- c) co do odległości od granic działki, to mieści się ona w ramach postanowień § 22, ust. (2);
- d) co do wysokości budynków rozp. Rady Ministrów nie wprowadza ograniczeń, przeciwnie nawet uzależnia od niej szerokość ulic i podwórz.

### B. Grunty w obrębie zabudowanej części miasta

mają inne podstawy oceny. Rozróżnić tu należy:

- a) grunty leżące w dzielnicach obwodowych niezupełnie zabudowanych,  
 b) działki pojedyncze, położone w śródmieściu lub dzielnicach zupełnie zabudowanych.

Wymienione pod a) są to grunty przy ulicach już istniejących, lecz urządzonych prymitywnie, gdyż ulice te niegdyś stanowiły peryferię miasta, a skutkiem jego rozbudowy zbliżyły się do centrum. Grunty te bywają wolne lub zabudowane starymi nierentownymi domami partelowymi lub jednopiętrowymi. Oczywiście podstawą oceny jest warunek, że istniejące zabudowania muszą być zburzone. Grunty te wymagają często komasacji ze sąsiadami, gdyż albo nie posiadają miejscowymi przepisami ustalonej minimalnej długości frontu, albo boczne granice w swej części przedniej nie są prostopadłe do linii zabudowania (art. 55. rozp. o prawie bud.). Większe powierzchnie wymagają również parcelacji, a grunty zbyt głębokie, urządzenia dodatkowych ulic. Straty gruntu dla poszerzenia i uregulowania ulic istniejących oraz pod ulice projektowane są różne i zależą od sytuacji. Koszty urządzenia i czasowego utrzymania tych ulic obciążają właściciela gruntu tylko przy obszarach powyżej hektara, a w miastach położonych przy portach morskich, powyżej ½ hektara (art. 64 rozp. o prawie budowlanym).

Koszty te wyliczone dla jednego specjalnego przypadku na str. 10, obniżają wartość gruntu, a wysokość ich zależy od osiągniętych przez przyległe działki korzyści skutkiem urządzenia ulic i placów (art. 174 rozp. o prawie bud.).

Sposób zabudowania dzielnic obwodowych zwłaszcza w większych miastach jest przeważnie zwarty, gdyż stosunkowo wysoka już w tych dzielnicach cena gruntu nie daje odpowiedniej rentowności dla zabudowy luźnej. Ocena takiego gruntu opiera się więc na jego wyzyskaniu w granicach dopuszczalnego stopnia zabudowania.



Największą dopuszczalną wysokość budynków określają art. 181, 182 i 183 rozp. o prawie bud. Wynosi ona 22 m, przy czym nie może przekraczać od strony ulicy odległości między liniami zabudowania, od strony podwórza półtorakrotnej odległości od przeciwległej granicy działki. Wynika stąd, że najmniejsza szerokość podwórza winna wynosić  $\frac{2}{3}$  wysokości budynku, zatem przy budynku 22 m wysokim 14,7 m. Dla szerokości budynku frontowego = 15 m, głębokość działki powinna przeto wynosić najmniej  $15 + 14,7 = 29,7$  m. Art. 176. rozp. o prawie budowlanym przepisuje pozostawienie na każdej działce niezabudowanej przestrzeni wynoszącej co najmniej 25% powierzchni całej działki (z wyjątkiem działek określonych art. 177).

Nowoczesne plany zabudowania miasta określają nie tylko frontową lecz także i tylną linię zabudowania, zazwyczaj w odległości nieprzekraczalnej 15 m od frontowej, z wykluczeniem skrzydeł bocznych. Zabudowanie tylnych części działek domami o kierunku równoległym do frontu bywa tylko wyjątkowo dopuszczane przez zarządy miejskie na działkach o znaczniejszej głębokości. Zresztą zabudowania tylne są zazwyczaj mniej ekonomiczne ze względu na niższe czynsze, z wyjątkiem samego śródmieścia o silniejszym ruchu handlowym. Wobec tego w przeciętnym wypadku jako należyście wykorzystaną należy uważać działkę do 30 m głębokości, a działki głębsze należy oceniać pod tym założeniem, że do 30 m grunt jest pełnowartościowy, dalsza głębokość przedstawia wartość o tyle o ile może być zabudowaną, i to wartość stosownie do rentowności tylnej budowli.

W miejscowościach, podlegających Rozp. Rady Min. z 29. IV. 1938, dopuszczalny według § 20 stopień zabudowania wynosi w dzielnicach mieszkaniowych o zabudowaniu zwartym 35%, zatem wynikająca stąd potrzebna głębokość działki wynosi  $15 : 0,35 = 43$  m. Poza tym § 23. zabrania wznoszenia w podwórzach budynków jednoraktowych, jednostronnie oświetlonych, oraz budynków, bezpośrednio przylegających do tylnych lub bocznych granic działek budowlanych.

Największe wykorzystanie dają działki narożne, gdyż art. 177 rozp. o prawie bud. dozwala całkowite ich zabudowanie, o ile wznoszone budynki mają zapewniony dostateczny dostęp powietrza i światła (tj. zabezpieczony służebnością światła gruntu sąsiedniego). Również powołane rozp. Rady Min. dopuszcza w § 20. odstępstwa od przepisanego tym paragrafem stopnia zabudowania dla działek specjalnie korzystnie usytuowanych przy placach i ulicach jak np. działek narożnych. Dlatego działki narożne przedstawiają większą wartość niż działki zwyczajne w zabudowaniu zwartym. Stosunek tych obu wartości można określić wzajemnym stosunkiem procentowego wykorzystania gruntu przez zabudowanie (patrz str. 24). Uwzględnić natomiast należy w cenie gruntu



zwiększony nieco koszt budowy narożnej w stosunku do budowy szeregowej zwartej, oraz większy koszt urządzenia ulicy z powodu dłuższego frontu.

Podstawą oceny gruntu powinien być przede wszystkim prawomocny plan zabudowania, a o ile taki nie istnieje, zamierzenia władzy budowlanej zwłaszcza w miejscowościach podlegających rozporządzeniu Rady Min. z 29. IV. 1938, które w § 14. przewiduje przerwy w zabudowaniu bloków, zapewniające w dostatecznym stopniu ich przewiew; wynikające stąd w poszczególnych wypadkach zmniejszenie dopuszczalnego stopnia zabudowania może nawet w ogóle unicestwić zabudowę działki.

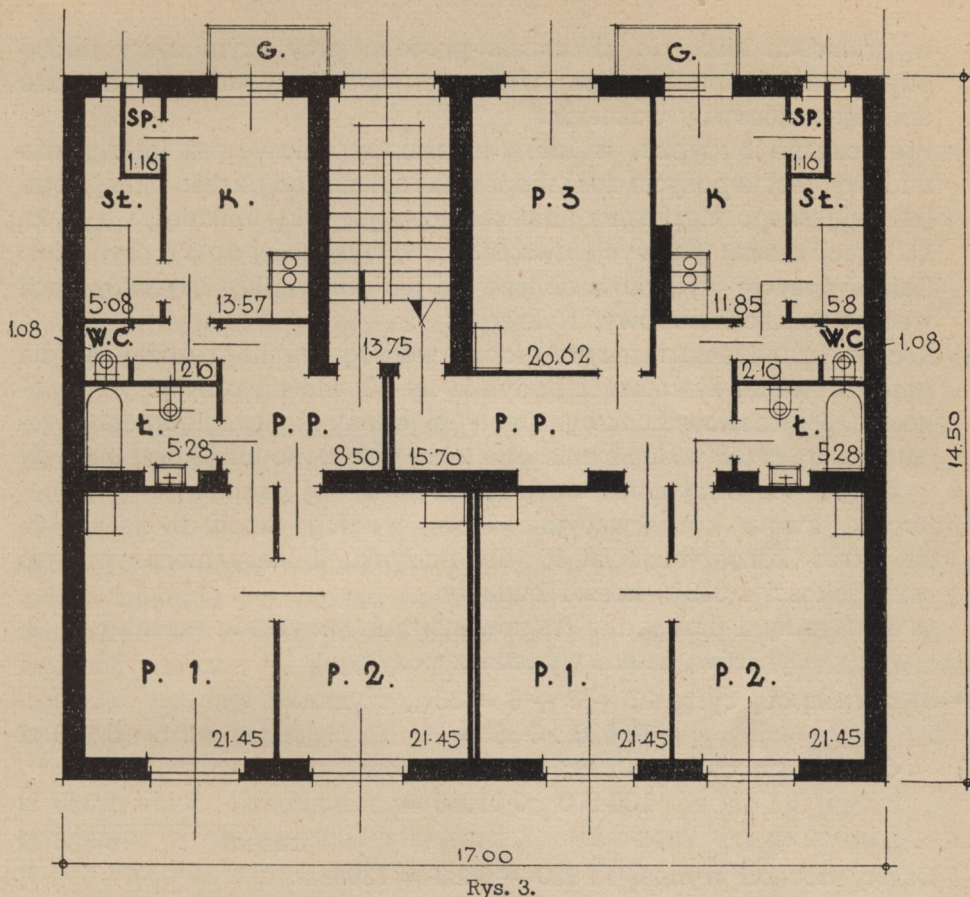
W ocenie działki uwzględnić też należy zachodzącą czasem przy regulacji ulic konieczność nabycia od gminy skrawków gruntu między linią regulacyjną a granicą działki (art. 45. rozp. o prawie bud.) oraz częściej jeszcze zachodzącą konieczność odstąpienia gminie części gruntu, leżących w obrębie linii regulacyjnych.

Wymienione pod b) działki pojedyncze, położone w śródmieściu lub dzielnicach zupełnie zabudowanych, powstają przeważnie po zburzeniu starych domów lub przez parcelację istniejących w obrębie silnie zabudowanej części miasta ogrodów. Działki te rzadko podlegają zmianie granic bocznych z uwagi na istniejące w tych granicach zabudowania sąsiednie; natomiast praktykowane bywa cofnięcie linii zabudowania dla poszerzenia ulicy. Dopuszczalny stopień zabudowania po myśli rozp. o prawie bud. jest taki sam jak dla działek pod a) wymienionych, a tylko w miejscowościach podlegających rozp. Rady Min. większy, mianowicie — 45%. Natomiast koszty urządzenia ulic nie obciążają tych działek, gdyż przyległe ulice są z reguły już urządzone.

Przykład oceny działki normalnej w zabudowaniu zwartym o długości frontu 17 m, głębokości 30 m, położonej przy ulicy 16 m szerokiej:

Możliwe jest zabudowanie domem trzypiętrowym (rys. 3) o długości równej długości frontu; szerokość zaprojektowano na 14·5 m. Powierzchnia działki wynosi 510 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowania 246 m<sup>2</sup>, tj. 48 % powierzchni gruntu. Wysokość budynku 3-piętrowego o wysokości suterenu 2·5, innych kondygnacji 4 · 3·5 = 14 m, wynosi 16·5 m, z czego 1·5 m poniżej terenu, 1·0 m od poziomu strychu do okapu. Objętość budynku 246 · 16·5 = 4060 m<sup>3</sup>, koszt budowy 4060 m<sup>3</sup> po 32 zł = 130 000 zł. Na I, II i III piętrze znajduje się po 1 mieszkaniu dwupokojowym i 1 trzypokojowym, w parterze 2 dwupokojowe i izba stróża; razem 5 mieszkań dwupokojowych i 3 trzypokojowe, wszystkie z kuchniami i przynależnościami. Jeśli pobierane w okolicznych nowych domach czynsze wynoszą miesięcznie z dwupokojowego 130, a trzypokojowego 170 zł, wówczas spodziewany dochód roczny brutto wyniesie (5 · 130 + 3 · 170) · 12 = 13 920 zł.





Rys. 3.

Przeciętne wydatki obejmują:

- 1) Daniny i opłaty publiczne ujęte procentowo od czynszów, a mianowicie: podatek od nieruchomości państwowy 12%,<sup>1</sup> dodatek na rzecz związków samorządu terytorialnego w stosunku do 7%<sup>2</sup> podstawy wymiaru (patrz str. 111), wodociągowy ok. 5%, kanałowy ok. 2%, Fundusz Pracy 1%, razem ok. 27%.
- 2) Koszt administracji niezależny od czynszów, lecz raczej od objętości zabudowań i to w odwrotnym do niej stosunku procentowym. Należą tu: ubezpieczenie od pożaru, płaca i ubezpieczenie dozorczy, wywóz popiołu, czyszczenie kominów, oświetlenie schodów, ewent. też tabliczki orientacyjnej na bramie wchodowej, koszt prądu zużytego przez wyciąg osobowy, przybory do czyszczenia itd (bez kosztów obsługi centr. ogrzewania, które osobno zalicza się lokatorom). Wydatki te ujmowane zazwyczaj procentowo od czynszów wahają się

<sup>1</sup> względnie 8% (patrz str. 111).

<sup>2</sup> do cyfry tej dochodzą w poszczególnych wypadkach specjalne opłaty drogowe (patrz str. 106).



w granicach kilku do kilkunastu procent, przy czym cyfry niższe odpowiadają zabudowaniom większym, co należy mieć na uwadze obierając stosowny wskaźnik.

- 3) Próżnostanie budynku, w które należałoby wliczyć też interkalaria budowy. Jest to pozycja dość niepewna i zależna od okresu mniejszego lub większego nasycenia mieszkaniowego. Dla uniknięcia ryzyka kalkulacji można tę pozycję uwzględnić w wysokości do 3% czynszów. Dalsze pozycje wydatków oblicza się już nie według czynszów lecz według kosztów budowy. Należą tu:
  - 4) Roczna kwota amortyzacyjna, którą według tyt. III, rozdział 4. dla przewidywanej żywotności budynku lat 50, można przyjąć w wysokości 0.5% kosztów budowy. Kwoty tej jednak nie uwzględniono w rachunku, gdyż jak widać z dalszego toku, potrącono tutaj koszt budowy w całości dla otrzymania wartości dochodowej gruntu.
  - 5) Roczna kwota konserwacyjna, którą według tabeli 6. na str. 51 na okres konserwacji lat 50 dla budynku II klasy można przyjąć w wysokości 1.028% kosztu budowy.

W konkretnym przypadku traktowanego tu przykładu można poz. 2. ująć w 8% czynszów, zatem wydatki z pozycji:

1—3)	określą się cyfrą $27 + 8 + 3 = 38\%$ czynszów, tj.	
	$13\ 920 \cdot 0.38 =$	5 290 zł
5)	określą się cyfrą 1.028% kosztu budowy, tj.	
	$130\ 000 \cdot 0.01028 =$	1 336 zł
	razem	6 626 zł

Czysty dochód wynosi  $13\ 920 - 6626 = 7294$  zł.

Dochód ten składany do banku na 5% da po latach 50, jako przyjętym okresie żywotności budynku, jakąś kwotę, której dzisiejsza wartość (tj. bez kapitalizowanych odsetek) wynosi według tabeli 11 na 84 str.  $7294 \cdot 18 \cdot 2559 =$  133 158 zł

Dodać należy kwotę zaoszczędzoną przez niewpłacanie w pierwszym 15-leciu podatku od nieruchomości. Podatek ten wynosi 19% czynszów brutto tj.  $13\ 920 \cdot 0.19 = 2645$  zł, a dzisiejsza wartość kapitału zaoszczędzonego czyli uskładanego przez coroczne wpłaty do banku powyższej kwoty w ciągu lat 15, wynosi według tej samej tabeli  $2645 \cdot 10 \cdot 3797 =$  27 454 zł

Wartość dochodowa całej nieruchomości wynosi razem	160 612 zł
z czego po potrąceniu kosztu budowy w kwocie	130 000 zł
otrzymuje się jako dochodową wartość samego gruntu	30 612 zł

Cena jednostkowa gruntu wynosi:

$$30\ 612 : 510 = 60.00 \text{ zł/m}^2$$



### C. Wpływ geologicznych i terenowych warunków gruntu na jego wartość.

Decydującymi czynnikami dla kosztów budowy, a tym samym dla wartości gruntu są prócz innych:

1. głębokość poniżej terenu pokładu dostatecznie wytrzymałego dla założenia fundamentów,
2. głębokość poniżej terenu normalnego poziomu wód gruntowych,
3. zewnętrzne ukształtowanie terenu.

ad 1.: Normalna głębokość spodu fundamentów, uwarunkowana w naszym klimacie głębokością zamarzania ziemi, wynosi 1.5 m. Jeśli się więc przyjmie zagłębienie suterenu na 1 m poniżej terenu, pozostaje 0.5 m jako przeciętnie wystarczająca wysokość fundamentów. Takie założenie odpowiadające zarówno klimatowi jak i ekonomii budowy, stanowi zazwyczaj podstawowe przyjęcie dla jednostkowej oceny kubatury budowli. Oczywiście warunkiem tego założenia jest, że już w głębokości 1.5 m znajduje się pokład dostatecznie wytrzymały dla posadowienia budynku. Jeśli jednak pokład nośny znajduje się głębiej, wówczas koszt budowli wzrasta, co musi się kalkulacyjnie odbić na wartości gruntu; logicznie bowiem biorąc, grunt ten jest powodem zwiększenia kosztów budowy, które nie zachodzi na gruncie kwalifikującym się jako dobry grunt budowlany.

Przykład: Fundament budynku opisanego na str. 18 (rys. 3) projektowany w głębokości 1.5 m musi być obniżony o 2 m, gdyż pokład nośny znajduje się w głębokości 3.5 m poniżej terenu.

Zwiększenie kosztów budowy polega na podwyższeniu o 2 m murów fundamentowych. Według przyjęcia na str. 29 powierzchnia murów w rzucie poziomym wynosi 20% powierzchni zabudowanej tj. 49.2 m<sup>2</sup>, a dodatkowa kubatura 49.2 · 2.0 = ok. 100 m<sup>3</sup> muru. Jeśli się przyjmie powierzchnię fundamentów w rzucie poziomym = 2-krotnej powierzchni murów, wówczas dochodzi koszt 200 m<sup>3</sup> wykopu wraz z potrzebnym rozparciem boków z powodu większej głębokości.

Zwiększenie kosztu wynosi:

100 m <sup>3</sup> muru fundamentowego po 30 zł = . . .	3000 zł
200 m <sup>3</sup> wykopu po 4 zł = . . . . .	800 zł
inne pomniejsze roboty jak izolacja pionowa mu- rów zewnętrznych ok. . . . .	200 zł
razem . .	4000 zł

o którą to kwotę należy pomniejszyć wartość gruntu, oczywiście tylko w takim wypadku jak niniejszy, gdzie na działce można postawić tylko jeden budynek.



ad 2.: Jeżeli poziom wody gruntowej znajduje się wyżej spodu fundamentów, koszt budowy zwiększa się o wydatek na uszczelnienie dna wykopu i czerpanie wody w czasie pracy. Jeżeli np. w wypadku powyższym poziom wody gruntowej znajduje się w głębokości 3 m poniżej terenu, cały fundament zatopiony będzie we wodzie i dla jego wykonania trzeba w rowie fundamentowym wbić obustronnie ściankę szczelną (palisadę), wysoką na 0.6 m powyżej i 1.0 m poniżej dna rowu.

Robota ta wymaga poszerzenia całego rowu fundamentowego obustronnie po 0.25 m. Łączna długość rowów fundamentowych wynosi według rys. 3. ok. 3 (17 + 14.5) = 95 m, głębokość poniżej podłogi suterenu 2.5 m, w murach zewnętrznych po zewnętrznej stronie na długości 2 (17 + 14.5) = 63 m wynosi głębokość o 1 m więcej. Dochodzi zatem do kosztu wykazanego ad 1):

2 . 95 (0.6 + 1.0) = 304 m <sup>2</sup> ścianki szczelnej po 4.5 = . . .	1368 zł
(2 . 95 . 2.5 + 63 . 1.0) . 0.25 = 135 m <sup>3</sup> wykopu (bez rozparcia boków, które poprzednio policzono) po 2.0 = . . . . .	270 zł
	razem . . . 1638 zł

Gdy pokład nośny znajduje się niżej 4—5 m pod terenem, kalkulacja kosztów może przeważać na korzyść fundamentowania sztucznego jak studnie względnie pale. Aby obliczyć koszt takiego posadowienia np. na palach, należy przede wszystkim zdać sobie sprawę na podstawie warunków miejscowych, jaki obrać materiał na pale. W wypadku stałego poziomu wody gruntowej można zastosować pale drewniane jako tańsze; w innych wypadkach pale betonowe wzgl. żelbetowe.

Jeśli np. w omawianym wyżej przypadku pokład nośny znajduje się w głębokości 7 m poniżej terenu, koszt posadowienia na palach betonowych np. systemu Straussa przedstawia się następująco:

Długość pali wyniesie 7 — 1.5 = 5.5 m. Nośność 1 pala wynosi 2 tony na 1 mb tj. 5.5 . 2 = 11 ton, nadto nośność rozszerzonej dolnej części przyjmuje się, o ile, jak w niniejszym wypadku spoczywa na pokładzie wytrzymałym, — 4 kg/cm<sup>2</sup> powierzchni, traktowanej jako przekrój kołowy o średnicy 50 cm.

Zatem  $\frac{50^2 \cdot 3 \cdot 14}{4} \cdot 4 = 7850$  kg okr. 8 ton, razem 11 + 8 = 19 ton.

Potrzebną ilość pali obliczy się z ciężaru całego budynku. Przybliżona kubatura murów obliczona w dalszym ciągu na str. 31 wynosi 886 m<sup>3</sup>, kubatura fundamentów o powierzchni w rzucie poziomym równej podwójnej powierzchni murów, a wysokości = 0.5 m, wynosi okr. 50 m<sup>3</sup>, powierzchnia stropów, z których każdy mierzy 80% powierzchni zabudowanej, wynosi 5 . 80% . 246 = 984 m<sup>2</sup>.



Ciężar budynku wynosi:

886 m <sup>3</sup> murów	po 1-60 =	1418 ton
50 m <sup>3</sup> fundamentów	„ 2-20 =	110 „
984 m <sup>2</sup> stropów	„ 0-60 =	590 „
246 m <sup>2</sup> dachu	„ 0.08 =	20 „
	razem . .	<u>2138 ton</u>

Potrzebna ilość pali wynosi  $2138 : 19 = 113$  sztuk, a koszt ich licząc 1 mb po 25 zł wynosi  $25 \cdot 5 \cdot 113 = 15\,537$  zł. O tę kwotę należy pomniejszyć obiegową wartość gruntu.

ad 3.: Silne pofałdowanie lub stoczystość gruntu wymaga często dla jego zabudowania szeregu kosztownych robót, jak większego niż normalnie wykopu, wybudowania muru oporowego przy skarpie wykopu, urządzenia odwodnienia za pomocą sączków, drenażu itp. Koszt tych robót waha się w szerokich granicach w zależności od warunków terenowych i dlatego nie może być tutaj traktowany w sposób szematyczny.

#### D. Obliczenie rentowności gruntu na podstawie jego ceny obiegowej.

Ponieważ cena obiegowa gruntu rzadko pokrywa się z jego wartością, należy z reguły przed dokonaniem kupna gruntu zbadać jego rentowność. Problem ten odnośnie domów mieszkalnych obejmuje następującą kwestię:

- czy grunt w obecnej chwili jest już zdalny do zabudowania, czy też trzeba pewnego nakładu pracy i kosztów, by grunt doprowadzić do stanu używalności,
- jakie jest możliwe wykorzystanie gruntu przez zabudowanie i w związku z tym jaki jest spodziewany dochód czynszowy.

ad a) Przyczynami czasowych trudności zabudowania gruntu są: brak ogólnego planu zabudowania danej miejscowości lub dzielnicy, a zatem brak prawomocnych linii regulacji i zabudowania, brak urządzenia ulic, a to jezdní, kanalizacji, wodociągu i kabla elektrycznego. Dalej nieregularny kształt bocznych granic gruntu wymagający uprzedniej komasacji ze sąsiadami. Wreszcie niekorzystne warunki terenowe i geologiczne, wymagające prac regulacyjnych i asenizacyjnych, mianowicie zniwelowania znaczniejszych nierówności terenu, budowy murów oporowych, osuszenia gruntu, sztucznych fundamentów itd. Okoliczności te pociągają wydatki rzeczowe na zrealizowanie wymienionych urządzeń oraz interkalaria czasu zwłoki w budowie; jedne i drugie należy dodać do ceny obiegowej gruntu i tak powiększoną cenę gruntu wciągnąć do kalkulacji rentowności.



ad b) Sprawę tę poruszono już w poprzednich rozdziałach w sensie odwrotnym, mianowicie w poszukiwaniu wartości gruntu. Tutaj czynnikami podstawowymi są największa dopuszczalna powierzchnia zabudowania, wyrażona w procentach powierzchni gruntu, oraz dopuszczalna wysokość budynków. Wychodząc z określonej szczegółowym planem zabudowania danej dzielnicy odległości między frontową i tylną linią zabudowania wynoszącej zazwyczaj 15 m, można dla działki prostokątnej o długości frontu **a**, zaś głębokości **b**, określić z łatwością procentowy stosunek zabudowania; wynosi on

$$\frac{15}{b} \cdot 100\%$$

Dla działki narożnej prostokątnej o długości boków **a** i **b** (rys. 4a) wynosi ten stosunek

$$\frac{15(a + b - 15)}{a \cdot b} \cdot 100\%$$

zaś dla działek narożnych przy ukośnym skrzyżowaniu ulic (rys. 4 b, c) odnośna formuła zależną jest od kąta skrzyżowania.

Dla kąta ostrego formuła opiewa

$$\frac{15(a + b - 15 \cdot \cotg \frac{\alpha}{2}) \sin 2\alpha}{(a \cdot \sin \alpha)^2 - (a - b \cdot \cos \alpha)^2} \cdot 100\%$$

dla kąta rozwartego

$$\frac{15(a + b - 15 \cdot \cotg \frac{\alpha}{2}) \sin 2(180^\circ - \alpha)}{[a \cdot \cos(180^\circ - \alpha) + b]^2 - [b \cdot \sin(180^\circ - \alpha)]^2} \cdot 100\%$$

Odnosne wartości funkcji kąta  $\alpha$  można z dostateczną dokładnością 10 minut odczytać w tabelach goniometrycznych, zawartych prawie w każdym kalendarzu technicznym.

Przykład. Działka narożna o długości frontów **a** = 20 m, **b** = 18 m i kącie zawartym między nimi  $\alpha$  = 89°, oraz prostopadłych do obu frontów liniach granic bocznych, może być zabudowana w sposób zwarty domem o szerokości traktów = 15 m. Należy obliczyć dopuszczalny procent zabudowania.

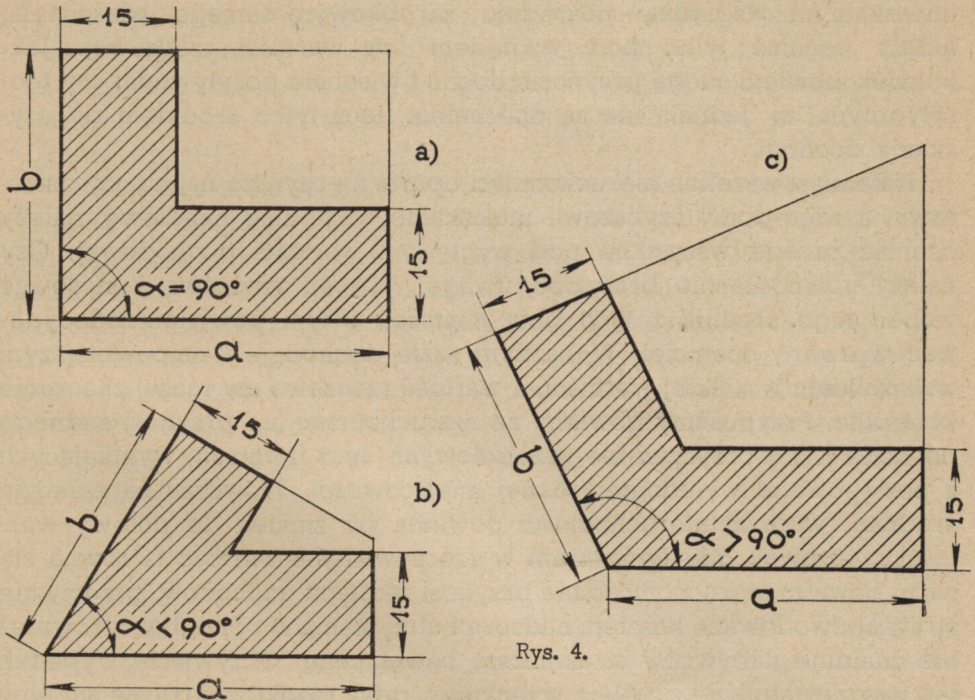
Wstawiając wartości niniejszego założenia w odnośną formułę otrzymuje się

$$\frac{15(20 + 18 - 15 \cdot \cotg 44^\circ 30') \sin 178^\circ}{(20 \cdot \sin 89^\circ)^2 - (20 - 18 \cdot \cos 89^\circ)^2} \cdot 100 = 96.41\%$$



Ponieważ kąt  $\alpha$  nieznacznie różni się od  $90^\circ$ , przeto można w tym wypadku skontrolować prawidłowość rachunku za pomocą formuły dla działki narożnej prostokątnej:

$$\frac{15(20 + 18 - 15)}{20 \cdot 18} \cdot 100 = 96,02\%$$



Rys. 4.

Obliczenie rentowności gruntu mające za podstawę stopień możliwego wyzyskania przez zabudowanie idzie drogą odwrotną niż ocena. Posługując się przykładowo wartościami wyprowadzonymi na str. 18 należy ustalić dopuszczalną kubaturę i koszt zabudowania, oraz według str. 20 dochód netto. Stosunek tego czystego dochodu do kwoty będącej sumą ceny obiegowej gruntu i kosztu budowy, wyrażony w procentach określa rentowność gruntu.

### III. GRUNT ZABUDOWANY.

Według dawniejszej metody ocena nieruchomości opiera się na średniej z dwóch pozycji, mianowicie: wartości rzeczowej i dochodowej, przy czym w obu pozycjach zabudowania wraz z gruntem bywają traktowane jako całość. System ten nie jest bez zarzutu po pierwsze ze stano-



wiska matematycznego, gdyż nie można brać średniej z dwóch wartości o różnym charakterze, po wtóre, gdyż nie zawsze wartość rzeczowa i dochodowa są spółmiernymi wykładnikami wartości ogólnej.

Pewne nieruchomości, których budowle jak domy jednorodzinne, domy wchodzące w skład osiedla, budowle wiejskie mieszkalne i gospodarcze, budowle fabryczne, składy itp. służą wyłącznie celom mieszkalnym względnie pośrednio zarobkowym samego właściciela, należy oceniać tylko pod względem ich wartości rzeczowej. Jakkolwiek bowiem mogą przynosić dochód w sensie pozytywnym czy teoretycznym, to jednak nie są one celem, lecz tylko środkiem do uzyskania dochodu.

Natomiast wszelkie nieruchomości oparte na czynszu najmu czy dzierżawy, a więc domy czynszowe mieszkalne względnie handlowe, należy oceniać przede wszystkim pod względem wartości dochodowej. Czy należy równocześnie brać pod uwagę wartość rzeczową i stosować wobec tego średnią z tych obu wartości, o tym powinien zdecydować wprawny oceniciele. W każdym razie dochód jest najpewniejszym wskaźnikiem wszelkiej wartości, a wartość rzeczowa ma raczej znaczenie kontrolne. Przypuśćmy bowiem, że nieruchomość nie przynosi żadnego dochodu i to z przyczyn nie przejściowych lecz trwałych, wynikających z postępowego wyludnienia danej miejscowości. Wówczas na zasadzie średniej, wartość nieruchomości powinna by zmaleć do połowy wartości rzeczowej, gdy tymczasem w rzeczywistości wartość ta równa się zeru, bowiem nieruchomość nie przynosi żadnych dochodów, przeciwnie straty spowodowane kosztem nadzoru i utrzymania w porządku, a również nie znajduje nabywców za najniższą nawet cenę. Oczywiście wypadek ten jest niewątpliwie zupełnie wyjątkowy, gdyż rzadko zdarza się zupełnie próżnostanie nieruchomości, jednak bardzo często zachodzą wypadki dosyć zbliżone, wywołane recesją zaludnienia lub zwiększoną podażą nowych mieszkań.

Dla budowli użytkowanych wyłącznie przez właściciela może zamiast wartości rzeczowej wchodzić w rachubę tzw. wartość użytkowa. Będzie to miało miejsce w tych wypadkach, gdzie budynki mieszkalne, względnie gospodarcze lub drobno przemysłowe są tak stare i zużyte, że kwalifikują się tylko do zburzenia, jednak samemu właścicielowi i jego rodzinie wciąż jeszcze dają schronienie i warsztat pracy.

## 1. Wartość rzeczowa nieruchomości.

W skład jej wchodzi:

- a) Wartość gruntu, którą należy oprzeć na płaconych ostatnio w najbliższej okolicy obiegowych cenach jednostkowych, jednak z uwzględ-



nieniem warunków szczególnych, danemu gruntowi właściwych, które wpływają zmniejszająco lub zwiększająco na tę przeciętną cenę handlową. W wypadku, gdy brak takich podstaw oceny, wartość gruntu można określić kalkulacyjnie jednym ze sposobów wprowadzonych w tytule II.

- b) Wartość budynków, obliczona na podstawie kosztu budowy takiego samego wykonania, lecz zupełnie nowej. Ocenę przeprowadza się według wartości 1 m<sup>3</sup> obudowanej przestrzeni, którą w tym celu należy obliczyć. Sposób obliczenia obudowanej przestrzeni budynku normuje okólnik Min. Robót Publ. z 19. X. 1929 (patrz str. 101).

Na cenę jednostkową kubatury budynku wpływają przede wszystkim wysokość kondygnacyj i ich ilość; bowiem maleje ona zarówno ze wzrostem wysokości jak też i ilości kondygnacyj. Według Lufta oszczędność budowy przy niskich kondygnacjach jest znacznie mniejsza, niżby to wypadało z kubatury, gdyż zaoszczędzona kubatura jest przeszło trzy razy tańsza. Poza tym im większa ilość kondygnacyj, tym na większą kubaturę rozkłada się koszt fundamentów, piwnic i dachu. Łączny wpływ wysokości i ilości kondygnacyj na cenę jednostkową kubatury obejmuje Luft tabelą 1, biorąc za podstawę cenę jednostkową budynku o czterech kondygnacjach wysokości po 3·15 m równą 100%.

Tabela 1.

ilość kondygnacyj	w y s o k o ś ć m				
	3·15	3·25	3·35	3·45	3·55
4	100·0	98·0	96·1	94·4	92·7
3	102·4	100·4	98·4	96·7	94·9
2	108·6	106·4	104·4	102·5	100·7
1	121·6	119·0	116·7	114·7	112·7

Znaczny wpływ na cenę jednostkową ma stopień wyposażenia zarysowujący się silnie w porównaniu budynków starych z nowoczesnymi, posiadającymi w każdym mieszkaniu kompletną łazienkę z bieżącą ciepłą wodą lub opalaną gazem, kuchenny piec gazowy lub elektryczny, centralne ogrzewanie itd.

Cena jednostkowa przyjęta na podstawie cyfr doświadczalnych pobranych z budynków świeżo ukończonych o podobnym wyposażeniu



oraz uwzględniająca wyżej wymienione okoliczności — pomnożona przez kubaturę budynku, daje wartość budynku taką, jaką by posiadał, gdyby go dopiero co zbudowano i ukończono.

Sposoby przybliżonej analizy kosztów budynku mieszkalnego<sup>1</sup> rozpatrzono w rozdziale następnym.

## 2. Zużycie budynków.

Drugą wartością, którą dla oceny rzeczowej należy obliczyć, jest zużycie budynku, określane w procentach wartości budowli nowej. W fachowej literaturze przedwojennej spotykamy się z pojęciem bezwzględnej żywotności budynku, obejmującej okres czasu, po upływie którego budynek mimo zwyczajnej konserwacji staje się niezdatnym do użytku. Poszczególni autorzy wychodząc z tego okresu ujmowali stopień zużycia za pomocą odpowiednich formuł doświadczalnych.

I tak:

Metodę proporcjonalności

$$Z = K \frac{n}{N}$$

gdzie  $Z$  = zużycie,  $K$  = kapitał budowy,  $n$  = wiek budynku,  $N$  = żywotność bezwzględna budynku, stosowano przy lichym utrzymaniu budynku;

formułę Eytelweina

$$Z = K \frac{n^2}{N^2}$$

przy bardzo starannym utrzymaniu budynku.

Oceniając wyniki metody proporcjonalności, jako zbyt duże, formuły Eytelweina jako zbyt małe, stosuje Unger średnią

$$Z = K \cdot \frac{n(n + N)}{2 N^2}$$

przy przeciętnie dobrym utrzymaniu budynku.

Romstorfer:

$$Z = K \cdot \frac{n(2n + N)}{3 N^2}$$

Ross opierając się na danych doświadczalnych stosuje następującą tabelę:

<sup>1</sup> Dobrą orientację w jednostkowych kosztach budowy dają tablice zawarte w Kalendarzu Przeglądu Budowlanego z r. 1938.



Tabela 2.

wiek budynku	zmniejszenie wartości w %, przy żywotności:		
	50 lat	75 lat	100 lat
5	6·60	4.—	3.—
10	12.—	8.—	6.—
15	20.—	12.—	9.—
20	28.—	17·33	12.—
25	38.—	22·66	16.—
30	48.—	28.—	20.—
35	60.—	34·66	24.—
40	72.—	41·33	28.—
45	86.—	48.—	33.—
50	100.—	56.—	38.—
55	—	64.—	43.—
60	—	72.—	48.—
65	—	81·33	54.—
70	—	90·66	60.—
75	—	100.—	66.—
80	—	—	72.—
85	—	—	79.—
90	—	—	86.—
95	—	—	93.—
100	—	—	100.—

Dokładniejszy sposób oceny zużycia opiera się na przedmiarze, który ze względu na przybliżony charakter oceny zużycia również powinien być traktowany w sposób zupełnie skrótowy, np. według następujących wskazań:

- 1) mury: pomierzywszy i obliczywszy powierzchnię zabudowaną B można przyjąć przeciętny w niej udział murów  $M = 20\%$  B. Pomierzywszy wysokość budynku od podłogi suterenu do podłogi strychu, co najłatwiej uczynić spuszczać taśmę w klatce schodowej i dodając 1 do 2 m na mury strychowe i kominowe, otrzymuje się objętość murów = M. w,
- 2) fundamenty (wraz z murami poniżej podłogi suterenu): objętość ich jest bez odkopania niewiadoma, dlatego z konieczności trzeba porzucić na przyjęciu określającym tę objętość z pomnożenia



powierzchni rzutu poziomego murów przez 1.5—3.0 m, zależnie od lokalnych warunków, zatem 1.5 do 3.0. M,

- 3) stropy: powierzchnia stropów jednej kondygnacji = 80% B, z czego jeszcze należy wytrącić powierzchnię klatki schodowej z wyjątkiem ostatniego stropu,
- 4) więźba dachu: powierzchnię należy przyjąć = B,
- 5) pokrycie dachu i gzymsu okapowego: powierzchnia pokrycia = powierzchni B pomnożonej przez współczynnik zwiększający zależny od kąta nachylenia płaszczyzn dachowych, który ocenia się z wejrzenia. Wynosi on dla nachyleń

20	30	40	50	60°
1.06	1.15	1.31	1.56	2.00

Powierzchnię gzymsu okapowego otrzymuje się mnożąc długość okapu przez przeciętną szerokość gzymsu również ocenioną z wejrzenia. W pozycję tę można włączyć rynny i rury spustowe, rynny w metrach bieżących okapu, rury spustowe w ilości sztuk razy wysokość budynku.

Dla uproszczenia cenę 1 mb. rynny czy też rury można przyjąć równą cenie 1 m<sup>2</sup> pokrycia gzymsu, a jeżeli dach jest kryty blachą, równą cenie 1 m<sup>2</sup> pokrycia dachu.

- 6) ścianki przedziałowe cienkie do 10 cm grubości: skrótowe obliczenie powierzchni jest dość utrudnione, dlatego trzeba się zadowolnić przyjęciem dosyć dowolnym, np. że powierzchnia ścianek na każdej kondygnacji = 3/4 B,
- 7) okna: ilość należy policzyć bez względu na rozmiary, oczywiście z wyjątkiem całkiem małych okienek strychowych, czy piwnicznych. Tu należy doliczyć drzwi zewn. jako podlegające takiemu samemu zużyciu,
- 8) drzwi: ilość należy policzyć również bez względu na rozmiary, traktując jednakowo jednoskrzydłowe i dwuskrzydłowe,
- 9) tynki wewnętrzne: powierzchnia sufitów = powierzchni stropów z wytrąceniem stropu sutereny, o ile jest niewyprawiony. Powierzchnia ścian nie da się obliczyć skrótowo i trzeba ją przyjąć np. równą 3.5-krotnej powierzchni sufitów,
- 10) tynki zewnętrzne: oblicza się łatwo ze znanych wymiarów zewnętrznych budynku,
- 11) podłogi: łączna powierzchnia = powierzchni stropów. Rozdział na poszczególne rodzaje okazano w dalszym ciągu na przykładzie,
- 12) piece: ilość sztuk na każdej kondygnacji pomnożona przez ilość kondygnacji,
- 13) schody: spoczniki w m<sup>2</sup> według oceny z wejrzenia pomnożone



- przez ilość sztuk, stopnie mnożąc przeliczoną dla jednej kondygnacji ilość sztuk przez ilość kondygnacji, przy czym cenę jednego stopnia można przyjąć równą cenie 1 m<sup>2</sup> spocznika,
- 14) poręcze schodów i ganków: obliczenie w mb stosunkowo łatwe, gdyż się powtarza kondygnacjami,
  - 15) instalacje wodociągowe: według ilości przedmiotów, jak komplety łazienek (piec wraz z wanną), klozety kompletne, muszle itd. zaś odnośne rurociągi i armaturę wyraża się w procentach kosztu przedmiotów, mianowicie ok. 33%,
  - 16) instalacje gazowe: według ilości wypustów, wstawiając przeciętną cenę za wypust wraz z odnośną częścią rurociągów,
  - 17) instalacje elektryczne: również według ilości wypustów, jednak z wyłączeniem przedmiotów (lamp itp.),
  - 18) malowanie ścian i sufitów: powierzchnia = powierzchni tynków z poz. 9),
  - 19) malowanie olejne:
    - a) okna podwójne i drzwi pojedyncze pełne, ok. 3-krotna powierzchnia w świetle,
    - b) poręcze, przyjmując z poz. 14) metry bieżące za kwadratowe,
    - c) inne, jak lamperie, powierzchnia według oceny,
  - 20) kanalizacja pozioma: ilość metrów bieżących oceniona według ilości wypustów i studzienek kontrolnych.
  - 21) izolacje murów: pozioma o powierzchni = M, pionowa o powierzchni normalnie ok. 3M, razem = 4M.

Przykład. Budynek trzy-piętrowy, którego rzut przedstawiono na rys. 3. istnieje lat 35. Należy określić stopień zużycia na podstawie oględzin.

- 1) mury:  $B = 246 \text{ m}^2$ ,  $M = 20\% \cdot 246 = 49.2 \text{ m}^2$ , wysokość =  $2.5 + 4 \cdot 3.5 + \text{ok. } 1.5 = 18 \text{ m}$ , objętość =  $49.2 \cdot 18 = 886 \text{ m}^3$ ,
- 2) fundamenty: ok.  $2M = 100 \text{ m}^3$ ,
- 3) stropy:
  - a) sklepiony na dźwigarach żel. nad suteroną, parterem i klatką schodową  $80\% \cdot 246 \cdot 2 - 14$  (pow. klatki schod.) =  $380 \text{ m}^2$ .  
Zużycie ad 1, 2 i 3a znikome, przyjęto 0,
  - b) drewniane nad I, II i III piętrem  $3 \cdot (80\% \cdot 246 - 14) = 549 \text{ m}^2$ ; zużycie nie da się ocenić z wejrzenia, gdyż brak oznak zewnętrznych; z powodu niepewności przyjęto 25%,
- 4) więźba dachu:  $246 \text{ m}^2$ ; zużycie 25%,
- 5) pokrycie dachu i gzymsu okapowego, rynny i rury spustowe: nachylenie dachu około 30°, powierzchnia pokrycia =  $1.15 \cdot 246 = 283 \text{ m}^2$ . Długość gzymsu 2 szt. po 17 m, tak samo rynny; rury



- spustowe 2 szt. po 16 m, metry bieżące policzone jako  $m^2$ . W całości  $283 + 2 (17 + 17 + 16) = 383 m^2$ ; zużycie 100%,
- 6) ścianki przedziałowe cienkie: na każdej kondygnacji ok.  $3/4 B$ , w całości  $3 B = 738 m^2$ ; zużycie 0,
  - 7) okna i drzwi zewnętrzne wraz z okuciem i oszkleniem, 40 szt.; zużycie 75%,
  - 8) drzwi wewnętrzne wraz z okuciem 80 szt.; zużycie 50%,
  - 9) tynki wewnętrzne: na każdej kondygnacji powierzchnia sufitów 80% .  $246 - 14 = 183 m^2$ , razem  $4 \cdot 183 = 732 m^2$ , powierzchnia ścian = około 3-5-krotnej powierzchni sufitów =  $2562 m^2$ , sufity + ściany =  $3300 m^2$ ; zużycie 25%,
  - 10) tynki zewnętrzne: powierzchnia  $2 \cdot 17 \cdot 16 = 544 m^2$ ; zużycie 75%,
  - 11) podłogi:
    - a) terrazzo, na każdej kondygnacji: 2 łazienki ok.  $10 m^2$ , 2 klozety  $2 m^2$ , 2 spiżarnie  $3 m^2$  — razem  $15 m^2$ , w całości  $4 \cdot 15 = 60 m^2$ . Sień wchodowa  $20 m^2$ , spoczniki 8. szt. każdy  $3 m^2$  razem  $3 \cdot 8 = 24 m^2$ , stopnie 22 szt. na kondygnację, tj. 88 szt., wchodowe z ulicy i podwórza na parter 12 szt., razem 100 szt., powierzchnia każdego w rozwinięciu ok.  $0.5 m^2$ , razem  $50 m^2$ . Łączna powierzchnia  $60 + 20 + 24 + 50 = 154 m^2$ ; zużycie 75%.
    - b) podłogi miękkie: 8 kuchen po  $13 m^2$  i pokoiów służby po  $6 m^2 = 152 m^2$ ; przypuszczalnie są to już drugie podłogi; zużycie 75%.
    - c) posadzki dębowe stanowią resztę po odjęciu poz. a) i b). Powierzchnia podłóg jednej kondygnacji wynosi jak sufity z poz. 9):  $732 m^2$ , w tym terrazzo (z wyjątkiem klatki schodowej) wynosi  $80 m^2$ , podłogi miękkie  $152 m^2$ , pozostaje na podłogi dębowe  $732 - 80 - 152 = 500 m^2$ ; zużycie 100%.
  - 12) piece: 27 szt., część przestawiona, większość wymieniona; obecne zużycie 50%.
  - 13) schody: stopnie j. w. 100 szt. i spoczniki  $24 m^2$  zużycie 25% bez uwzględnienia powłoki z terrazzo z poz. 11a),
  - 14) poręcze schodów i balkonów: schodów 4 kondygn. po 8 m = 32 m, balkonów 8 szt. po 4 m = 32 m, razem 64 m; zużycie 25%.
  - 15) instalacja wodociągowa: rurociągi dopływowe i odpływowe oraz następujące przedmioty wyposażenia: 8 szt. wanien, pieców łazienkowych i umywalek, 16 szt. klozetów; część przedmiotów już wymieniona; zużycie przeciętne 75%,
  - 16) instalacja gazowa: wypustów 8 w kuchniach i 8 w łazienkach, razem 16 sztuk; zużycie 25%,
  - 17) instalacja elektryczna: ok. 25 wypustów na 1 kondygnacji, razem 100 sztuk; zużycie 50%,



Tabela 3.

	Ilość	Cena w złotych		Stopień zużycia w %	Wartość zużycia w zł
		jedn.	sumar.		
1. mury . . . . .	886	32	28,352	—	—
2. fundamenty . . . . .	100	28	2,800	—	—
3a. stropy sklepione z cegły między belkami żel. . . . .	380	15	5,700	—	—
3b. stropy drewniane. . . . .	549	8	4,392	25	1,098
4. więźba dachu . . . . .	246	8	1,968	25	492
5. pokrycie dachu i gzymsu, rynny i rury spustowe . . . . .	383	7	2,681	100	3,681
6. ścianki przedziałowe . . . . .	738	4	2,952	—	—
7. okna i drzwi zewn. wraz z okuciem i oszkleniem . . . . .	40	150	6,000	75	4,500
8. drzwi wewn. z okuciem i oszklen. . . . .	80	80	6,400	50	3,200
9. tynki wewnętrzne . . . . .	3,300	2	6,600	25	1,650
10. tynki zewnętrzne . . . . .	544	5	2,720	75	2,040
11a. podłogi z terazza . . . . .	154	10	1,540	75	1,155
11b. podłogi drewniane miękkie . . . . .	152	7	1,064	75	798
11c. podłogi dębowe . . . . .	500	10	5,000	100	5,000
12. piece . . . . .	28	220	6,160	50	3,080
13. schody . . . . .	124	10	1,240	25	310
14. poręcze . . . . .	64	18	1,152	25	288
15. instalacja wodociąg.: wanny <sup>1</sup>	8	175	1,400	75	1,050
piece łazien. <sup>1</sup>	8	335	2,680	75	2,010
umywalki <sup>1</sup>	8	67	536	75	402
klozety <sup>1</sup>	16	60	960	75	720
16. instalacja gazowa: wypustów . . . . .	16	40	640	25	160
17. instalacja elektryczna: wypustów . . . . .	100	12	1,200	50	600
18. malowanie klejowe . . . . .	3,300	0.35	1,155	50	577
19. malowanie olejne . . . . .	1,270	3	3,810	25	952
20. kanalizacja pozioma wraz ze studzienkami kontrolnymi . . . . .	55	15	825	50	412
21. ogrodzenie . . . . .	40	25	1,000	75	750
22. bruk podwórza . . . . .	75	15	1,125	25	281
23. izolacje murów . . . . .	197	2	349	50	197
			102,446		35,403

<sup>1)</sup> Policzone z dodatkiem 33% na odnośną część rurociągów i armaturę.



- 18) malowanie klejowe ścian i sufitów: powierzchnia z poz. 9). — 3300 m<sup>2</sup> odnawiane wielokrotnie; zużycie 50%,
- 19) malowanie olejne:
- a) okna o powierzchni w świetle 3 m<sup>2</sup> — szt. 30, powierzchnia malowania  $3 \cdot 3 \cdot 30 = 270$  m<sup>2</sup>, drzwi balkonowe o powierzchni 4 m<sup>2</sup> — szt. 8, powierzchnia malowania  $3 \cdot 4 \cdot 8 = 96$  m<sup>2</sup>, drzwi inne o powierzchni 2 m<sup>2</sup> — szt. 80, powierzchnia malowania  $3 \cdot 2 \cdot 80 = 480$  m<sup>2</sup>, razem 846 m<sup>2</sup>,
- b) poręcze jak poz. 14) — 64 m<sup>2</sup>, lamperie w 8 kuchniach po 30 m<sup>2</sup>, w 8 klozetach po 7 m<sup>2</sup> i w 8 łazienkach po 16 m<sup>2</sup>, razem 424 m<sup>2</sup>. Łącznie ad a) i b) 1270 m<sup>2</sup>; zużycie 25%.
- 20) kanalizacja pozioma: około 55 mb, zużycie 50%,
- 21) izolacja murów:  $4M = 4 \cdot 49 \cdot 2 = 197$  m<sup>2</sup>; z powodu niepewności co do stanu izolacji przyjęto zużycie w 50%

Ocenę zużycia i kosztu budowy zestawiono w tabeli 3.

Do sumy kosztorysowej wykazanej w tej tabeli kwotą	102 446 zł
należy dodać	
koszt wykopów, których kubatura wynosi około	
2·5 B = 615 m <sup>3</sup> po 2·50 = . . . . .	1537 zł
koszt urządzenia ulicy 17 mb po 150 zł = . . . . .	2550 „
koszt połączeń domowych z gminną siecią prze-	
wodów . . . . .	1000 „
interkalaria czasu budowy 2%, plany i kierowni-	
ctwo budowy 5%, opłaty komisyjne 1%, razem	
8% = ok. . . . .	8467 „ 13 554 „
Suma kosztów budowy wynosi	116 000 zł

Kubatura budynku obliczona na str. 18 wynosi 4060 m<sup>3</sup>, zatem koszt 1 m<sup>3</sup> obudowanej przestrzeni wynosi 28·60 zł.

Zużycie wynosi ok. 35 000 zł tj.  $35 : 102 = 34\%$ , a wartość rzeczowa budynku  $116 - 35 = 81 000$  zł.

W domach wyposażonych w ogrzewanie centralne należy również obliczyć przybliżony koszt urządzenia i ocenić stopień zużycia. Przy ogrzewaniu wodnym grawitacyjnym na 1 m<sup>3</sup> kubatury budynku 3-piętrowego przypada ok. 2·5 kg przedmiotów żelaznych i armatur ogrzewania. Procentowy udział składników w ciężarze i kosztach wynosi:

rurociągi ok. 20% z 2·5 = 0·5 kg po 2·60 = 1·30
kołty 20% z 2·5 = 0·5 kg po 1·00 = 0·50
grzejniki 60% z 2·5 = 1·5 kg po 0·80 = 1·20

3·00 zł



Przypadający na jednostkę kubatury budynku ciężar materiału instalacyjnego wzrasta w domach niższych, maleje w wyższych, dlatego należy dodać względnie odjąć odpowiedni odsetek: dla domu 4-piętrowego — 5%, dla 2-piętrowego + 10%, dla 1-piętrowego + 25%.

Koszt jednostkowy za kg przedmiotów urządzenia rozumie się wraz z montażem i pomocniczymi robotami murarskimi.

Opierając się na powyższych danych oraz cyfrach żywotności objętych tabelą 5. na str. 48 można określić przybliżoną wartość stopnia zużycia instalacji ogrzewczej.

Np. w budynku 3-piętrowym, którego zużycie obliczono w poprzedzającym przykładzie istnieje ogrzewanie centralne wodne, wprowadzone przed 13 laty. Należy obliczyć koszt urządzenia i określić stopień zużycia.

Kubatura budynku wynosi 4060 m<sup>3</sup>. Na 1 m<sup>3</sup> przypada koszt instalacji 3 zł, zatem cała instalacja kosztuje 4060 · 3 = 12200 zł. O tę kwotę powiększa się koszt budowy, a równocześnie pomniejsza o koszt 20 pieców pokojowych, tj. 20 · 220 = 4400 zł. Zatem koszt budowy wynosi 116 000 + 12 200 — 4400 = 123 800 zł.

Według tabeli 5. trwałość składników centr. ogrzewania jest następująca: rurociągów 30, kotłów 25, grzejników 40 lat.

Instalacja istnieje 13 lat, zatem zużycie wynosi: rurociągów 13:30 = 44%  
kotłów 13 : 25 = 52%, grzejników 13 : 40 = 33%, a kwota zużycia:

$$\begin{array}{l} \text{rurociągów: } 44\% \cdot 1 \cdot 30 \text{ zł} \cdot 4060 \text{ m}^3 = 2318 \text{ zł} \\ \text{kotłów: } 52\% \cdot 0 \cdot 50 \text{ zł} \cdot 4060 \text{ m}^3 = 1046 \text{ zł} \\ \text{grzejników: } 33\% \cdot 1 \cdot 20 \text{ zł} \cdot 4060 \text{ m}^3 = 1608 \text{ zł} \\ \hline \text{razem } 4972 \text{ zł} \end{array}$$

O kwotę tę powiększa się końcowa kwota zużycia w tabeli nr 3, natomiast pomniejsza się o zużycie niepotrzebnych 20 pieców pokojowych tj. 20 · 110 = 2200 zł

$$35\,403 + 4972 - 2200 = 38\,175 \text{ zł.}$$

W pewnych wypadkach zużycie przekracza miarę normalną, nawet przy zwyczajnym sposobie użytkowania. Zachodzi to skutkiem stałego zalewania budynku wodą opadową z powodu nieszczelności pokrycia dachu i gzymsów, rynien i rur deszczowych, a również od wody wodociągowej wydostającej się przez nieszczelne rurociągi. Skutkiem nieszczelności kanalizacji domowej podmaka grunt powodując lokalne osiadanie i pęknięcie budynków. Wadliwie wykonane izolacje przepuszczają do murów wilgoć gruntową z rozpuszczonymi w niej solami, które niszczą mury, tynki i stykające się z nimi drewno. Skutkiem zawilgocenia występują na drewnianych częściach budowli grzyby, z których naj-



groźniejszym jest grzyb domowy, *merulius domesticus*, ponieważ rozwija się na drewnie o słabym stosunkowo zawilgoceniu, oraz posiada zdolność przerzucania się z miejsca na miejsce nawet przez mury, w poszukiwaniu dogodnych warunków rozwojowych. Oceniciel winien zwrócić uwagę na ewent. oznaki zagrzybienia, którego objawy niezawsze są wyraźne. Jako cechy podejrzane można wymienić charakterystyczny zapach, uginanie się parkietów, wypukłe powierzchnie desek podłogowych, silny skurcz i występowanie szeroko rozwartych pęknięć drewna.

Wyteńpienie specjalnie grzyba domowego z powodu dużego jego zasięgu jest utrudnione i kosztowne, mimo, że nowoczesne metody odgrzybienia za pomocą preparatów grzybobójczych nie wymagają usunięcia wszelkiego zagrzybionego drewna, a tylko jego części osłabionych zbutwieniem.

Stwierdzenie grzyba domowego w budynku deprecjonuje w wysokim stopniu jego wartość, a w budynkach nowych regres do budowniczego o odszkodowanie bywa najczęściej bezskuteczny i kończy się przeważnie przegrany procesem, ponieważ w drewnie dostarczonym na budowę, z wejrzenia zdrowym, grzyb domowy rozwija się już po jego wbudowaniu nawet przy nawilżeniu tylko o kilka procent wyższym, niż wilgotność drewna powietrzno-suchego.

Przedmiotem powyższych rozważań jest zużycie faktyczne budynków tj. rozumiane we właściwym sensie tego wyrazu. Jednak pod pojęcie zużycia wskazanym jest podciągnąć również inne, opisane w następnym rozdziale okoliczności, które na równi ze zużywaniem się budynku ograniczają jego żywotność. Punktem wyjścia tak ujętego teoretycznie zużycia będzie więc nie tylko efektywna utrata wartości budynku skutkiem zużywania się jego składników, lecz również jego demodernizacja, niemożliwość nadbudowy itp.

Dlatego dla ustalenia wartości rzeczowej budynku może się okazać celowym określenie zużycia metodą proporcjonalności, jednak odniesionego nie do żywotności bezwzględnej, lecz do żywotności prawdopodobnej (przykład oceny na str. 58).

### 3. Żywotność budynków czynszowych.

W pewnych wypadkach wchodzi w rachubę żywotność bezwzględna budynku o czym świadczy cały szereg domów bardzo starych, zruderowanych, których istnienie jest wynikiem niezdrowych stosunków gospodarczych i kredytowych, a po części i konserwatyzmu lub niezaradności właścicieli.

W okresie powojennym pojęcie właściwej żywotności budynków uległo radykalnej zmianie, a to z następujących powodów:



- 1) poglądy na celowe rozplanowanie mieszkań ulegają obecnie szybkiej ewolucji. Mieszkania wybudowane przed kilkunastu laty okazują się obecnie niewygodne, poza tym brak w nich szeregu nowoczesnych urządzeń, które niejednokrotnie trudno wprowadzić. Wskutek zwiększonej podaży nowych mieszkań komfortowych zaznaczyła się ostatnio ucieczka od mieszkań starych, co może pociągnąć za sobą obniżenie czynszów w starych domach nawet poniżej ustawowej normy,
- 2) z wiekiem rośnie koszt konserwacji, gdyż nawet przy bardzo staranym utrzymaniu budynku zakres przedmiotów wymagających wymiany wzrasta. Przychodzi bowiem wiek budynku, w którym nawet jego części składowe, na pozór nie wymagające wymiany jak: mury, stropy, więźba dachu, ścianki przedziałowe i tynki wewnętrzne muszą ulec rekonstrukcji. Malejąca z wiekiem budynku dochodowość z powodu niżkowej tendencji czynszów i częściowego próżnostania, przy równoczesnym wzroście kosztów konserwacji, czyni budynek coraz mniej rentownym,
- 3) silnie zaakcentowana ostatnio rozbudowa miast powoduje wzrost renty gruntowej, a w związku z tym względy gospodarcze nakazują zwiększenie dochodów z nieruchomości przez nadbudowę niewysokich zazwyczaj starych domów. Jeśli jednak fundamenty tych domów nie mogą unieść nadbudowy, opłaca się raczej domy te zburzyć i postawić nowe, wyzyskujące należycie grunt i nowoczesnie rozplanowane i urządzone,
- 4) nowoczesna urbanistyka wymaga często przebicia nowych i regulacji starych ulic, przy czym padają ofiarą nawet domy zupełnie nowe.

Wymienione wyżej okoliczności sprawiają, że racjonalna polityka mieszkaniowa nie kieruje się żywotnością bezwzględną budynków, lecz wprowadza okres krótszy, który można by określić mianem żywotności prawdopodobnej. Oczywiście nie jest to bezwzględną regułą, przede wszystkim dla oceny domów starszych, będących jeszcze w pełnym użytkowaniu i przynoszących niezłe dochody np. dzięki temu, że znajdują się w ruchliwych dzielnicach miasta, gdzie nie zachodzi obawa próżnostania. W tych wypadkach można odpowiednio przedłużyć żywotność prawdopodobną, a zwłaszcza wtedy, gdy grunt wyzyskany jest przez zabudowę w znacznie wyższym procencie niż dozwala obecne prawo budowlane.

Problem żywotności budynku starego stojącego na gruncie wartościowym zahacza stale o kwestię rentowności i rozgrywa się między nadbudową jednego czy dwóch pięter, przy równoczesnym remoncie kapitałnym reszty, — a zburzeniem istniejących zabudowań i zabudowaniem gruntu na nowo.



Toteż doświadczony oceniciele przyjmując prawdopodobny dalszy żywot budynku, powinien wziąć pod uwagę cały szereg okoliczności jak stosunki gospodarcze miejscowe, przyrost ludności, tendencje rozwojowe miasta w danym kierunku, stan utrzymania i dochodowość zabudowań; rozważania te, poparte w razie potrzeby porównawczą kalkulacją rentowności zabudowań istniejących i zabudowań przyszłych po zburzeniu obecnych, należy przytoczyć w orzeczeniu jako uzasadnienie przyjętej żywotności.

#### 4. Amortyzacja budynków czynszowych.

Budynek po upływie prawdopodobnego żywota powinien się zamortyzować, czyli zwrócić właścicielowi cały wyłożony na budowę kapitał; grunt jako niezniszczalny nie podlega amortyzacji. Przed wojną światową kwestia amortyzacji budynków nie była doceniana, bowiem stały przyrost wartości gruntu niemal wyrównywał ubytek wartości budynków z ich wiekiem, skutkiem czego właściciel nic nie tracił. Z punktu widzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej było błędem nie gromadzenie kapitału na odbudowę, a z punktu widzenia oceny było również błędem nie potrącanie rachunkowe kwoty amortyzacyjnej z dochodu brutto, skutkiem czego ocena wartości dochodowej wypadała przesadnie wysoko. Jeśli jednak właściciel nieruchomości nie troszczył się o amortyzację i nie odkładał specjalnie w tym celu odnośnych kwot, to jednak dochodowość przedwojenna nieruchomości pozwalała przeważnie na gromadzenie i kapitalizację oszczędności, które kiedyś mogły posłużyć na odbudowę.

W okresie powojennym sytuacja uległa zmianie o tyle, że cena handlowa gruntu podbudowanego podlegała silnym wahaniom, np. w okresie lat 1929—1935 spadła o 1/3. Przymusowa stabilizacja czynszów w domach podlegających ustawie o ochronie lokatorów, przy równoczesnym wzroście kosztów utrzymania, zubożyła właściciela nieruchomości tak, że nie mógł odkładać ani celowo ani pośrednio żadnych oszczędności, które by mogły posłużyć na odbudowę, czy też gruntowną przebudowę.

[Nasze ustawodawstwo pojmując amortyzację jako zużycie budynków i w tym sensie ustawa o państwowym podatku dochodowym (patrz str. 116) dozwala na potrącenie z dochodu odpowiednich stawek procentowych od kosztu budowy].

Amortyzacja kapitału budowy polega na nagromadzeniu na końcu żywota prawdopodobnego, tj. po  $n$  latach, całego kapitału budowy  $K$ , przez coroczne wpłaty do banku pewnej kwoty  $a$ , której wielkość oblicza się z formuły

$$a = s_3 \cdot K$$



gdzie  $s_3 = \frac{q-1}{q^n-1}$  jest tak zwanym współczynnikiem amortyzacyjnym.

Tutaj dla stopy procentowej  $p$ ,  $q = 1 + \frac{p}{100}$ .

Tę kwotę amortyzacyjną potrąca się prócz innych wydatków z dochodu brutto dla otrzymania dochodu netto, służącego do obliczenia wartości dochodowej według rozdz. 5.

Np. dla  $n = 50$  lat i stopy  $p = 5\%$ :

$$q = 1 + \frac{5}{100} = 1.05, \quad q^{50} = 11.467.$$

$$a = K \cdot \frac{1.05 - 1}{11.467 - 1} = 0.00478 \cdot K, \text{ okr. } 0.5\% \text{ kosztu budowy.}$$

Dla uniknięcia mozolnego rachunku można współczynnik amortyzacyjny odczytać z tabeli 12 na str. 86.

Właściciel nieruchomości otrzymałby więc w rezultacie składanych corocznie kwot, na końcu okresu amortyzacyjnego z powrotem swój kapitał budowy, jednak bez odsetek, które winny się zmieścić w czystym dochodzie z nieruchomości tj. w kwocie, pozostającej z dochodów brutto po potrąceniu wszystkich wydatków, nie wyłączając tej kwoty amortyzacyjnej. Tak pojęta amortyzacja opiera się na racjonalnej zasadzie gospodarczej, że budynek zamortyzowany powinien być zburzony, a za uskładany kapitał postawiony budynek nowy. Dla realizacji tej zasady brak jednak odpowiedniej ustawy, która by wprowadzała przymus odkładania z czynszów corocznie kwoty amortyzacyjnej. Na tym cierpi przede wszystkim sam właściciel nieruchomości: bowiem w miarę starzenia się zabudowań dochodowość nieruchomości zaczyna maleć, a brak uskładanego kapitału na odbudowę przy końcu żywota prawdopodobnego, zmusza właściciela do przedłużenia egzystencji budynków poza okres ich właściwej rentowności. Nadchodzi wreszcie moment, gdzie rentowność tak spada, iż właściciel nie mogąc z czynszów utrzymać siebie i rodziny, zmuszony jest nieruchomości sprzedać. W tym wypadku otrzymuje prawie zawsze równowartość gruntu, gdyż nabywca kupuje, by zabudowania zburzyć i postawić nowe.

Współczynniki tabeli 12, służące do obliczenia kwoty amortyzacyjnej, są tym większe im krótszy okres amortyzacji, zatem kwota amortyzacyjna jest tym większa im mniej lat pozostałego żywota przypisuje się budynkowi w chwili oceny. Przyrost ten jest tak gwałtowny, że w pewnym momencie kwota amortyzacyjna potrącona z dochodu brutto pochłania cały dochód netto, a nawet czyni go deficytowym. Zachodzi więc pytanie,



czy w tym wypadku ustalając dochód netto należy z dochodu brutto potrącić również teoretyczną kwotę amortyzacyjną. Otóż orientację w tym względzie może dać dochód netto, jednak obliczony bez potrącenia amortyzacji; jeśli dochód ten nie oprocentowuje nawet obiegowej wartości gruntu, będzie to wskazówką, że nie można nic potrącać na amortyzację, gdyż dana kwota amortyzowałaby właściwie grunt, co oczywiście jest nonsensem. Dlatego tylko tam można uwzględnić kwotę amortyzacyjną, gdzie czysty dochód po jej potrąceniu oprocentowuje co najmniej wartość obiegową samego gruntu według normalnej stopy wkładów bankowych.

Wówczas same budynki nie przynoszą teoretycznie żadnego dochodu, a właścicielowi nieruchomości pozostaje tylko oprocentowanie gruntu oraz kapitalizowana coroczna wkładka amortyzacyjna o ile nie zechce jej użyć na własne potrzeby.

Oceniając dom starszy nie można amortyzować całego kapitału budowy, mimo, że to jest przeciwne postulatam gospodarczym odbudowy; bowiem tym samym obciąża się zbytnio dochodowość, która jak wyżej zaznaczono, może wówczas nie oprocentować nawet wartości obiegowej gruntu — nie mówiąc już o budynkach. Zaniedbując więc cel gospodarczy należy w tych wypadkach iść po linii kalkulacji ewentualnego reflektanta na kupno nieruchomości, amortyzując tylko wartość budynków w chwili ich oceny (patrz przykład na str. 58).

Nieco odmienne ujęcie przedstawia amortyzacja w wypadku, gdy część kapitału budowy została uzyskana jako długoterminowa pożyczka hipoteczna. Teoretyczna amortyzacja takiej pożyczki polega również na spłacie ratami rocznymi zależnymi od spólcynnika  $s_3$ , jednak z doliczeniem zwyczajnych tj. nieoprocentowanych odsetek. Instytucje bankowe udzielające pożyczek hipotecznych doliczają do płatnych corocznie równych rat pożyczki globalną kwotę wyrażoną w procentach całej sumy pożyczkowej, obejmującą odsetki, amortyzację i koszty manipulacyjne.

Przypuśćmy, że pożyczka budowlana oprocentowana na  $p$  procent i płatna po  $n$  latach wynosi  $K\%$  kosztu budowy a resztę, tj.  $(100-K)\%$  kosztu budowy pokrył sam właściciel gruntu. Wówczas w ciągu  $n$  lat ma być spłacona pożyczka hipoteczna, a w ciągu całego prawdopodobnego żywota budynku  $N$  lat ma być nagromadzona reszta kapitału budowy, którą właściciel nieruchomości otrzymuje z powrotem. Należy określić dla obu powyższych zagadnień łącznie jednolitą kwotę amortyzacyjną na cały okres  $N$ ; gdyby bowiem najpierw spłacono pożyczkę a potem zgromadzono resztę kapitału budowy, mogłoby się zdarzyć zwłaszcza przy małej pożyczce i spłacie jej rozłożonej na dłuższy okres  $n$ , że w drugim etapie, tj. obejmującym gromadzenie reszty kapitału budowy trzeba by



kwotę amortyzacyjną podwyższyć, obciążając tym samym budynek już podstarzały, zatem mniej rentowny. Dlatego celem tego problemu jest ustalić taką stałą kwotę roczną, która pokryje oba powyższe zobowiązania. Posługując się współczynnikami  $s$  i  $s_1$  tabel 9. i 10. dla określonej wyżej stopy  $p\%$ , ustawiono następującą formułę określającą graniczną wielkość pożyczki  $K$ , przy której jest jeszcze możliwa taka jednolita kwota amortyzacyjna:

$$K \leq \frac{100 \cdot s_{1(n)}}{s_{(n)} \cdot s_{1(N)} - s_{(N)} \cdot s_{1(n)} + s_{1(n)}} \% \text{ kosztu budowy.}$$

Kwotę amortyzacyjną określa wówczas formuła

$$a = \frac{K \cdot (s_{(N)} - 1) + 100}{s_{1(N)}} \% \text{ kosztu budowy.}$$

Z kwoty  $a$  przez pierwsze  $n$  lat spłaca się jako ratę amortyzacyjną pożyczki

$$k = \frac{K \cdot s_{(n)}}{s_{1(n)}} \% \text{ kosztu budowy,}$$

resztę zaś  $a - k$  wpłaca się na poczet amortyzacji  $(100 - K)\%$  kapitału. W następnych latach poczynając od  $n + 1 \dots$  do  $N$  wpłaca się już całą kwotę  $a$  jako ratę amortyzacyjną kapitału  $(100 - K)\%$ .

W powyższych formułach wskaźniki  $(n)$  i  $(N)$  oznaczają okresy lat dla danych współczynników  $s$  i  $s_1$ .

Przykład. Przy jakiej największej pożyczce możliwa jest jednolita amortyzacja pożyczki i reszty kapitału jeśli  $n = 20$ ,  $N = 50$ ,  $p = 4.5\%$ ?

$$K \leq \frac{100 \cdot 31.37}{2.41 \cdot 178.50 - 9.03 \cdot 31.37 + 31.37} = 17.6\% \text{ kosztu budowy.}$$

Zatem dla niniejszych danych możliwa jest jednolita amortyzacja dla pożyczki i reszty kapitału budowy tylko w przypadku, gdy pożyczka nie przekracza  $17.6\%$  k. b. Jeśli zatem przykładowo w powyższych warunkach  $K = 15\%$  kosztu budowy, wówczas

$$a = \frac{15(9.03 - 1) + 100}{178.50} = 1.23\% \text{ kosztu budowy.}$$

Z tego kwotę

$$k = \frac{15 \cdot 2.41}{31.37} = 1.12\% \text{ kosztu budowy}$$



amortyzuje się pożyczkę, zaś resztę  $a - k = 1.23 - 1.12 = 0.11\%$  k. b. wpłaca się na poczet amortyzacji reszty kapitału budowy  $(100 - K)\%$ . Od 20 roku począwszy wpłaca się corocznie całą kwotę  $1.23\%$  k. b. jako ratę amortyzacyjną tej reszty kapitału budowy.

Gdy  $K$  przekracza wartość z powyższej formuły, jednolita kwota amortyzacyjna nie jest możliwa i trzeba wprowadzić dwie wielkości amortyzacji, jedną dla spłaty pożyczki, biegnącą przez  $n$  lat, drugą dla nagromadzenia reszty kapitału budowy, biegnącą przez dalszy okres tj.  $N - n$  lat, licząc od roku  $n + 1$ , tj. po opłaceniu długu. Raty pierwszego okresu obliczy się z formuły

$$k_n = \frac{K \cdot s_{(n)}}{s_{I(n)}} \% \text{ kosztu budowy,}$$

raty drugiego okresu z formuły

$$k_{N-n} = \frac{100 - K}{s_{I(N-n)}} \% \text{ kosztu budowy.}$$

Jeśli więc przy założeniach powyższego przykładu  $K = 18\%$  kosztu budowy, wówczas

$$k_n = \frac{18 \cdot 2.21}{26.85} = 1.48\% \text{ kosztu budowy}$$

$$k_{N-n} = \frac{82}{68.67} = 1.19\% \text{ kosztu budowy.}$$

## 5. Wartość dochodowa nieruchomości.

Jak wyżej wspomniano dochód jest najpewniejszym wskaźnikiem wszelkiej wartości i dlatego wyprowadzona z niego wartość dochodowa przedstawia najpewniejsze kryterium w ocenie nieruchomości. Wartość ta ma przede wszystkim znaczenie dla tych nieruchomości, których bezpośrednim przeznaczeniem jest przynosić dochód, a więc dla czynszowych domów mieszkalnych oraz domów o przeznaczeniu handlowym. Wszelkie inne nieruchomości jak domy jednorodzinne mieszkalne i gospodarcze, fabryki, składy, warsztaty pracy itp. służące pośrednio dla uzyskania dochodu nie podlegają tej ocenie.

Przez dochód rozumie się wszelkie wpływy,<sup>1</sup> a więc nie tylko w gotówce lecz też i w naturze, pozostałe właścicielowi nieruchomości po potrąceniu wydatków rzeczowych, jako to: daniny i opłaty publiczne, koszty zarządu, utrzymania nieruchomości w należytym stanie, oraz amor-

<sup>1</sup> Dochód z hoteli i pensjonatów w uzdrowiskach otwartych cały rok liczy się przez 100 dni pełnego ruchu, w uzdrowiskach tylko letnich lub tylko zimowych, przez 50 dni.



tyzacji, która przy należytej organizacji gospodarczej powinna stanowić wydatek rzeczowy, dotychczas jednak traktowana jest jako wydatek idealny. Potrącenia te wyszczególniono na str. 19 i 60.

Wartość dochodową nieruchomości określa się zwyczajowo przyjmując, że czysty dochód z nieruchomości stanowi odsetki kapitału przedstawiającego wartość dochodową. Normalna stopa dla wkładów bankowych 5% mogłaby się wydać zbyt mała, gdyż nie zawiera w sobie wynagrodzenia właściciela za trud i ryzyko, jednak przeważająca ilość nieruchomości nawet zabudowanych domami nowymi, nie dociąga w dochodzie netto tych 5%. Za to w obecnych czasach wahającego kursu walut nieruchomość uchodzi za jedną z pewniejszych lokat.

Powyższy sposób określania wartości dochodowej kwestionuje Runge<sup>1</sup> w odniesieniu do samych budynków. Jeśli bowiem weźmiemy pod uwagę dwa budynki, jeden nowy, drugi stary, oba jednak przynoszące ten sam dochód, wówczas tak pojęta wartość dochodowa dla obu budynków wypadnie jednakowo. W rzeczywistości budynek nowy będzie przynosił ten dochód przez długie lata, zaś okres dochodowości budynku starego jest stosunkowo krótki.

W ocenie gruntu sposób ten nie budzi żadnych zastrzeżeń, grunt bowiem jako niezniszczalny można traktować na równi z kapitałem, przynoszącym stale dochody. Wychodząc z tego rozumowania zaleca Runge rozdzielić dochód z nieruchomości w tym stosunku, w jakim pozostaje obiegowa wartość gruntu do wartości jego zabudowań, jednak pojętych jako budynki nowe; wartość dochodową gruntu oceniać według dotychczasowej zasady, zaś wartość dochodową zabudowań traktować jako dzisiejszą, tj. pomniejszoną o kapitalizowane odsetki wartości kapitału, który przez coroczne wpłaty dochodu zostanie nagromadzony po upływie pozostałego od chwili oceny żywota budynków.

Rozdział dochodu w stosunku do wartości gruntu i budynków może zdaniem Runge'go mieć miejsce tylko przy uwzględnieniu wartości tych budowli jako nowych. Uwzględniając bowiem obecną wartość budynków popełniłoby się ten sam błąd, jaki tkwi w dotychczas stosowanej metodzie obliczania wartości dochodowej, że mianowicie utratę wartości budynków wyrównywa pozorny zysk z gruntu.

Oczywiście — przyznaje Runge — w takiej ocenie gruntu tkwi pewien czynnik niepewności, gdyż wartość gruntu w zależności od stosunków gospodarczych i ustawodawstwa może zwyżkować lub spadać. Natomiast w przeciwieństwie do budynków grunt nie podlega naturalnemu zużyciu. Można zatem wartość gruntu obliczonego powyższym sposobem traktować jako dostatecznie dokładną.

<sup>1</sup> »Neue Wege der Grundstücksbewertung« Dr. Ing. Ernst Runge, Berlin 1935.



Z poglądem Runge'go można by się zgodzić zasadniczo z wyjątkiem sposobu rozdziału dochodu między grunt i budynki. Według tego sposobu bowiem rozdzielone dochody szczególnie w nieruchomościach zabudowanych domami starymi i słabo dochodowymi, nie oprocentowują nawet wartości obiegowej gruntu, natomiast oprocentowują zbyt wysoko budynki stare i zużyte, nie mające już żadnych szans na podwyższenie dochodowości.

Bardziej celowym wydaje się taki rozdział dochodu, aby z niego została oprocentowana według stopy normalnej przede wszystkim wartość obiegowa gruntu, jako dobra o charakterze trwałym, nie podlegającego zużyciu, reszta dochodu przypadłaby na zabudowanie. Ta przewalencja gruntu ma też inne uzasadnienie. Grunt stanowi pozycję od budynków niezależną i po ich zburzeniu nie traci swej wartości obiegowej, przeciwnie nawet często na niej zyskuje; dlatego pomijając pewne wahania koniunkturalne ceny przedstawia równowartość jakiegoś bardzo pewnie ulokowanego kapitału, który powinien bezwzględnie przynosić normalne odsetki. Zabudowania natomiast podlegają zużyciu faktycznemu i teoretycznemu (w związku z ich żywotnością prawdopodobną), a często przez złe zaprojektowanie i założenie tracą, nawet jako nowe, dużą część swej wartości.

Przykłady obliczenia wartości dochodowej przedstawiono na str. 20 i 60; również podano sposób uwzględnienia w takim obliczeniu ulg budowlanych, w szczególności kwot zaoszczędzonych w pierwszym piętnastoleciu z powodu niewpłacania podatku od nieruchomości. Ustawa o ulgach dla nowowznoszonych budowli znajduje się w cz. II.

## 6. Opis nieruchomości.

Elaborat szacunkowy powinien zawierać opis nieruchomości, obejmujący oprócz danych ogólnych, wszystkie szczegóły wpływające na jej wartość. Opisu nieruchomości wymagają też normy prawne jak np. przepisy o egzekucji z nieruchomości art. 655 i 670 k. p. c., rozporządzenie Min. Spr. z 15. XII. 1932 o postępowaniu przy opisie i szacowaniu nieruchomości — i inne.

Do opisu gruntu należą: liczba hipoteczna i katastralna księgi gruntowej, powierzchnia, ukształtowanie granic terenu, stan wody gruntowej poniżej terenu (ewent. w razie silnie zmiennych stanów: stan średni i najwyższy), głębokość poniżej terenu pokładu nośnego dla fundamentów, istniejące urządzenia sanitarne jak: wodociągi, kanalizacja, względnie istnienie ścieków naturalnych, do których można odprowadzać wody zużyte, zaopatrzenie w prąd elektryczny i gaz. Dla gruntów pod budynki mieszkalne: odległość od centrum miasta w linii kołowej, odległość



linii tramwajowej, stacji kolejowej i innych środków komunikacyjnych; dla gruntów fabrycznych również odległość od ważnych arterii komunikacyjnych, поближе prądu elektrycznego dla celów przemysłowych, względnie określenie możliwości doprowadzenia, ewent. bliskość komunikacji wodnej, możliwości odprowadzenia wód zużytych w większej ilości itp.

Dalej podać należy ważne daty z księgi gruntowej, a mianowicie: nazwiska właścicieli oraz udział ich w stanie posiadania, istniejące prawa i służebności na rzecz sąsiadów, obciążenia i wierzytelności hipoteczne gruntu w gotówce.

Do opisów budynków należą: rodzaj budowli, a więc materiał i konstrukcja, najważniejsze wymiary, długość, szerokość i wysokość; istnienie suterenu, wysokość podłogi parteru nad terenem, wysokość poszczególnych kondygnacji, dopuszczalne obciążenia użytkowe stropów, zabudowana powierzchnia, obudowana przestrzeń, ilość i wielkość pomieszczeń i lokali. Szczegóły konstrukcyjne: rodzaj fundamentów (zwyczajne czy sztuczne), uszczelnienia nadzwyczajne wobec wód gruntowych, ilość klatek schodowych i rodzaj schodów; ściany, stropy, posadzki, dach i pokrycie, okna, oświetlenie, ogrzewanie, urządzenia sanitarne, wyciągi, instalacje dla oświetlenia i środków popędowych (w budynkach fabrycznych). Ubezpieczenie od pożaru i odpowiedzialności cywilnej: firma i suma ubezpieczeniowa.

Opis budynku sporządzić należy również w wypadku zamierzonej na gruncie sąsiednim budowy, w bezpośrednim pobliżu danego budynku lub przytykiem do niego. Celem tego opisu jest szczegółowe odtworzenie stanu budynku, mające w razie jego uszkodzeń spowodowanych budową na sąsiednim gruncie, posłużyć jako ubezpieczenie do wodu do zgłoszonych o odszkodowanie pretensyj.

Ponieważ typową postacią szkód tego rodzaju są popęknięcia murów i innych konstrukcji nośnych, spowodowane osiadaniem fundamentów, opis budynku powinien zawierać przede wszystkim wyszczególnienie stwierdzonych podczas oględzin pęknięć i porysowań w tych konstrukcjach, przed rozpoczęciem budowy sąsiada. Opis ten należy sporządzić protokolarnie w obecności stron interesowanych, przy czym wskazanym jest dołączyć zdjęcia fotograficzne istniejących charakterystycznych popęknięć, obok których cyframi oznaczono poprzednio rozwartość pęknięcia.

## 7. Wydatki na konserwację budynków.

Obliczając czysty dochód roczny nieruchomości potrącić należy między innymi wydatkami rzeczowymi także odpowiednią kwotę na konserwację budynku. W tabeli 5. oraz odnośnym grafikonie na rys. 5.



zestawione koszty konserwacji nie wykazują stałego przyrostu w obrębie dłuższego okresu czasu, mianowicie 100-lecia. Przyczyna leży w tym, że wyeliminowano z tabeli szereg składników budowli, które w ciągu żywota prawdopodobnego (a więc np. pierwszego 50-lecia) bardzo rzadko wymagają wymiany czy reparacji, jednak w ciągu całego stulecia, które obejmuje tabela, muszą tu i ówdzie być poddane odnowieniu. Uczyniono to celowo, aby do tabeli nie wprowadzać takich składników budowli, jak: fundamenty, mury, stropy, więźba dachu, ścianki przedziałowe, schody itp. obejmujące większość surowego stanu budowli, których trwałość jest trudna do ujęcia, gdyż waha się w bardzo szerokich granicach, a zależy w dużej mierze od staranności utrzymania budynku. Wobec tego, że tabela przewiduje konserwację bardzo staranną, polegającą na bezwzględnej wymianie części zużytych po okresie ich przeciętnej trwałości, można wyjść z założenia, że wydatki na konserwację tych wyeliminowanych z tabeli składników będą znikome, lub żadne, wyjąwszy może wypadki wyjątkowego zużywania się budowli.

Niektórzy autorzy przyjmują koszt konserwacji wzrastający z wiekiem budynku progresywnie, wychodzą jednak z żywotności bezwzględnej wynoszącej najmniej 100 lat. Tutaj odgrywa już rolę w końcowej fazie żywota budynku także konserwacja wymienionych wyżej składników konstrukcyjnych, a w domach niedbale utrzymanych nawet w okresie wcześniejszym. Np. skutkiem złej konserwacji pokrycia dachu i gzymśów oraz rynien i rur spustowych, niszczą: więźba dachowa, stropy drewniane, gzymśy, tynki, a często i mury konstrukcyjne; podobne spustoszenia czyni woda uchodząca z nieszczelnych rurociągów, a nieszczelna kanalizacja powoduje lokalne osiadanie fundamentów i pęknięcia murów.

Heideck<sup>1</sup> podaje roczne wydatki na konserwację w następującej

tabeli 4.

a) budowli mieszkalnych:

wykonanie	w % kosztu nowej budowli	w % dochodu z czynszów
pojedyncze	1.0—1.25	okr. 15.0
średnie	0.8—1.0	„ 12.0
luksusowe	0.6—0.8	„ 10.0

<sup>1</sup>) »Die Schätzung von industriellen Grundstücken u. Fabrikanlagen« — E. Heideck, Berlin 1935.



## b) fabrycznych

Rodzaj budowli	w % kosztu nowej budowli dla budynków:	
	nowszych	starszych
piętrowe	0.5—0.8	0.7—1.0
halowe	0.8—1.2	1.0—1.5
parterowe	1.2—1.6	1.4—1.8

Przybliżone rachunkowe ujęcie rocznych wydatków na konserwację budynków mieszkalnych obejmują tabele 5. i 6. Za podstawę opracowania tabeli 5. przyjęto 2 klasy budynków postawionych w r. 1936 w zabudowaniu zwartym oznaczone cyframi I i II. Klasa I przedstawia wykonanie i wyposażenie luksusowe, mianowicie centralne ogrzewanie, bieżącą ciepłą wodę, piece kuchenne gazowe względnie elektryczne, posadzkę dębową w pokojach eksportową, w innych ubikacjach I klasy, drzwi wejściowe do mieszkań obłożone fornierem itd.; klasa II wykonanie i wyposażenie skromne, brak centralnego ogrzewania i bieżącej ciepłej wody, piece pokojowe i kuchenne kaflowe, łazienki skromnie wyposażone, ogrzewane gazem itd. Koszt jednostkowy budynków II klasy wynosi 80—85% kosztu budynków I klasy. Poszczególne przedmioty i składniki budowli są w tabeli 5. zestawione w grupy odpowiadające tym samym okresom lat, które doświadczalnie stanowią czas trwałości tych przedmiotów; grupy te stopniujące co 5 lat doprowadzono do 40 lat. W 3. i 4. kolumnie umieszczono obok każdej grupy przedmiotów odnośny jej udział w ogólnym koszcie budowy obliczony dla każdej klasy na podstawie przeciętnej z 3 budów, wyrażony w procentach kosztu budowy. Odnośne cyfry wstawiono jako okresowy wydatek w dalszych kolumnach i to na końcu tych okresów lat, które stanowią według kolumny 2. trwałość danej grupy przedmiotów. Sumy tych liczb u dołu każdej kolumny przedstawiają kwoty konserwacyjne, przypadające do zainwestowania na końcu odnośnych okresów. Na podstawie tych sum wykonano wykres dla obu kategorii budowli (rys. 5.), nanosząc jako odcięte okresy 5-letnie jako rzędne przypadające kwoty konserwacyjne. Rzędne te nie wykazują żadnej periodyczności, tylko znaczną kumulację wydatków w 40. i 80-tym roku żywota budynku.



Tabela 5.

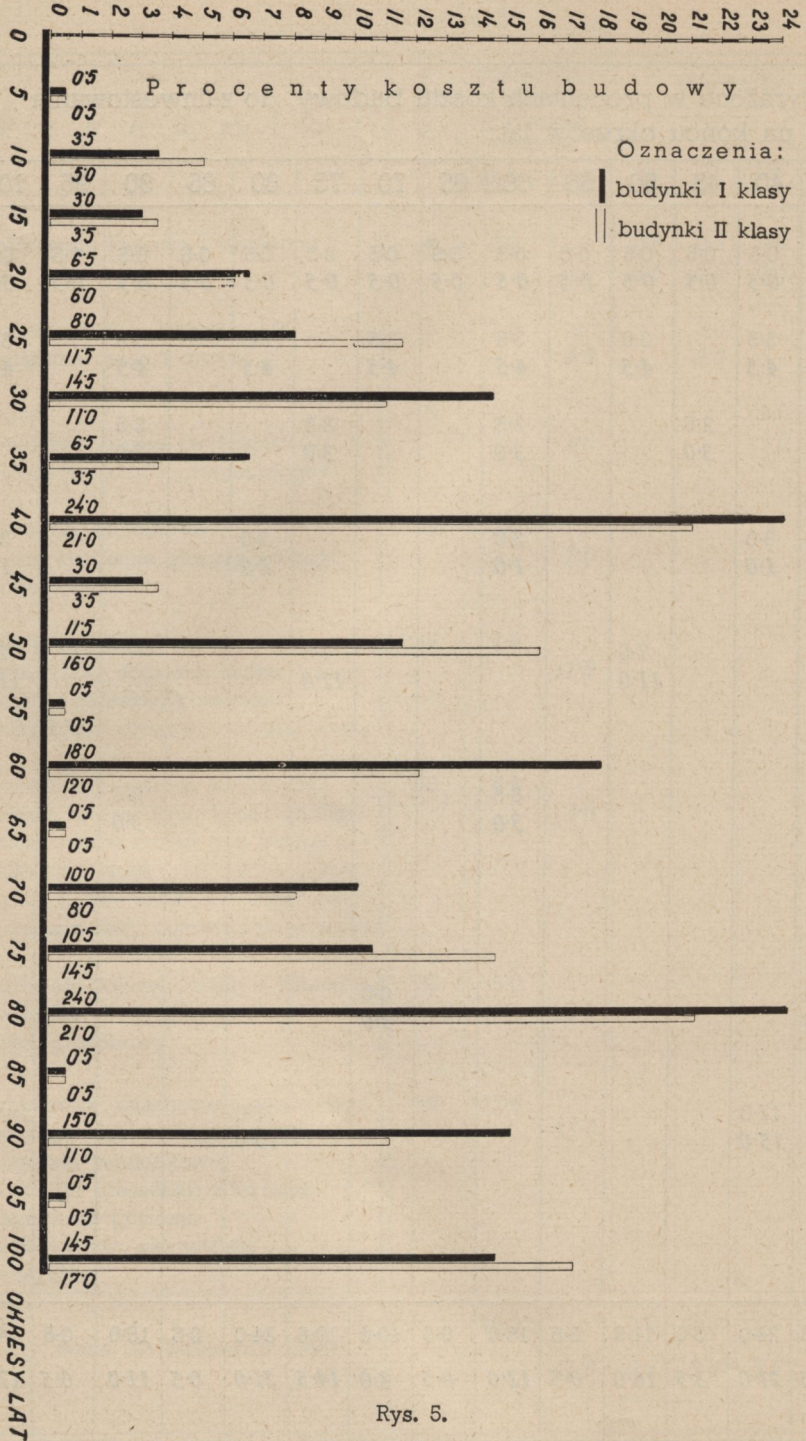
P r z e d m i o t	Trwałość lat	Procentowy udział w kosztach budowy		Wydatki na odno-				
		kl. I	kl. II	5	10	15	20	25
malowanie klejowe i wapienne	5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
			0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
pokostowanie i lakierowanie oszklenie okien i drzwi	10	3.0			3.0		3.0	
			4.5			4.5		4.5
stopy tynki zewnętrzne zwyczajne instalacja anten i gromochronów	15	2.5				2.5		
			3.0				3.0	
posadzki ksyrolitowe piece kuchenne gazowe i elektr. bojlery żelazne	20	3.0					3.0	
			1.0				1.0	
piece kaflowe przedmioty wyposaż. łazien. i kloz. zlewy i zmywaki kuchenne kotły centr. ogrzew. i ciepłej wody	25	7.5						7.5
			11.0					11.0
posadzka betonowa w piwnicy polepa strych. i mury nad dachem odeszkowanie dachu pod blachę pokrycie blachą cynk. dachu, gzyms. rynny i rury spust. z blachy cynk. rurociągi centr. ogrzew. i ciepł. wody	30	8.5						
			3.0					
rurociągi dopływ. i odpływ. zimnej w. hydrofor wyciąg osobowy	35	6.0						
			3.0					
tynki zewn. szlachetne i okładz. kam. posadzki dęb. i ślepe podłogi posadzki kamionkowe wykładki (posadzki) z terrazza kanalizacja pozioma okna i drzwi zewnętrzne grzejniki	40	17.0						
			15.0					
Suma dla budynków klasy	I:	48.0		0.5	3.5	3.0	6.5	8.0
	II:		41.0	0.5	5.0	3.5	6.0	11.5



wienie, wyrażone w procentach kosztu budowy, do zainwestowania na końcu okresów lat:

30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5	0.5 0.5
3.0 4.5		3.5 4.5		3.5 4.5		3.5 4.5		3.5 4.5		3.5 4.5		3.5 4.5		3.5 4.5
2.5 3.0			2.5 3.0			2.5 3.0			2.5 3.0			2.5 3.0		
		3.0 1.0				3.0 1.0				3.0 1.0				3.0 1.0
				7.5 11.0					7.5 11.0					7.5 11.0
8.5 3.0						8.5 3.0						8.5 3.0		
	6.0 3.0							6.0 3.0						
		17.0 15.0								17.0 15.0				
14.5 11.0	6.5 3.5	24.0 21.0	3.0 3.5	11.5 16.0	0.5 0.5	18.0 12.0	0.5 0.5	10.0 8.0	10.5 14.5	24.0 21.0	0.5 0.5	15.0 11.0	0.5 0.5	14.5 17.0





Rys. 5.



Tabela 6.

Klasa budynków I				Klasa budynków II		
1.	2.	3.	4.	2.	3.	4.
Okresy lat	Okresowe wydatki konserwac. w % k. b.	Uskładany na końcu okresu kapitał wraz z odsetkami 5%	Corocznie składane raty na 5% dla uzyskania sum w kol. 3	Okresowe wydatki konserwac. w % k. b.	Uskładany na końcu okresu kapitał wraz z odsetkami 5%	Corocznie składane raty na 5% dla uzyskania sum w kol. 3
5	0.5	—	0.09099	0.5	—	0.09099
10	3.5	4.13815	0.32898	5.0	5.63815	0.44823
15	3.0	8.28152	0.38376	3.5	10.69597	0.49565
20	6.5	17.06970	0.51619	6.0	19.65127	0.59425
25	8.0	29.78606	0.62401	11.5	36.58091	0.76637
30	14.5	52.51595	0.79036	11.0	57.68821	0.86821
35	6.5	73.52611	0.81393	3.5	77.12746	0.85380
40	24.0	117.84137	0.97572	21.0	119.43778	0.98894
45	3.0	153.40094	0.96029	3.5	155.93843	0.97617
50	11.5	195.78562	0.99082	16.0	215.02422	1.02781
55	0.5	265.05864	0.97276	0.5	274.93541	1.00901
60	18.0	356.29434	1.00831	12.0	362.90006	1.02701
65	0.5	455.23847	0.99697	0.5	463.66935	1.01543
70	10.0	591.02086	1.00473	8.0	599.78119	1.01963
75	10.5	764.81992	1.00956	14.5	780.00073	1.02960
80	24.0	1000.13966	1.03014	21.0	1016.51493	1.04701
85	0.5	1276.97825	1.02158	0.5	1297.87800	1.03830
90	15.0	1644.80734	1.03623	11.0	1667.48169	1.05051
95	0.5	2099.76761	1.02889	0.5	2128.70681	1.04307
100	14.5	2694.43334	1.02388	17.0	2733.86850	1.03887

W tabeli 6. zestawiono dane cyfrowe służące do obliczenia corocznych kwot konserwacyjnych. Tabela ta zawiera w kolumnach:

1-szej

okresy lat,

2-giej

przypadające na końcu tych okresów wydatki konserwacyjne według tabeli 5., wyrażone w procentach kosztu budowy,

3-ciej

kwoty obliczone pod założeniem teoretycznym, że wydatki kolumny



2-giej nie zostają inwestowane w budynki, lecz składane do banku i oprocentowywane na 5%. I tak dla budynku I klasy złożona na końcu pięciolecia kwota 0.5% k. b. wynosi według tabeli 9. na str. 80 na końcu roku 10-tego razem z odsetkami  $1.2763 \cdot 0.5 = 0.63815\%$  k. b. a po dodaniu przypadającego na ten rok wydatku 3.5% k. b. otrzymuje się umieszczoną w kolumnie 3-ciej kwotę  $4.13815\%$  k. b. Kwota ta procentując się w dalszym ciągu daje na końcu 15-go roku  $1.2763 \cdot 4.13815 = 5.28152\%$  k. b. a po dodaniu przypadającego na ten rok wydatku 3.0% k. b. daje w kolumnie 3-ciej kwotę  $8.28152\%$  k. b.

Kwoty więc tej kolumny pokrywają w zupełności okresowe wydatki ubiegłego czasu.

4-tej

od początku istnienia budynku składane corocznie do banku na 5% kwoty dla zgromadzenia sum znajdujących się obok w kolumnie 3-ciej. Kwoty te obliczone według tabeli 12. na str. 86 przedstawiają roczną stawkę konserwacyjną, potrzebną dla kalkulacji rentowności budynków świeżo ukończonych.

Np. dla budynku II kl. zupełnie nowego, dla którego żywotność przyjęto lat 50, roczna kwota konserwacyjna wynosi  $1.02781\%$  kosztu budowy.

Dla oceny nieruchomości zachodzi problem, jaką należy przyjąć roczną kwotę konserwacyjną dla budynku istniejącego już szereg lat. Sposób obliczenia tej kwoty okazano na następującym przykładzie:

Budynek klasy II, którego ocenę przeprowadzono w dalszym ciągu na str. 58, istnieje lat 27, a przewidywana jego dalsza żywotność wynosi lat 33, tj. do 60-go roku jego istnienia; należy obliczyć roczną kwotę konserwacyjną dla tego okresu tj. od 27-go do 60-go roku.

Interpolacyjnie obliczone raty według kolumny 4. tabeli 6. wynoszą:

dla roku 60 . . . . .	1.02701% k. b.
dla roku 27 . . . (0.86821 — 0.76637) $\cdot \frac{2}{5} + 0.76637 =$	0.80711% k. b.
Różnica . . . . .	0.21990% k. b.

przedstawia niedobór składanej corocznie do banku przez lat 27 teoretycznej kwoty, stanowiącej w obecnej chwili tj. w 27 roku istnienia budynku teoretyczny kapitał, który obliczony według tabeli 10. na str. 82, przy oprocentowaniu 5% wynosi:  $0.21990 \cdot 54.66913 = 12.02174\%$  k. b.

Jeśli się przyjmie, że od chwili oceny budynek był należycie konserwowany, że zatem inwestowano w przybliżeniu kwoty okresowe według kolumny II. 2, to



w chwili oceny okaże się jednak brak uskładanego kapitału na pokrycie najbliższego okresowego wydatku, mianowicie brak powyższej kwoty. Aby temu zaradzić trzeba podwyższyć roczną kwotę konserwacyjną, wynoszącą jw. dla okresu 60 lat 1·02701% k. b., o taki dodatek, który by wyrównał powyższy brak uskładanego w 27 roku kapitału. Dodatek ten obliczy się według tabeli 11. na str. 84, mianowicie z formuły  $K = s_2 \cdot k$ , gdzie  $K = 12·02174\%$  k. b. jest dzisiejszą, tj. pomniejszoną o odsetki, wartością takiej kwoty, jaką się zbiera składając corocznie do banku przez lat  $n = 60 - 27 = 33$ , szukaną kwotę k. Stąd:

$$k = \frac{K}{s_2} = \frac{12·02174}{16·0025} = \dots\dots\dots 0·75119\% \text{ k. b.}$$

Obliczona zatem roczna kwota konserwacyjna, którą od chwili oceny tj. 27-go roku istnienia budynku do roku 60-go jako przyjętego kresu inwestycji, składać należy do banku, wynosi

$$0·80711 + 0·75119 = \dots\dots\dots 1·55830\% \text{ k. b.}$$

Według zapisków w książce gospodarskiej przedmiotowego budynku, kwota konserwacyjna, jako przeciętna z ostatnich 5 lat, wynosi 1840 zł rocznie tj. 0·79% kosztu budowy, obliczonego według cen dzisiejszych na 234 000 zł, zaś odnośna cyfra tabeli 6., wynosząca jw. okr. 0·81%, różni się od niej nieznacznie.

Jednak budynek nie przechodził dotąd żadnego poważniejszego remontu, jaki np. przypada według tabeli 5. już w 25-tym roku mianowicie 11·5%. Obejmuje on wymianę pieców kaflowych, przedmiotów wyposażenia łazienek i klozetów, zlewów i zmywaków kuchennych, podczas gdy przedmioty te dotąd są niewymienione i przeważnie zużyte. Przyczyna leży częściowo w bierności lokatorów, którzy unikając zatargów z właścicielem, o remont się nie dopominają; jednak wśród ogółu ludności, zwłaszcza większych miast, zaznacza się już zamiłowanie do nowoczesnego komfortu i starannie utrzymanego wnętrza mieszkania, a wyraźnym i dość powszechnym tego objawem jest opuszczanie starych domów i przenoszenie się do nowych.

Z powodu braku ciągłości w potrzebnych wydatkach na konserwację widocznego wyraźnie na rys 5. zdarzyć się może, zwłaszcza wobec przypadających większych inwestycji, że zabraknie chwilowo pokrycia części



okresowego wydatku i trzeba będzie część tę przesunąć na pięciolecie następne; ponieważ jednak tabela 5. przewiduje dość staranną konserwację polegającą na bezzwłocznej wymianie zużytych przedmiotów, przesunięcia te nie przyniosą budynkowi odczuwalnej szkody.

Z rozważań powyższych wynika, że oceniając budynek starszy należy wziąć pod uwagę nie jakąś przeciętną z ostatnich lat stawkę konserwacyjną, opędzającą tylko zupełnie niezbędne adaptacje, lecz racjonalną kwotę, która w myśl zasad ekonomii składana annuitetowo do banku, zapewni staranne utrzymanie budynków.

Kwota ta obliczona według podanych wyżej zasad może mimo całej ścisłości rachunkowego wyprowadzenia wydać się na pierwszy rzut oka wygórowaną; powodem tego nie jest jednak błąd kalkulacji, lecz gospodarka przeważnej części właścicieli nieruchomości, którzy z dochodów obracają na swój użytek większy procent niżby uzyskali z kapitału ulokowanego w banku, zapominając, że nieruchomość czynszowa w rzadkich wypadkach jest rentowniejszą niż lokata bankowa, oczywiście jeśli się uwzględni wszelkie wydatki rzeczowe oraz annuitety amortyzacji i konserwacji. Przewagą bowiem nieruchomości nad kapitałem gotówkowym jest dla nabywcy tylko większa pewność lokaty, nie wykluczająca przy tym możliwości uzyskania w razie potrzeby gotówki w postaci pożyczki hipotecznej, zaś dla pierwszego właściciela również i ulgi podatkowe po myśli ustawy z 24 marca 1933 i poprzednich (patrz str. 148).

## 8. Służebności (serwituty) gruntowe.

Niektóre służebności gruntowe mają większy lub mniejszy wpływ na wartość nieruchomości. Służebności na gruntach wiejskich zmniejszają zazwyczaj swobodę użytkowania, służebności na gruntach miejskich ograniczają częstokroć w wysokiej mierze możliwość racjonalnego zabudowania wpływając tym samym zmniejszająco na wartość gruntu.

Do tych ostatnich należą służebności wymienione w austriackim kodeksie cywilnym obowiązującym w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim (§ 475 i 476 na str. 137):

- 1) służebność otwarcia okna w cudzej ścianie, bądź dla światła, bądź dla widoku,
- 2) zbudowania dachu lub wykuszu w przestrzeni powietrznej sąsiada,
- 3) niepodwyższania swego domu,
- 4) nieodbierania budynkowi panującemu światła, powietrza lub widoku.

Przepisy o służebnościach według kodeksu Napoleona (str. 130) obowiązującego w województwach centralnych oraz według niemieckiego kodeksu cywilnego (str. 141) obowiązującego na ziemiach zachodnich,



nie wymieniają szczegółowo służebności ograniczających zasadniczo sposób zabudowania.

ad 1) Wypadek ten w dosłownej interpretacji dotyczyć może tylko wolno stojącego muru sąsiada, zatem zazwyczaj muru stanowiącego ogrodzenie. Pod ten artykuł podciągnąć należy inny wypadek dotyczący również służebności okna, jednak znacznie częstszy w praktyce, mianowicie okna w ścianie budynku przytykającego do granicy gruntu lub odsuniętego od tej granicy na odległość mniejszą niż przepisana rozporządzeniem Prezydenta R. P. z 16. II. 1928 o prawie budowlanym, art. 183. Służebność taka nabyta jak w ogóle służebności na podstawie art. 480 ustawy o służebnościach lub powstała skutkiem zbudowania domu lub podziału gruntu przed wejściem w życie normy ustawowej o odległości budynków od granic gruntu, ma ten skutek, że sąsiad właściciel gruntu służebnego, nie może budować bezpośrednio w swej granicy, lecz musi budynek od niej odsunąć na odległość określoną powołanym wyżej artykułem prawa budowlanego, wynoszącą co najmniej  $\frac{2}{3}$  wysokości wyższego spośród obu budynków, chyba że odległość ta jest wyraźnie określona adnotacją w księdze gruntowej.

ad 2) Dach względnie wykusz wchodzący w obręb sąsiada zmusza również do odsunięcia nowej budowli od granicy, jednak na odległość mniejszą, określoną art. 178 prawa budowlanego tj. najmniej 3 m.

Wymienione ad 1—4) służebności zmniejszają kubaturę zabudowania gruntu służebnego w stosunku do kubatury dopuszczalnej na zasadzie prawa budowlanego. Dla oceny zmniejszenia wartości należałoby szkiecoowo zaprojektować największe dopuszczalne zabudowanie danego gruntu jako nieobciążonego, oraz zabudowanie tego gruntu jako obciążonego służebnością. W pierwszym wypadku osiągnęłoby się kubaturę zabudowania  $K$ , w drugim  $k$  m<sup>3</sup>. Stosunek  $k : K$  jest spółczynnikiem, przez który należy pomnożyć wartość obiegową gruntu nieobciążonego dla uzyskania wartości tego gruntu jako obciążonego.

Służebność muru określona w austr. kodeksie w § 475., p. 1.) jako »prawo oparcia ciężaru (!?) swego budynku o cudzy budynek« nie sprawia gruntowi służebnemu żadnego poważniejszego utrudnienia, natomiast gruntowi uprawnionemu przynosi korzyść materialną przez zaoszczędzenie kosztu budowy muru własnego oraz potrzebnego na ten cel pasa gruntu, co ma znaczenie zwłaszcza dla działek o krótkim froncie. Wartość tej służebności oceniać należy jako połowę kosztu zaoszczędzonego muru (gdyż grunt służebny korzysta z niego w równej mierze), oraz wartość pasa gruntu zaoszczędzonego przez uniknięcie własnego muru. Grunt ten jako wyzyskany w całości pod zabudowanie należy ocenić wyżej od przeciętnej jednostkowej wartości gruntu danej działki, której dopuszczalny procent maksymalnego zabudowania ograniczony



jest art. 176<sup>1</sup> prawa budowlanego względnie prawomocnym planem zabudowania.

W szczególności cenę jednostkową działki czy to obiegową, czy też wypośredkowaną na zasadzie spodziewanej rentowności, należy podzielić przez współczynnik określający maksymalny dopuszczalny procent zabudowania. Nie jest też obojętne, czy ten pas gruntu znajduje się od frontu, czy w głębi działki, gdyż inna jest rentowność i wysokość zabudowania części frontowej niż części tylnej gruntu.

Spółwłasność muru traktowana jest obszernie w kodeksie Napoleona art. 653—663 (str. 132) oraz w austr. kodeksie cywilnym, rozdział: »O współwłasności i innych prawach rzeczowych« §§ 854—858 (str. 161).

Bardzo powszechna służebność odprowadzenia wód opadowych wymieniona w § 477. austr. kodeksu cywilnego oraz § 640. kodeksu Napoleona powstaje po upływie okresu przedawnienia skutkiem takiego podziału gruntów, że wody opadowe z gruntu wyższego spływają na niższy. Jeżeli właściciel gruntu obciążonego taką służebnością chce grunt swój osuszyć czy to dla celów kultury rolnej, czy też dla zabezpieczenia swych budowli przed wilgocią, musi własnym kosztem i na własnym gruncie przeprowadzić odpowiednie ujęcie i odprowadzenie wód spływających z gruntu sąsiedniego. Koszt ten należy uwzględnić oceniając grunt, którego zamierzone zabudowanie wymagać będzie takich robót odwadniających.

Służebność przejazdu w/g § 492 austr. kod. cyw. (str. 140) i austr. ustawy z 7. VII 1896 o przyznaniu dróg koniecznych (str. 91) oraz domniemana według § 682—685 kodeksu Napoleona str. 134 (prawo przechodu), zmusza właściciela gruntu służebnego do pozostawienia niezabudowanego przejazdu w domu, przez który ten przejazd przechodzi, co powoduje pewną stratę powierzchni użytkowej w parterze. Poza tym wymaga pozostawienia często nieużytecznego dla nieruchomości służebnej pasa gruntu.

Różnorodność służebności nie pozwala na ustawienie szematów dla ich oceny; wytycznym będzie jednak przeważnie określenie: zmniejszenia dochodowości, kosztów urządzeń, oraz utraty użytkowości gruntu, jakie służebność pociąga.

<sup>1</sup> »Art. 176. Na każdej działce, z wyjątkiem wypadków przewidzianych niżej w art. 177, powinna być pozostawiona niezabudowana przestrzeń, wynosząca co najmniej 25% powierzchni całej działki, zapewniająca dostęp powietrza i światła i czyniąca zadość wymogom bezpieczeństwa od ognia«.

oraz artykułem 177:

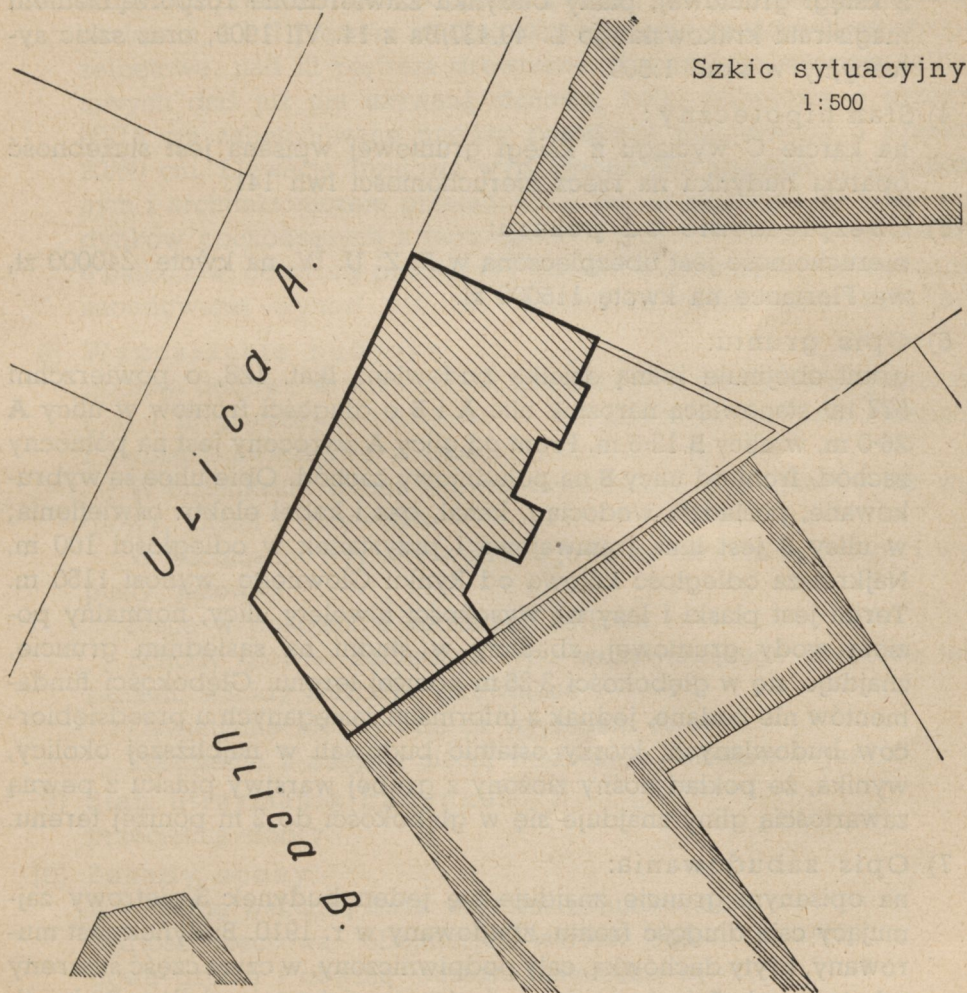
»Art. 177. Działki specjalnie przy placach i ulicach usytuowane, szczególnie działki narożne, mogą być zabudowane całkowicie, o ile wznoszone budynki mają zapewniony dostateczny dostęp powietrza i światła i o ile względy bezpieczeństwa od ognia nie stoją na przeszkodzie«.



Oprócz tego mogą służyć sprawić pewną uciążliwość gruntowi słuźbnemu, jak np. prawo okna dające widok na ten grunt, prawo przejazdu, przechodu itp.

Uciążliwości te nie dają się ująć piennieżnie na podstawie jakiejś kalkulacji i miarą dla ich oceny może być tylko stopień niedogodności jaki sprawiają.

### 9. Przykład oceny gruntu zabudowanego domem mieszkalnym.



Rys. 6.



## Ocena nieruchomości

lwh. 117, lsp. 380, ks. gr. gm. kat. Kraków V, położonej przy ul. **B** lp. 1.

## 1) Właściciele nieruchomości:

**N** w 1/3 części

**M** w 2/3 częściach.

## 2) Cel oceny:

zaciągnięcie pożyczki hipotecznej.

## 3) Środki pomocnicze oceny:

arkusz posiadłości gruntowej, plan katastralny w skali 1:1000, wyciąg z księgi gruntowej, plany budynku zatwierdzone rozporządzeniem magistratu krakowskiego L. 49.437/Ba z 14. VII 1909, oraz szkic sytuacyjny w skali 1:500.

## 4) Stan hipoteczny:

na karcie C wyciągu z księgi gruntowej wpisana jest służebność oparcia budynku na rzecz nieruchomości lwh 141.

## 5) Ubezpieczenie od pożaru:

nieruchomość jest ubezpieczona w P. Z. U. W. na kwotę 240000 zł, we Floriance na kwotę 115000 zł.

## 6) Opis gruntu:

grunt obejmuje jedną działkę budowlaną lkat. 128, o powierzchni 577 m<sup>2</sup> stanowiącą narożnik ulic **A** i **B** o długości frontów w ulicy **A** 26-0 m, w ulicy **B** 12-6 m. Front od ulicy **A** zwrócony jest na północny zachód, front od ulicy **B** na południowy zachód. Obie ulice są wybrukowane, posiadają wodociąg, kanał, gaz i kabel elektr. oświetlenia; w ulicy **B** jest linia tramwajowa i przystanek w odległości 100 m. Najkrótsza odległość kołowa od Rynku Głównego wynosi 1150 m. Teren jest płaski i leży na wysokości niwelety ulicy, normalny poziom wody gruntowej, zbadany w studni na sąsiednim gruncie, znajduje się w głębokości 3-25 m poniżej terenu. Głębokości fundamentów nie badano, jednak z informacji zasięganym u przedsiębiorców budowlanych, którzy ostatnio budowali w najbliższej okolicy, wynika, że pokład nośny złożony z grubej warstwy piasku z pewną zawartością gliny znajduje się w głębokości do 2 m poniżej terenu.

## 7) Opis zabudowania:

na opisanym gruncie znajduje się jeden budynek 3-piętrowy zajmujący całą długość frontu, zbudowany w r. 1910. Budynek jest murowany, kryty dachówką, cały podpiwniczony, w czym część suterenu od strony ul. **A** jest urządzona i używana jako mieszkalna. Budynek obejmuje następujące lokale:



- w suterenie: 2 osobne izby z piecem kuchennym (z czego jedna stanowi mieszkanie dozorczy domu),  
1 mieszkanie jednopokojowe z kuchnią,  
w parterze: 2 lokale sklepowe obejmujące razem 3 pokoje,  
1 mieszkanie dwupokojowe,  
2 mieszkania czteropokojowe z kuchnią i przynależnościami,  
na I, II i III p.: po 1 mieszkaniu czteropokojowym z kuchnią etc.,  
oraz po 1 mieszkaniu pięciopokojowym z kuchnią etc.

W budynku znajdują się 2 klatki schodowe: główna i służbowa. Strop nad piwnicami jest sklepiony z cegły, nad suteroną mieszkalną, parterem, I i II piętrem według oświadczenia właścicieli są stropy żelbetowe, nad III piętrem drewniane. Konstrukcję stropów żelbetowych dziś już nie używaną stanowią belki żelbetowe o przekr. 20/15 cm zabetonowane między pustakami betonowymi o przekr. 20/60 cm. Elewacja frontowa wyprawiona jest wapnem hydraulicznym i architektonicznie przeładowana jest szczegółami jak wiele budynków pochodzących z tego czasu. Na obu frontach znajduje się 6 balkonów, od strony podwórza 7 ganków kuchennych. Powierzchnia zabudowania wynosi 416 m<sup>2</sup>, przestrzeń obudowana 7814 m<sup>3</sup>.

#### 8) Wyposażenie budynku:

podłogi dębowe w pokojach i przedpokojach mieszkań na parterze, I, II i III piętrze, terrakotowe w kuchniach, łazienkach, sklepach i sieniach, świerkowe w izbach suterenowych.

W łazienkach: wanna żeliwna emaliowana, piec gazowy lub węglowy, klozet i umywalka.

W kuchniach: wypusty wodociągowe ze zlewem żeliwnym i wypusty gazowe.

Piece w pokojach i kuchniach kaflowe.

Schody główne żelbetowe typu wolnowiszącego obłożone terazzem, schody służbowe drewniane.

Oświetlenie elektryczne za wyjątkiem suterenu.

Połączenie z miejską siecią wodociągu, kanałów i gazu.

#### 9) Stan utrzymania budynku:

przeciętnie dobry.

#### 10) Zasady oceny:

w rachubę wchodzi dwie wartości, mianowicie wartość rzeczowa, obejmująca wartość obiegową gruntu i obecną wartość materialną zabudowania, oraz wartość dochodowa nieruchomości. Miarodajną jest wartość dochodowa,



gdyż dochód jest tutaj bezpośrednim celem: wartość rzeczowa może mieć tylko znaczenie kontrolne.

11) Wartość rzeczowa nieruchomości:

a) wartość obiegowa gruntu:

według dokonanych ostatnio transakcyj w najbliższej okolicy, uwzględniając przy tym usytuowanie narożne i wyzyskanie w 72% przez zabudowanie, wartość tę ustala się na 120 zł za 1 m<sup>2</sup>; w całości 577 m<sup>2</sup> po 120 zł = . . . . . okr. 68 000 zł

b) wartość materialna zabudowania:

budowa domu tego typu według dzisiejszych cen licząc po 30 zł za 1 m<sup>3</sup> obudowanej przestrzeni kosztowałyby 7 814 m<sup>3</sup> po 30 zł = 234 000 zł. Budynek istnieje lat 27 i jest proporcjonalnie do wieku zużyty. Ze względu na przestarzały już na dzisiejsze poglądy rozkład wnętrza i wyposażenie, należałoby dalszą jego żywotność ograniczyć do lat 33, tj. całą żywotność prawdopodobną przyjmując na lat 60. Ten niezbyt długi okres w ciągu którego w warunkach zwyczajnych i przy zwyczajnej konserwacji normalnie budynek jeszcze nie doznaje nadmiernego zużycia, pozwala na przyjęcie zużycia teoretycznego, określonego metodą proporcjonalności mianowicie  $27 : 60 = 45\%$ . Wartość jednostkowa budynku wynosi zatem  $30 \cdot 45\% = 13,5 \text{ zł/m}^3$ , w całości 7814 m<sup>3</sup> po 13,5 zł = . . . . . 105 000 zł

Razem wartość rzeczowa nieruchomości = 173 000 zł

12) Wartość dochodowa nieruchomości:

dochody roczne brutto według okazanej przez właściciela książki gospodarczej wynoszą . . . . . 18 750 zł

Wydatki roczne:

a) zwyczajne, również według książki gospodarczej wynoszą . . . . . 7 462 zł

b) kwota konserwacyjna (obliczona dla tego przykładu na str. 52) wynosi 1,5583% kosztu budowy tj.  $234\,000 \cdot 1,5583 = . . . . . 3646 \text{ zł}$

c) kwotę amortyzacyjną obliczono w dalszym ciągu.

Razem wydatki bez kwoty amortyzacyjnej 11 108 zł



Czysty dochód na razie bez potrącenia kwoty amortyzacyjnej wynosi . . . . .	18 750 — 11 108 =	7 642 zł
Dochód ten należy rozdzielić między grunt i budynek w ten sposób, aby grunt, który z wiekiem nic nie traci ze swej substancji i dlatego (z pominięciem oczywiście fluktuacji cen obiegowych) przedstawia wartość trwałą, — był oprocentowany w całości przynajmniej według normalnej stopy wkładów bankowych (5%). Zatem na grunt przypada $68\,000 \cdot 0.05\% =$ . . . . .		3 400 zł
Na budynek reszta tj. . . . .		<u>4 242 zł</u>

Wartość dochodowa budynku obliczona według tabeli 11., jako dzisiejsza wartość kapitału nagromadzonego po latach 33 przez coroczne wpłaty kwoty 4 242 zł wynosi  $4242 \cdot 16 \cdot 0.0025 = 67\,883$  zł. Przez wprowadzenie kwoty amortyzacyjnej  $x$ , czysty dochód przydzielony budynkowi zmniejszy się na kwotę  $4242 - x$ , a wartość dochodowa budynku na kwotę  $67\,883 - 16 \cdot 0.0025 x$ .

Z kwoty amortyzacyjnej można obliczyć amortyzowany nią kapitał na podstawie współczynnika  $s_1$  z tabeli 10., który dla lat 33 wynosi 80.06377. Zatem kwota amortyzowana wynosi  $80.06377 \cdot x$ , i ma być równa zmniejszonej przez wprowadzenie amortyzacji wartości dochodowej budynku jw.

Z równania tego obliczona kwota amortyzacyjna $x = 706.63$ zł, a wartość dochodowa budynku, którą ta kwota amortyzuje wynosi $67\,883 - 16 \cdot 0.0025 \cdot 706.63 = 56\,575$ zł. Wartość dochodowa nieruchomości składa się z wartości dochodowej budynku wynoszącej jw. . . . .		56 575 zł
i wartości dochodowej gruntu, która traktowana jako kapitał przynoszący tytułem odsetek przydzieloną gruntowi część dochodu, — jest jednocześnie jego wartością obiegową tj. . .		68 000 zł

Razem wartość dochodowa nieruchomości	<u>124 575 zł</u>
---------------------------------------	-------------------

### 13) Wnioski końcowe:

Wartość rzeczowa nieruchomości według poz. 11 wynosi 173 000 zł, zatem jest wyższa o 39% od dochodowej, jednak dochodowość



jest właściwym wskaźnikiem wszelkiej wartości i dlatego wyprowadzoną wyżej wartość dochodową należy uznać jako miarodajną dla oceny. Czysty dochód wynosi według poz. 12-tej 7642 — 706·63 = = 6935 zł, a obliczona stąd dochodowość nieruchomości wynosi  $6935 : 124\ 575 = 5\cdot5\%$ .

#### 10. Budowle przemysłowe.

W ocenie nieruchomości fabrycznych należy uwzględnić oprócz poruszonych wyżej na str. 7 właściwości gruntu, także okoliczności mające wpływ na obiekt jako całość. Np.: fabryka czynna i przynosząca zysk ma znacznie większą wartość niż ta sama fabryka unieruchomiona z powodu nierentowności. Oczywiście różnica tych dwóch wartości zależy od wysokości dochodu, bowiem decydującym czynnikiem dla fabryki będącej w ruchu jest jej rentowność. Jeśli dochód przekracza normalne oprocentowanie całego zainwestowanego kapitału, wartość dochodowa jest wyższa od tego kapitału, przekracza zatem wartość rzeczową gruntu oraz zabudowań i maszyn pojętych jako nowe, jakkolwiek te zabudowania i maszyny mogą już być częściowo zużyte i przestarzałe. Mimo to wartość dochodowa nie może stanowić podstawy oceny z powodu ustawicznej zmienności dochodu, a tylko może dać orientację co do należytego prosperowania zakładu. We fabryce unieruchomionej z powodu nierentowności tylko grunt nie traci swej wartości obiegowej. Budynki o przeznaczeniu ściśle zakreślonym dla danego rodzaju wytwórczości z trudnością znajdują nabywcę dla innej gałęzi przemysłu, a nawet w tym wyjątkowo szczęśliwym przypadku przeważnie muszą być poddane poważnym adaptacjom dla nowego celu; okoliczności te wpływają silnie deprecjonująco na całość zabudowań.

Maszyny, o ile w ogóle znajdują nabywców muszą być rozmontowane i przeniesione w inne miejsce, gdzie mogą pracować rentowniej. Maszyny przestarzałe i znacznie zużyte, które w całości ruchu fabrycznego spełniały jeszcze pożyteczną rolę pomocniczą, tracą przez rozmontowanie i transport prawie całą wartość tak, że rzadko nadają się do ustawienia i zmontowania w nowym miejscu; maszyny nowsze przez rozmontowanie i transport tracą również dużą część swej wartości, poza tym koszt całego przeniesienia urządzeń mechanicznych jest często tak duży, że opłaca się tylko dla maszyn drogich, przeważnie zagranicznych.

Przykład oceny nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo-handlowym:

Skrótowy opis: Nieruchomość położona jest przy ulicy o średnim ruchu handlowym w odległości ok. 1000 m od centrum miasta i ok. 50 m od przystanku tramwajowego.



Grunt stanowi regularną działkę podbudowlaną o kształcie zbliżonym do prostokąta, długości frontu 27.75 m, głębokości ok. 37 m, wyzyskaną przez zabudowanie w wyższym stopniu niż dozwala art. 176. rozporządzenia Prez. R. P. z 16 lutego 1928, mianowicie zabudowaną w 80%. Również wysokość budynków jest wyższa niż dozwala art. 183. tego rozporządzenia.

Zabudowanie składa się z trzypiętrowego budynku frontowego i jedno-traktowych oficyn czteropiętrowych otaczających w czworobok podwórze. Budynki te wzniesione w r. 1923, są murowane, podpiwniczone, o stropach żelbetowych, dachach częścią spadzistych krytych dachówką, częścią płaskich, krytych kilkuwarstwową papą klejoną asfaltem. Całość budowana jest z przeznaczeniem, któremu dotąd służy, mianowicie na pomieszczenie hurtowni towarowej oraz związanych z rodzajem towaru pracowni chemicznych. Celowi temu odpowiada też rozkład wewnętrzny budynków, mianowicie w budynku frontowym mieszczą się na parterze, I i II piętrze biura i mieszkania służbowe, na III piętrze pracownie, w oficynach zaś magazyny i pracownie. Budynek frontowy przedstawia typ zbliżony do przeciętnego domu mieszkalnego z czasu, w którym był budowany. Posiada ogrzewanie centralne wodne, podłogi częścią dębowe, częścią ksylolitowe. Oficyny posiadają wyposażenie zupełnie pojedyncze, zastosowane do swego głównego przeznaczenia jako magazyny a w pewnej części też jako pracownie; ogrzewane są centralnie parą, transport pionowy towarów obsługują dwa wyciągi o udźwigu 500 kg.

Jak wyżej zaznaczono, zabudowanie gruntu tak w poziomie jak i pionie jest nadmierne. Na tym cierpi całość zabudowania, gdyż lokale zwrócone na podwórze mają niedostateczne oświetlenie światłem dziennym; przytym okna od strony podwórza mają rozmiary nie większe niż zwyczajne okna. budynków czynszowych owego czasu. Zarówno więc nadmierne wyzyskanie gruntu zabudowaniem, jak i zbyt małe w stosunku do istotnej potrzeby okna stanowią poważną wadę. Z tego powodu lokale zwrócone na podwórze, z wyjątkiem lepiej naświetlonego najwyższego piętra, nadają się tylko na magazyny, których niestosunkowo duża powierzchnia użytkowa przesądza z góry przeznaczenie nieruchomości na pomieszczenie przedsiębiorstwa trudniącego się głównie składownictwem.

Zasady oceny: Budynki służą obecnie temu samemu celowi, dla którego zostały wzniesione i są użytkowane przez samych właścicieli. Nieruchomość nie przynosi więc dochodu jako takiego i dlatego nie można jej oceniać pod względem dochodowym. Gdyby bowiem obecni właściciele chcieli wydzierżawić całą nieruchomość, to przede wszystkim nie znaleźliby łatwo reflektanta ze względu na specjalne przeznaczenie i duży rozmiar budynków, a w pozytywnym wypadku nie osiągnęliby



obiegowej wysokości czynszów tej okolicy miasta, stosowanych dla lokali mniejszych. Z drugiej strony podział na mniejsze lokale byłby kosztowny i okupiony znaczną stratą powierzchni użytkowej na dodatkowe schody i korytarze. Z tych względów nie można na wypadek wydzierżawienia przewidzieć z dostatecznym przybliżeniem globalnej kwoty dochodu a jeśli się zważy, że wartość dochodowa jest mniej więcej 20-krotnością dochodu netto, to niepewność takiej kalkulacji nie ulega żadnej wątpliwości.

Dlatego jedynie miarodajną dla oceny może być rzeczowa wartość nieruchomości, przy czym uwzględnić należy w pewnym procencie zmniejszenie wartości z powodu niekorzystnych warunków oświetlenia jako skutku wadliwego zabudowania.

Dla wymiaru podatku od nieruchomości miarodajnym w wypadkach jak powyższy, jest pt. 3) rozporządzenia wykonawczego do Dekretu Prezydenta R. P. z 14. I. 1936 o podatku od nieruchomości, brzmiący następująco: »Dla nieruchomości lub ich części, nieoddanych w najem albo w dzierżawę, w szczególności dla oddanych bezpłatnie do używania lub użytkowania, za podstawę wymiaru przyjmuje się wartość czynszową, ustaloną w wysokości czynszu, jakiby został uzyskany w razie wynajęcia«. Rzeczą więc oceniciela działającego czyto z ramienia urzędu skarbowego, czy też odwołującej się od wymiaru podatku strony, będzie ustalić tę wartość czynszową jednego metra kwadratowego użytkowej powierzchni. Przez użytkową powierzchnię rozumieć należy powierzchnię podłóg wszystkich ubikacyj mieszczących się w obrębie lokalu, zatem z pominięciem klatek schodowych, sieni i korytarzy nie użytkowanych wyłącznie przez właściciela czy podnajemcę lokalu.

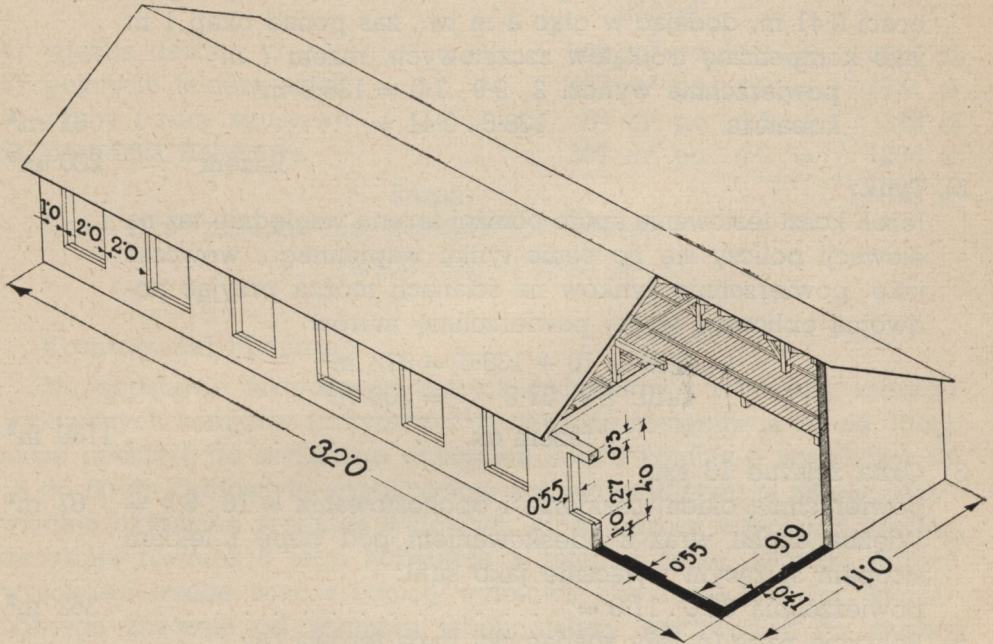
W traktowanym wyżej przykładzie wchodzi w rachubę następujące rodzaje lokali: mieszkania, biura, pracownie, magazyny i garaż, różniące się od siebie zarówno wyposażeniem jak i wysokością płaconych w danym mieście i dzielnicy czynszów jednostkowych. Ustalając te czynsze jednostkowe należy — jak wyżej wspomniano — liczyć się z ich redukcją ze względu na specjalne przeznaczenie i duże rozmiary budynków, przyjmując ich wysokość zależnie od miejscowych warunków gospodarczych. Dalszą redukcję teoretycznego czynszu należy wprowadzić odnośnie wszystkich lokali zwróconych na podwórze z wyjątkiem lokali ostatniego jako dostatecznie oświetlonego piętra.

Kosztorysowanie budowli przemysłowych zwłaszcza o kształcie hali jest znacznie prostsze niż budynków mieszkalnych, gdyż hale składają się z szeregu powtarzających się takich samych elementów, przeważnie



dla kosztorysu nie skomplikowanych i jako same dla siebie bez urządzeń maszynowych, posiadają znacznie mniej przedmiotów konstrukcji i wyposażenia. Punktem wyjściowym dla kosztorysu takiej hali jest zanalizowanie jednego z powtarzających się elementów.

Przykład: hala murowana z dachem drewnianym przedstawiona na rys. 7. z wpisanymi niezbędnymi do analizy kilkoma wymiarami (które winien pobrać ocenicielel).



Rys. 7.

Jako powtarzający się element przyjęto na długość: odstęp między osiami okien = 4 m, na szerokość: połowę szerokości hali = 5.5 m.

#### 1) Mury:

Jeżeli nie zbadano przez odkopanie części murów pod terenem przyjąć można normalne zagłębienie 1.5 m, a licząc fundament w przybliżeniu po cenie murów bez względu na materiał z jakiego jest wykonany, dodać można do wysokości ok. 0.5 m jako kompensatę jego rozszerzenia; razem więc pod terenem przyjąć można mur 2 m wysoki. Również można zaniedbać zwięźenie muru w parapetach i nadprożach okien, a za to nie liczyć dodatku z tytułu trudniejszego wykonania nadproża jako sklepienie, względnie droższego użytego tu materiału jak żelbet lub żelazne dźwigary.



$$\begin{array}{r} \text{Powierzchnia muru} = (4.0 + 2.0) \cdot 4.0 = 24.0 \text{ m}^2 \\ \text{minus pow. okna} \quad 2.0 \cdot 2.7 \quad \quad \quad 5.4 \text{ m}^2 \\ \hline 18.6 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Kubatura muru } 18.6 \cdot 0.55 = 10.2 \text{ m}^3$$

Takich elementów jest 14, zaś każde dwa skrajne można policzyć za jeden, zatem razem 16.

$$\text{Kubatura murów podłużnych wynosi więc } 10.2 \cdot 16 = \dots 163 \text{ m}^3$$

Mury czołowe można policzyć bez względu na pilastry w grubości 0.41 m, dodając w głąb 2 m jw., zaś ponad okap 1 m jako kompensatę trójkątów szczytowych, razem 7 m

$$\text{powierzchnia wynosi } 2 \cdot 9.9 \cdot 7.0 = 138.6 \text{ m}^2$$

$$\text{kubatura} \quad 138.6 \cdot 0.41 = \dots 57 \text{ m}^3$$

$$\text{Razem} \quad \dots 220 \text{ m}^3$$

## 2) Tynk:

Jeżeli koszt testowania spoin poniżej terenu względnie też na elewacji policzy się po cenie tynku wapiennego, wówczas jako powierzchnię tynków na ścianach można przyjąć podwójną obliczoną wyżej powierzchnię murów.

$$2(18.6 \cdot 16 + 138.6) = 872 \text{ m}^2$$

$$\text{sufit: } 9.9 \cdot 31.2 = 309 \text{ m}^2$$

$$\text{razem ok.} \quad \dots 1180 \text{ m}^2$$

## 3) Okna żelazne 16 szt.

$$\text{powierzchnią okien, oszklenia i opokostowania} = 16 \cdot 5.4 = 87 \text{ m}^2$$

## 4) Wiązba dachu wraz z odeskowaniem pod papę i lekkim stropem służącym wyłącznie jako sufit:

$$\text{powierzchnia } 32.0 \cdot 11.0 = \dots 352 \text{ m}^2$$

## 5) Pokrycie papą (należy zbadać czy papa terowa czy

asfaltowa): powierzchnia dla ocenionego z wejrzenia

$$\text{nachylenia dachu } 30^\circ \text{ (por. str. 30) wynosi } 1.15.352 = 450 \text{ m}^2$$

$$\text{dodać należy po } 0.5 \text{ m szer. okapów } 2.32 \cdot 0.5 \quad \dots 32 \text{ m}^2$$

$$\text{razem} \quad \dots 437 \text{ m}^2$$

## 6) Rynny i rury spustowe:

$$\text{długość rynien } 2.32 = \dots 64 \text{ m}$$

$$\text{długość rur spustowych } 4.50 = \dots 20 \text{ m}$$

$$\text{razem} \quad \dots 84 \text{ m}$$

## 7) Posadzka betonowa:

$$\text{powierzchnia jak sufitu w poz. 2} \quad \dots 309 \text{ m}^2$$

Wszystkie powyższe elementy są zwyczajne i mają utarte ceny obiegowe. Wiązbę dachu jako wolnowiszącą o dość dużej rozpiętości należy policzyć po cenie zwykłego dachu o stolcu stojącym, plus dodatek 100% za trudniejszą robotę, oraz 50% za strop podsufitowy, razem 150%.



## Orientacyjnie:

1) mur . . . . .	220 m <sup>3</sup>	po 32·0 =	7040 zł
2) tynk . . . . .	1180 m <sup>2</sup>	po 2·0 =	2360 zł
3) okna żelazne . . . . .	87 m <sup>2</sup>	po 10·0 =	870 zł
	na 1 m <sup>2</sup> : konstrukcja	5·0	
	oszklenie	3·0	
	opokostowanie	2·0	
		<u>10·0 zł</u>	
4) więźba dachu . . . . .	352 m <sup>2</sup>	po 17·0 =	5984 zł
5) pokrycie teksturą asfalt. . . . .	437 m <sup>2</sup>	po 4·0 =	1741 zł
6) rynny i rury spustowe . . . . .	84 m <sup>2</sup>	po 4·5 =	378 zł
7) posadzka betonowa . . . . .	309 m <sup>2</sup>	po 4·0 =	1236 zł
	Razem . . . . .		<u>19 609 zł</u>

Koszt 1 m<sup>2</sup> zabudowanej powierzchni wynosi:

$$19\ 609 : 352 = 55\cdot70 \text{ zł}$$

## Kominy fabryczne.

Na podstawie faktycznego zużycia materiałów i robocizny szeregu wykonanych kominów fabrycznych zestawiono następującą tabelę, która może posłużyć do szybkiego obliczenia kosztu kominia o wysokości od 15 do 60 m. Odnośnym wysokościom kominów objętym tą tabelą odpowiadają określone średnice wylotowe, które oprócz wysokości kominia decydują również o jego kubaturze a zatem i cenie. Dlatego oprócz wysokości trzeba znać średnicę wylotową i w razie jeśli jej wymiar odbiega znacznie od wymiaru tabeli, należy wprowadzić do analizy wartości kolumny poprzedniej lub następnej, względnie wartości interpolacyjne.

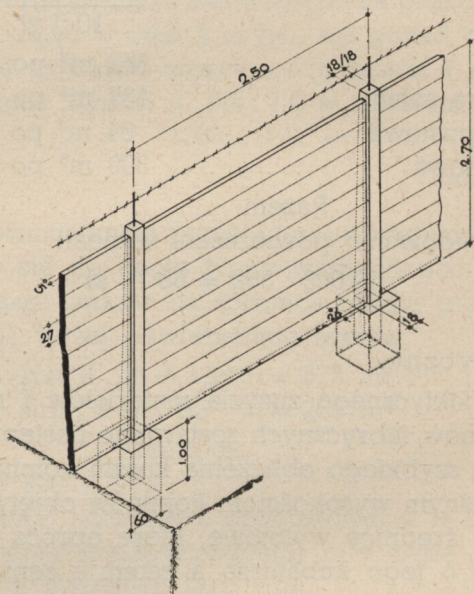
Tabela 7.

wysokość	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60 m
kubatura	18	30	47	61	90	127	170	215	275	320 m <sup>3</sup>
średn. wylot.	70	70	60	120	120	130	140	150	150	180 cm
cegła normalna	2 000	3 000	4 000	5 000	7 000	9 500	14 000	17 000	20 000	23 000 szt.
cegła komin.	5 000	8 500	11 000	17 000	23 000	30 000	40 000	53 000	70 000	82 000 „
wapno	3	5	6	9	12	15	21	27	38	45 m <sup>3</sup>
piasek	9	14	17	25	35	45	60	80	115	130 „
cement	2 000	3 000	3 500	4 500	7 000	8 000	14 000	17 000	20 000	25 000 kg
kruszywo bet.	5	7	10	12	16	20	25	33	40	45 m <sup>3</sup>
godz. murarza	220	240	400	560	730	820	1 300	1 600	1 950	2 230
godz. pomoc	400	700	1 400	2 000	2 050	1 900	2 700	3 300	4 000	4 600



## Ogrodzenia

zwłaszcza fabryczne, otaczające duże obszary gruntu, stanowią poważną pozycję w kosztach budowy i dlatego powinny być uwzględnione w operacji szacunkowym. Koszt 1 mb typowego ogrodzenia według rys. 8 złożonego ze słupów żelbetowych i osadzonych między nimi dyli żelbetowych przedstawia się następująco:



Rys. 8.

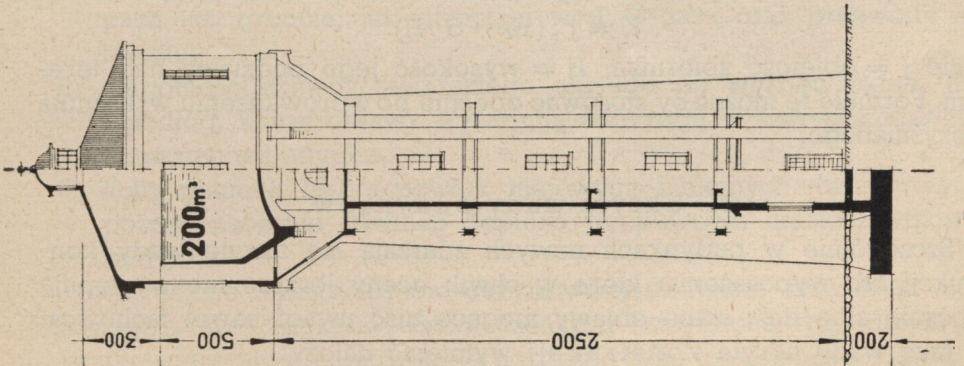
materiał: 85 kg cementu, 0.4 m<sup>3</sup> żwiru, 25 kg żelaza okr., 0.15 kg drutu kolczastego

robocizna: 1 g murarza, 2 g betoniarza, 15 g pomocnika.

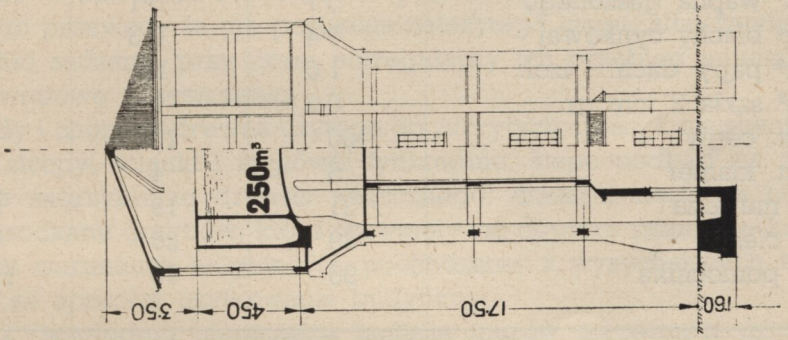
## Wieże wodne.

Koszt budowy wieży wodnej zależy od pojemności zbiornika i wysokości jego podstawy nad terenem. Dla przybliżonej orientacji zestawiono w tabeli 8 analizę kosztów według faktycznego wykonania trzech wież żelbetowych przedstawionych na rys. 9. jednak z wyjątkiem instalacji. Analiza ta przeprowadzona na 1 m<sup>3</sup> pojemności zbiornika umożliwia szybkie skosztorysowanie przypadającej do oceny wieży wodnej, o ile się zna tę pojemność i wysokość podstawy zbiornika. Stosując odpowiednio wartości interpolacyjne otrzyma się koszt budowy z dokładnością wystarczającą dla oceny.

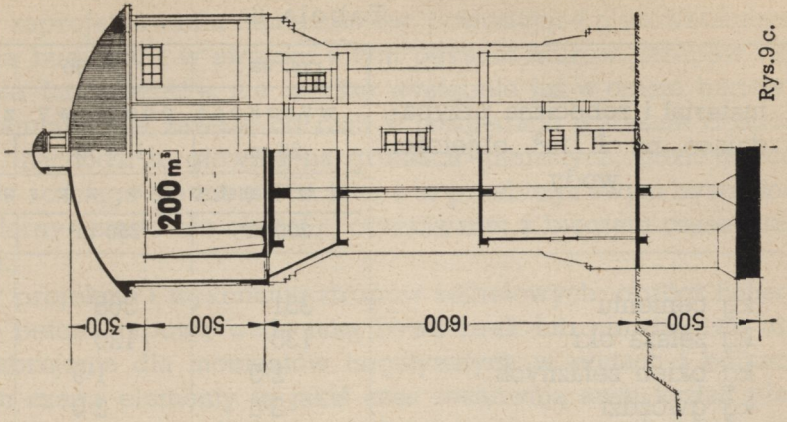




Rys. 9 a.



Rys. 9 b.



Rys. 9 c.



Tabela 8.

materiał i robocizna przypadające na 1 m <sup>3</sup> objętości wody	rys. 9a	rys. 9b	rys. 9c
	wysokość podstawy zbiornika		
	25 m	17'5 m	16 m
	o b j ę t o ś ć z b i o r n i k a		
	200 m <sup>3</sup>	250 m <sup>3</sup>	200 m <sup>3</sup>
kg cementu	351	368	438
kg żelaza okr.	135	120	120
kg okien żelaznych	2·5	1·9	1·8
kg gwoździ	3·5	2·0	3·7
kg cerezytu	0·6	1·6	6·0
m <sup>3</sup> piasku i żwiru	2·1	2·2	2·2
m <sup>3</sup> drewna tartego	0·6	0·5	0·7
m <sup>3</sup> drewna okrągłego	0·1	0·3	0·3
m <sup>3</sup> wapna gaszonego	0·1	0·1	—
m <sup>2</sup> blachy cynkowej	0·4	0·3	0·8
m <sup>2</sup> papy dach. i izol.	1·0	1·3	—
m <sup>2</sup> szkła 2 mm gr.	0·2	0·2	0·2
szt. cegły	50	70	—
szt. klamer	5	4	4
g murarza	31	19	32
g cieśli	39	25	41
g pomocnika	98	76	114

W dziele »Handbuch für Eisenbeton«, Berlin 1910, tom V podaje Wuczkowski następującą formułę empiryczną na obliczenie kosztu budowy wież wodnych (bez rurociągów), w austr. koronach wzgl. niemieckich markach według ówczesnej ich wartości:

$$K = J \cdot (16 + 5 \cdot H)$$

gdzie J = objętość zbiornika, H = wysokość jego podstawy nad terenem. Formułę tę można by stosować obecnie po wprowadzeniu wskaźnika drożyznianego.

### 11. Ukryte wady budynków.

Szczególnie w budynkach nowych zdarzają się ukryte wady konstrukcji lub wyposażenia, które w chwili oceny jeszcze nie występują naocznie albo dają słabe objawy mogące ująć uwagi nawet fachowca.

Jako wady ukryte konstrukcji wymienić należy:



- 1) błędy w zaprojektowaniu fundamentów, powodujące nierównomierne osiadanie budynku i w związku z tym pękanie murów, stropów i in. Osiadanie fundamentów nie zawsze występuje już w czasie budowy, a przynajmniej nie zawsze od razu w rozmiarach wyraźnie dostrzegalnych. Zachodzi to głównie na gruntach gliniastych, gdzie proces osiadania rozciąga się nieraz na lata, a w przebiegu swym bywa dość nieregularny, często nie okazując oczekiwanej z biegiem czasu stałej regresji.
- 2) błędy w projekcie i wykonaniu stropów żelbetowych: oprócz lichego gatunku betonu typową wadą taką bywa brak lub niewłaściwe ułożenie uzbrojenia dla momentów negatywnych w płytach i belkach, skutkiem czego elementy te jakiś czas zachowują swój kształt pierwotny aż do wyczerpania wytrzymałości rozciąganego betonu, wreszcie jednak obwisają, powodując w pewnych miejscach zakłębienia, w innych wypuklenia podłóg połączone z rozwieraniem się w nich szczelin.
- 3) błędy w założeniu i wykonaniu przewodów kominowych, skutkiem czego przewody te nie posiadają należytego ciągu, albo zatykają się rychło sadzami, przy czym nieregularny ich przebieg uniemożliwia prawidłowe oczyszczenie.
- 4) błędy i choroby drewna użytego do zakrytych części konstrukcyjnych jak stropy, ścianki i ryglówki tynkowane, ślepe podłogi itd. względnie zagrzybienie drewna widocznego, dostarczonego na budowę z zarodkami grzybów, które rozwinęły się dopiero później w korzystnych warunkach wilgotności, pochodzącej z wysychających murów lub ze sposobu użytkowania budynku.
- 5) brak, względnie nieszczelna izolacja murów od wilgoci gruntowej oraz brak izolacji fundamentów od zawierających szkodliwe dla nich składniki wód gruntowych.

Jako wady ukryte wyposażenia wymienić należy:

- 1) błędy w instalacjach wszelkiego rodzaju ukrytych w murach, stropach lub gruncie, jak rurociągi wody i gazu oraz przewody elektryczne,
- 2) wilgotność drewna stolarskiego użytego do wyrobu okien, drzwi i podłóg, której objawy występują zazwyczaj w szereg miesięcy po ukończeniu budynku,
- 3) liche gatunki farb i powłok klejowych i olejnych, dający się rozpoznać naocznie również dopiero po pewnym czasie użytkowania budynku.

Określone wyżej jako tzw. ukryte wady budynku, ujawniając się na zewnątrz, albo zagrażają bezpieczeństwu budynku a tym samym jego użytkownikom, albo też utrudniają normalne jego użytkowanie. Co do wad



ukrytych konstrukcji budynku, to doprowadzenie do normy nie zawsze jest możliwe drogą wymiany elementów wadliwych, a często jest wskazane zastosować konstrukcję zastępczą, pomocniczą lub wzmacniającą, w zależności od kosztu robót i możliwości ich przeprowadzenia przy najmniejszym zakłóceniu normalnego użytkowania budynku.

Stwierdzenie ukrytych wad budynku w okresie do lat pięciu od daty jego nabycia stwarza osobny stan prawny, mianowicie regres obecnego posiadacza do posiadacza poprzedniego o naprawę względnie usunięcie tych wad (Kodeks Zobowiązań, art. 488, str. 155).

W tych wypadkach z reguły wzywany bywa przez sąd właściwy biegły dla ustalenia dowodu, w szczególności dla orzeczenia w jakim stopniu stwierdzona wada obniża wartość użytkową budynku, oraz czy i jakim kosztem da się usunąć. Rzeczą więc biegłego przejmującego tym samym funkcje ocenicielea, będzie ustalenie przede wszystkim czy wada należy do kategorii wad ukrytych, dalej obmyślenie najkorzystniejszego sposobu usunięcia wady, skosztorysowanie potrzebnych w tym celu robót oraz stwierdzenie, czy wartość nieruchomości jako całości ucierpi skutkiem tej wady nawet po jej usunięciu, względnie w jakim stopniu.

#### IV. GRUNT UPRAWNY

można również oceniać według wartości dochodowej lub obiegowej. Wartość dochodowa jest jednak zależną od drobnych wahań dochodu, gdyż np. przy stopie 5% przedstawia jego 20-krotność. Zważywszy więc, że dochodowość gruntu uprawnego podlega na ogół silnym wahaniom zależnym od szeregu czynników jak warunki atmosferyczne, ceny płodów rolniczych i robocizny, sprawność gospodarki itd. dochodzi się do konkluzji, że wartość dochodowa przedstawia niezbyt realną pozycję. Już sam fakt, że grunty uprawne, położone w pobliżu dużych miast, są znacznie wyżej cenione niż wykazujące tę samą dochodowość grunty odległe, świadczy na niekorzyść wartości dochodowej, poza tym dość trudne jest ujęcie dochodu, wyrażającego się nie tylko w gotówce, ale również w różnego rodzaju pożytkach, nie zawsze dających się ustalić w równowartości gotówki. Dlatego miarodajniejszą dla oceny będzie wartość obiegowa, tj. oparta na płaconych w danej okolicy cenach, oczywiście z uwzględnieniem kategorii i klasy gruntu oraz różnych okoliczności natury gospodarczej.

Będąca obecnie w użyciu klasyfikacja gruntów ujęta jest ustawą z 26 marca 1935 r. (Dz. U. R. P. nr 27 z r. 1935) »o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego«. Ustawa ta (pominięta w części II niniejszej pracy ze względu na jej zbyt specjalny charakter gleboznawczy), dzieli grunty na następujące kategorie według rodzajów użytkowania:



- a) grunty orne, tj. ziemie pod polami uprawnymi, sztucznymi pastwiskami, sadami i ogrodami, pod budynkami i podwórzami,
- b) łąki, tj. ziemie trwale pokryte roślinnością łąkową, które z zasady są koszone,
- c) pastwiska, tj. ziemie trwale pokryte trawami, które z zasady nie bywają koszone, lecz spasane przez inwentarz,
- d) grunty pod wodami zamkniętymi i otwartymi w rozumieniu obowiązujących przepisów rybackich, o ile wody te są użytkowane w celach hodowli ryb lub rybołówstwa,
- e) grunty pod lasami, tj. ziemie służące do produkcji drewna i wikliny,
- f) nieużytki.

Kategorie ad a) do d) — obejmują sześć klas, kategoria ad e) trzy klasy według dobroci gruntu. W operacie szacunkowym należy uwzględnić różną wartość poszczególnych kategorii i klas, a tylko wtedy można przyjąć jednolitą cenę dla gruntu ornego i łąk względnie pastwisk, gdy wzajemna wymiennosc tych kultur jest możliwa, co zachodzi w pierwszym rzędzie na gruntach najlepszej jakości. Ogólna charakterystyka poszczególnych klas gruntów ornych przedstawia się w świetle powołanej wyżej ustawy następująco:

Do klasy I. gruntów ornych należą grunty najlepsze, dające nawet w warunkach średniej kultury wysokie plony najszlachetniejszych warzyw i roślin, wymagających głębszego zakorzenienia się.

Na gruntach klasy II, bardzo dobrych, jakkolwiek już nieco gorszych od klasy I, udają się te same rośliny, lecz ich plony są mniej pewne.

Klasa III. obejmuje dobre grunty żytnio-ziemniaczane, dające w sprzyjających warunkach wysokie plony także i wybredniejszych roślin.

Do klasy IV należą grunty średnie, bez ulepszeń zwykle wadliwe i zawodne, zbyt wilgotne, zbyt suche itp.

Klasa V mieści grunty orne słabe, uboższe i jeszcze mniej pewne od gruntów klasy poprzedniej.

Do klasy VI zaliczono grunty orne najslabsze, najbardziej zawodne, z powodu zbytnej wilgotności, suchości, płytkości, stromości, niedostępności, ubóstwa lub innych cech ujemnych.

Normy oceny gruntów uprawnych dla reformy rolnej objęte są rozp. Min. Rolnictwa i Reform Rolnych z 16 marca 1935 r., wydanem w porozumieniu z Min. Skarbu »w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich wykupywanych przy przeprowadzeniu reformy rolnej« (Dz. U. R. P. nr. 19 poz. 107).

Jeżeli cena obiegowa gruntu uprawnego ma być miarodajną, to jednak wyprowadzenie wartości dochodowej może dać orientację kontrolną.



Przykład. Obliczenie wartości dochodowej 1 ha gruntu przy przyjęciu pięcioletniego płodozmianu.<sup>1</sup>

## Rok I. Ziemniaki.

## Dochody:

zbiór ziemniaków 100 q . . . . .	po 8 zł =	800 zł
ubocznie: fasoli, kapusty, karpielei . . . . .	ok. 20 „	820 zł

## Wydatki:

56 dniówek robotnika . . . . .	„ 3 zł =	168 zł
20 „ „ . . . . .	„ 2 „ =	40 „
19 „ zaprzęgu dwukonnego . . . . .	„ 15 „ =	285 „
17 q ziemniaków do sadzenia . . . . .	„ 10 „ =	170 „
		663 zł
	netto . . . . .	157 zł

## Rok II. Pszenica.

## Dochody:

zbiór pszenicy 12 q . . . . .	„ 35 zł =	420 zł
-------------------------------	-----------	--------

## Wydatki:

16 dniówek robotnika . . . . .	„ 3 „ =	58 „
16 „ „ . . . . .	„ 2 „ =	32 „
9 „ zaprzęgu dwukonnego . . . . .	„ 15 „ =	135 „
2·07 q ziarna . . . . .	„ 35 „ =	72 „
		297 zł
	netto . . . . .	123 zł

## Rok III. Żyto.

## Dochody:

zbiór żyta 16 q . . . . .	„ 36 zł =	576 zł
---------------------------	-----------	--------

## Wydatki:

20 dniówek robotnika . . . . .	„ 3 „ =	60 „
16 „ „ . . . . .	„ 2 „ =	32 „
10 „ zaprzęgu dwukonnego . . . . .	„ 15 „ =	150 „
2·07 q ziarna . . . . .	„ 36 „ =	74 „
2 q supertomasyny . . . . .	„ 20 „ =	40 „
2 q soli potasowej . . . . .	„ 18 „ =	36 „
		392 zł
	netto . . . . .	184 zł

## Rok IV. Koniczyna.

## Dochody:

dwa pokosy razem 45 q (wiązana) . . . . .	„ 15 „ =	675 zł
---	----------	--------

<sup>1</sup>) Kalkulacja tego przykładu oparta jest na cenach z r. 1928.



## Wydatki:

12 dniówek robotnika . . . . .	„	3	„	=	36	„
71 „ „ . . . . .	„	2	„	=	142	„
5 „ zaprzęgu dwukonnego . . . . .	„	15	„	=	75	„
22 kg nasienia . . . . .	„	3·4	„	=	75	„ 328 zł
						netto . . . . . 347 zł

## Rok V. Owies.

## Dochody:

zbiór owsa 20 q . . . . . po 30 zł = 600 zł

## Wydatki:

50 dniówek robotnika . . . . .	„	3	„	=	150	zł
10 „ „ . . . . .	„	2	„	=	20	„
11 „ zaprzęgu dwukonnego . . . . .	„	15	„	=	165	„
2·07 q ziarna . . . . .	„	30	„	=	62	„ 397 zł
						netto . . . . . 203 zł

## Zestawienie dochodów:

Rok I. . . . .	157	zł
„ II. . . . .	123	„
„ III. . . . .	184	„
„ IV. . . . .	347	„
„ V. . . . .	203	„
<hr/>		
razem . . . . .	1014	zł tj. średnio 1014:5=203 zł
Podatki, ubezpieczenia itd. . . . .	20	„
<hr/>		
Przeciętny dochód roczny z 1 ha =	183	zł.

Stąd wartość dochodowa 1 ha przy stopie 5% wynosi  $183 \cdot 20 = 3660$  zł.

Wycenianie większych obszarów leśnych wkracza w zakres fachowca leśnika, natomiast małe przestrzenie lasów, stanowiących enklawy gospodarstw rolnych, podpadają pod zwyczajną ocenę nieruchomości. Tutaj wchodzi w rachubę oszacowanie gruntu leśnego i znajdującego się na nim drzewostanu. W wycenie gruntu leśnego, w której uwzględnia się jego właściwości produkcyjne, duże usługi może oddać charakter flory leśnej, zwłaszcza określenie gatunków drzew, jakie grunt porastają.

Powołana wyżej ustawa o klasyfikacji gruntów dzieli grunty leśne na 3 klasy według rodzaju gleby i drzewostanów:

Do klasy I. zaliczono grunty najlepsze, głębokie, żyzne, o dostatecznej wilgotności i korzystnych właściwościach fizycznych i chemicznych, jak



czarnoziemy, lössy, gleby gliniaste i gliniasto-piaszczyste, tworzące dobre stanowisko dla dębu. Tu też włączono wikliny, założone na glebach ornym I, II i III klasy.

Klasa II gruntów leśnych obejmuje wszystkie przeciętne gleby leśne, nie zaliczone do klasy I i III, oraz wikliny na gruntach ornym IV i V klasy.

W klasie III. mieszczą się wszystkie słabsze grunty leśne, a więc zarówno zbyt płytkie, jak zbyt suche lub zbyt mokre i wadliwe, tworzące stanowisko dla lasów nisko produkcyjnych — i wikliny na gorszych gruntach ornym, nie wymienionych w klasach poprzednich.

Szacowanie drzewostanów w wieku rębności, znajdujących się w obrębie gospodarstw rolnych, powinno się odbywać w sposób możliwie prosty. Obliczanie masy drzewnej przeprowadza się na podstawie przeciętnej wysokości drzew i ich przeciętnej średnicy lub wieku. Wiek określa się z ilości słoju rocznych na świeżo ściętych drzewach lub z z wierconych specjalnie wycinków pni; dla drzew młodych można go również określać z ilości pieter rozgałęzień. Do oznaczania wysokości drzew służą proste przyrządy, które mogą być zredukowane do zwykłej laski. Objętość pojedynczego drzewa można w przybliżeniu obliczyć prostą formułą  $0.4 d^2 w$ , gdzie  $d$  jest średnicą drzewa zmierzoną w wysokości 1.3 m nad ziemią,  $w$  — wysokością. Dla obliczenia masy drzewostanu tego samego wieku, gatunku i zwartości odmierza się obszar próbny, przelicza ilość drzew na nim się znajdujących, mierzy ich średnice i oblicza powierzchnie przekrojów oraz ich średnią arytmetyczną. Następnie wyszukuje się na obszarze próbnym kilka drzew o powierzchni przekroju zbliżonej do tej średniej, oblicza ich objętości oraz średnią arytmetyczną tych objętości. Średnią tę można uważać za przeciętną objętość pojedynczych drzew obszaru próbnego, a tym samym drzew odnośnej przestrzeni jednolitego drzewostanu. Masę tego drzewostanu oblicza się mnożąc przeciętną objętość drzewa przez przeliczoną na podstawie obszaru próbnego ilość wszystkich sztuk. Daleko idącą pomocą w ocenie przedstawiają tablice<sup>1</sup>, ułatwiające i upraszczające znacznie pracę taksatora. Przy używaniu tabel, odnoszących się normalnie do pełnego zwarcia drzewostanu, zachodzi potrzeba wprowadzania poprawek redukujących każdorazową wydajność lasu o odpowiednią różnicę, która może dochodzić do 30%, a czasem i więcej. Różnica ta będzie miernikiem zdolności produkcyjnej gleby leśnej.

W wycenianiu gruntów leśnych najbardziej miarodajna będzie wartość obiegowa, odpowiadająca cenie, płaconej w danej okolicy za podobne grunty. To samo odnosi się do wartości materiału drzewnego, który w różnych okolicach, w zależności od warunków lokalnych, zapo-

<sup>1</sup>) »Leśnik Polski« pod redakcją Sokolowskiego i Szczygielskiego, Lwów i Warszawa.



trzebowania miejscowego, możliwości i środków transportowych, może osiągnąć różne ceny.

Niektóre gleby leśne leżą już na granicy wartości gospodarczej, zbliżając się do nieużytków; wartość innych podnosić znowu mogą, niekiedy w znacznym stopniu, użytki uboczne, jak polowanie, użytkowanie pastwiskowe, dochód ze zbioru jagód, grzybów, ściółki, chrustu, szyszek, mchu i in. Użytki te wycenia się według stosunków miejscowych, nadających im w poszczególnych wypadkach szczególnie wysoką cenę.

Trudniejszą jest ocena drzewostanów, mogących dojść do wieku rębności dopiero za czas dłuższy. Przy wycenie takich przestrzeni leśnych należy uwzględniać właściwe oprocentowanie kapitału leśnego, zarówno glebowego jak i drzewnego. Zależec ono będzie przede wszystkim od corocznego naturalnego przyrostu masy drzewnej, której wartość z jednej strony różni się zwykle z latami, z drugiej strony podnosi stopę procentową.

Przy szacunku zrębów, obciążonych obowiązkiem odnowienia, trzeba uwzględnić koszty związanych z tym zabiegów; analogiczne koszty powinny wpływać na wartość przestrzeni poleśnych przy ich karczowaniu z przeznaczeniem pod inny rodzaj użytków.

Obliczenie wartości 1 ha gruntu pod wikliną przeprowadzono na podstawie następującej kalkulacji dochodowości:

Według aprobowanej przez Ministerstwo Rolnictwa pracy O'Staffy pt. »Uprawa wierzby koszykarskiej«, wierzba konopianka daje przeciętnie w 3—4 lat po zasadzeniu maksimum 180 q z 1 ha. Przyjąwszy dla pewności kalkulacji tę ilość jako plon trzyletni, oraz przeciętną cenę sprzedażną wikliny na 3 zł za 1 q, otrzymuje się trzyletni dochód brutto z 1 ha

$$180 \text{ q po } 3 \text{ zł} = 540 \text{ zł.}$$

Kwota ta wpływająca co 3 lata w ciągu 25 lat trwania kultury, stanowi tzw. rentę okresową skończoną. Wartość tej renty na koniec okresu oblicza się formułą:

$$W = r \cdot \frac{q^{m \cdot n} - 1}{q^m - 1}$$

gdzie  $q = 1 + \frac{p}{100}$ ,  $m$  oznacza okresy wpływu renty (tutaj = 3 lata),

$n$  oznacza ilość tych okresów (tutaj = 8). Dla oprocentowania renty na 5%



$$W = 540 \cdot \frac{1 \cdot 05^{3 \cdot 8} - 1}{1 \cdot 05^3 - 1} = 7625 \text{ zł.}$$

Od kwoty tej odjąć należy koszt założenia 1 ha wikliny wynoszący ok. 500 zł. Suma ta włożona jednorazowo, oprocentowana na 5%, będzie po 25 latach przedstawiała wartość według tabeli 9.

$$500 \cdot 3 \cdot 38635 = 1693 \text{ zł}$$

Dalej odjąć należy koszt administracji ok. 10 zł z 1 ha rocznie, co po upływie 25 lat da według tabeli 10.

$$10 \cdot 47 \cdot 72710 = 477 \text{ zł}$$

Pozostały po tych potrąceniach czysty dochód 25-letni: 7625 — 1693 — 477 = 5455 zł, daje jako dzisiejszą wartość kapitału według tabeli 9 kwotę

$$5 \ 455 : 3 \cdot 38635 = 1610 \text{ zł}$$

którą należy uważać za wartość dochodową 1 ha gruntu pod wikliną.



V. TABELE KAPITALIZACYJNE



Tabela 9.

Spółczynniki  $s$  służące do obliczenia kwoty  $K$ , którą się otrzyma po latach  $n$ , złożywszy obecnie do banku kwotę  $k$ .

$$K = s \cdot k$$

D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :

Okresy lat	D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :								
	3-00%	3-25%	3-50%	3-75%	4-00%	4-25%	4-50%	4-75%	5-00%
1	1-03000	1-03250	1-03500	1-03750	1-04000	1-04250	1-04500	1-04750	1-05000
2	1-06090	1-06606	1-07123	1-07641	1-08160	1-08681	1-09203	1-09726	1-10250
3	1-09273	1-10070	1-10872	1-11677	1-12486	1-13300	1-14117	1-14938	1-15763
4	1-12551	1-13648	1-14752	1-15865	1-16986	1-18115	1-19252	1-20397	1-21551
5	1-15927	1-17341	1-18769	1-20210	1-21665	1-23135	1-24618	1-26116	1-27628
6	1-19405	1-21155	1-22926	1-24718	1-26532	1-28368	1-30226	1-32107	1-34010
7	1-22987	1-25092	1-27228	1-29395	1-31593	1-33824	1-36086	1-38382	1-40710
8	1-26677	1-29158	1-31681	1-34247	1-36857	1-39511	1-42210	1-44955	1-47746
9	1-30477	1-33355	1-36290	1-39281	1-42331	1-45440	1-48610	1-51840	1-55133
10	1-34392	1-37689	1-41060	1-44504	1-48024	1-51621	1-55297	1-59052	1-62889
11	1-38423	1-42164	1-45997	1-49923	1-53945	1-58065	1-62285	1-66607	1-71034
12	1-42576	1-46785	1-51107	1-55545	1-60103	1-64783	1-69588	1-74521	1-79596
13	1-46853	1-51555	1-56396	1-61378	1-66507	1-71786	1-77220	1-82811	1-88565
14	1-51259	1-56481	1-61869	1-67430	1-73168	1-79087	1-85194	1-91495	1-97993
15	1-55797	1-61566	1-67535	1-73709	1-80094	1-86699	1-93528	2-00591	2-07893
16	1-60471	1-66817	1-73399	1-80223	1-87298	1-94633	2-02237	2-10119	2-18287
17	1-65285	1-72239	1-79468	1-86981	1-94790	2-02905	2-11338	2-20099	2-29202
18	1-70243	1-77837	1-85749	1-93993	2-02582	2-11529	2-20848	2-30554	2-40662
19	1-75351	1-83616	1-92250	2-01268	2-10685	2-20519	2-30786	2-41505	2-52695
20	1-80611	1-89584	1-98979	2-08815	2-19112	2-29891	2-41171	2-52977	2-65330
21	1-86029	1-95745	2-05943	2-16646	2-27877	2-39661	2-52024	2-64993	2-78596
22	1-91610	2-02107	2-13151	2-24770	2-36992	2-49847	2-63365	2-77580	2-92526
23	1-97359	2-08675	2-20611	2-33199	2-46472	2-60465	2-75217	2-90765	3-07152
24	2-03279	2-15457	2-28333	2-41944	2-56330	2-71535	2-87601	3-04577	3-22510
25	2-09378	2-22460	2-36324	2-51017	2-66584	2-83075	3-00543	3-19044	3-38635
26	2-15659	2-29690	2-44596	2-60430	2-77247	2-95106	3-14068	3-34199	3-55567
27	2-22129	2-37155	2-53158	2-70196	2-88337	3-07648	3-28201	3-50073	3-73346
28	2-28793	2-44862	2-62017	2-80328	2-99870	3-20723	3-42970	3-66702	3-92013
29	2-35657	2-52820	2-71188	2-90841	3-11865	3-34353	3-58404	3-84120	4-11614
30	2-42726	2-61037	2-80679	3-01747	3-24340	3-48564	3-74532	4-02366	4-32194
31	2-50008	2-69521	2-90503	3-13063	3-37313	3-63377	3-91386	4-21478	4-53804
32	2-57508	2-78280	3-00671	3-24803	3-50806	3-78821	4-08998	4-41498	4-76494
33	2-65234	2-87324	3-11194	3-36983	3-64838	3-94921	4-27403	4-62469	5-00319
34	2-73191	2-96662	3-22086	3-49619	3-79432	4-11705	4-46636	4-84437	5-25335
35	2-81386	3-06303	3-33359	3-62730	3-94609	4-29202	4-66735	5-07447	5-51602
36	2-89828	3-16258	3-45027	3-76333	4-10393	4-47444	4-87738	5-31551	5-79182
37	2-98523	3-26537	3-57103	3-90445	4-26809	4-66460	5-09686	5-56800	6-08141
38	3-07478	3-37149	3-69601	4-05087	4-43881	4-86284	5-32622	5-83248	6-38548
39	3-16703	3-48107	3-82537	4-20277	4-61637	5-06952	5-56590	6-10952	6-70475
40	3-26204	3-59420	3-95926	4-36038	4-80102	5-28497	5-81636	6-39972	7-03999
41	3-35990	3-71101	4-09783	4-52389	4-99306	5-50958	6-07810	6-70371	7-39199
42	3-46070	3-83162	4-24126	4-69354	5-19278	5-74374	6-35162	7-02214	7-76159
43	3-56452	3-95615	4-38970	4-86955	5-40050	5-98785	6-63744	7-35569	8-14967
44	3-67145	4-08472	4-54334	5-05215	5-61652	6-24233	6-93612	7-70508	8-55715
45	3-78160	4-21748	4-70236	5-24161	5-84118	6-50763	7-24825	8-07108	8-98501



	3·00%	3·23%	3·50%	3·75%	4·00%	4·25%	4·50%	4·75%	5·00%
46	3·89504	4·35454	4·86694	5·43817	6·07482	6·78420	7·57442	8·45445	9·43426
47	4·01190	4·49607	5·03728	5·64210	6·31782	7·07253	7·91527	8·85604	9·90597
48	4·13225	4·64219	5·21359	5·85368	6·57053	7·37312	8·27146	9·27670	10·40127
49	4·25622	4·79306	5·39606	6·07319	6·83335	7·68647	8·64367	9·71734	10·92133
50	4·38391	4·94884	5·58493	6·30094	7·10668	8·01315	9·03264	10·17892	11·46740
51	4·51542	5·10967	5·78040	6·53722	7·39095	8·35371	9·43910	10·66242	12·04077
52	4·65089	5·27574	5·98271	6·78237	7·68659	8·70874	9·86386	11·16888	12·64281
53	4·79041	5·44720	6·19211	7·03671	7·99405	9·07886	10·30774	11·69940	13·27495
54	4·93412	5·62423	6·40883	7·30059	8·31381	9·46471	10·77159	12·25512	13·93870
55	5·08215	5·80702	6·63314	7·57436	8·64637	9·86696	11·25631	12·83724	14·63563
56	5·23461	5·99575	6·86530	7·85840	8·99222	10·28631	11·76284	13·44701	15·36741
57	5·39165	6·19061	7·10559	8·15309	9·35191	10·72348	12·29217	14·08574	16·13578
58	5·55340	6·39180	7·35428	8·45883	9·72599	11·17922	12·84532	14·75482	16·94257
59	5·72000	6·59954	7·61168	8·77603	10·11503	11·65434	13·42336	15·45567	17·78970
60	5·89160	6·81402	7·87809	9·10513	10·51963	12·14965	14·02741	16·18982	18·67919
61	6·06835	7·03548	8·15382	9·44658	10·94041	12·66601	14·65864	16·95883	19·61315
62	6·25040	7·26413	8·43921	9·80082	11·37803	13·20432	15·31828	17·76438	20·59380
63	6·43791	7·50022	8·73458	10·16835	11·83315	13·76550	16·00760	18·60818	21·62349
64	6·63105	7·74397	9·04029	10·54967	12·30648	14·35053	16·72794	19·49207	22·70467
65	6·82998	7·99565	9·35670	10·94528	12·79874	14·96043	17·48070	20·41795	23·83990
66	7·03488	8·25551	9·68419	11·35573	13·31068	15·59625	18·26733	21·38780	25·03190
67	7·24593	8·52382	10·02313	11·78157	13·84311	16·25909	19·08936	22·40372	26·28349
68	7·46331	8·80084	10·37394	12·22338	14·39684	16·95010	19·94839	23·46792	27·59766
69	7·68721	9·08687	10·73703	12·68175	14·97271	17·67048	20·84606	24·58262	28·97755
70	7·91782	9·38219	11·11283	13·15732	15·57162	18·42148	21·78414	25·75030	30·42643
71	8·15536	9·68711	11·50177	13·65072	16·19448	19·20439	22·76442	26·97343	31·94775
72	8·40002	10·00194	11·90434	14·16262	16·84226	20·02058	23·78882	28·25467	33·54513
73	8·65202	10·32701	12·32099	14·69372	17·51595	20·87145	24·85932	29·59677	35·22239
74	8·91158	10·66263	12·75222	15·24473	18·21659	21·75849	25·97799	31·00262	36·98351
75	9·17893	11·00917	13·19855	15·81641	18·94525	22·68322	27·14700	32·47524	38·83269
76	9·45429	11·36697	13·66050	16·40952	19·70306	23·64726	28·36861	34·01781	40·77432
77	9·73792	11·73639	14·13862	17·02488	20·49119	24·65227	29·64520	35·63366	42·81304
78	10·03006	12·11783	14·63347	17·66332	21·31083	25·69999	30·97923	37·32626	44·95369
79	10·33096	12·51166	15·14564	18·32569	22·16327	26·79224	32·37330	39·09926	47·20137
80	10·64089	12·91828	15·67574	19·01290	23·04980	27·93091	33·83010	40·95647	49·56144
81	10·96012	13·33813	16·22439	19·72589	23·97179	29·11797	35·35245	42·90190	52·03951
82	11·28892	13·77162	16·79224	20·46561	24·93066	30·35549	36·94331	44·93974	54·64149
83	11·62759	14·21919	17·37997	21·23307	25·92789	31·64560	38·60576	47·07438	57·37356
84	11·97642	14·68132	17·98827	22·02931	26·96500	32·99053	40·34302	49·31042	60·24224
85	12·33571	15·15846	18·61786	22·85541	28·04360	34·39263	42·15846	51·65266	63·25435
86	12·70578	15·65111	19·26948	23·71248	29·16535	35·85432	44·05559	54·10616	66·41707
87	13·08695	16·15977	19·94392	24·60170	30·33196	37·37813	46·03809	56·67620	69·73792
88	13·47956	16·68497	20·64195	25·52427	31·54524	38·96670	48·10980	59·36832	73·22482
89	13·88395	17·22723	21·36442	26·48143	32·80705	40·62278	50·27474	62·18832	76·88606
90	14·30047	17·78711	22·11218	27·47448	34·11933	42·34925	52·53711	65·14226	80·73037
91	14·72948	18·36519	22·88610	28·50477	35·48411	44·14909	54·90128	68·23652	84·76688
92	15·17137	18·96206	23·68712	29·57370	36·90347	46·02543	57·37183	71·47776	89·00523
93	15·62651	19·57833	24·51616	30·68272	38·37961	47·98151	59·95356	74·87295	93·45549
94	16·09530	20·21462	25·37423	31·83332	39·91479	50·02073	62·65148	78·42941	98·12826
95	16·57816	20·87160	26·26233	33·02707	41·51139	52·14661	65·47079	82·15481	103·03468
96	17·07551	21·54993	27·18151	34·26558	43·17184	54·36284	68·41698	86·05717	108·18641
97	17·58777	22·25030	28·13286	35·55054	44·89872	56·67326	71·49574	90·14488	113·59573
98	18·11540	22·97343	29·11751	36·88369	46·69466	59·08187	74·71305	94·42676	119·27552
99	18·65887	23·72007	30·13663	38·26683	48·58245	61·95285	78·07514	98·91203	125·23929
100	19·21863	24·49097	31·19141	39·70183	50·50485	64·21055	81·58852	103·61036	131·50126



Tabela 10.

Spółczynniki  $s_1$  służące do obliczenia kwoty  $K$ , którą się otrzyma składając corocznie do banku przez lat  $n$ , na końcu każdego roku kwotę  $k$ .

$$K = s_1 \cdot k$$

D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :

Okresy lat	D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :								
	3·00%	3·25%	3·50%	3·75%	4·00%	4·25%	4·50%	4·75%	5·00%
1	1·00000	1·00000	1·00000	1·00000	1·00000	1·00000	1·00000	1·00000	1·00000
2	2·03000	2·03250	2·03500	2·03750	2·04000	2·04250	2·04500	2·04750	2·05000
3	3·09090	3·09856	3·10623	3·11391	3·12160	3·12931	3·13703	3·14476	3·15250
4	4·18363	4·19926	4·21494	4·23068	4·24646	4·26230	4·27819	4·29413	4·31013
5	5·30914	5·33574	5·36247	5·38933	5·41632	5·44345	5·47071	5·49810	5·52563
6	6·46841	6·50915	6·55015	6·59143	6·63298	6·67480	6·71689	6·75926	6·80191
7	7·66246	7·72069	7·77941	7·83861	7·89829	7·95848	8·01915	8·08033	8·14201
8	8·89234	8·97162	9·05169	9·13255	9·21423	9·29671	9·38001	9·46414	9·54911
9	10·15911	10·26319	10·36850	10·47503	10·58280	10·69182	10·80211	10·91369	11·02656
10	11·46388	11·59675	11·73139	11·86784	12·00611	12·14622	12·28821	12·43209	12·57789
11	12·80780	12·97364	13·14199	13·31288	13·48635	13·66244	13·84118	14·02262	14·20679
12	14·19203	14·39529	14·60196	14·81212	15·02581	15·24309	15·46403	15·68869	15·91713
13	15·61779	15·86313	16·11303	16·36757	16·62684	16·89092	17·15991	17·43390	17·71298
14	17·08632	17·37868	17·67699	17·98135	18·29191	18·60879	18·93211	19·26201	19·59863
15	18·59891	18·94349	19·29568	19·65565	20·02359	20·39966	20·78405	21·17696	21·57856
16	20·15688	20·55915	20·97103	21·39274	21·82453	22·26665	22·71934	23·18286	23·65749
17	21·76159	22·22733	22·70502	23·19497	23·69751	24·21298	24·74171	25·28405	25·84037
18	23·41444	23·94972	24·49969	25·06478	25·64541	26·24203	26·85508	27·48504	28·13238
19	25·11687	25·72808	26·35718	27·00471	27·67123	28·35732	29·06356	29·79058	30·53900
20	26·87037	27·56424	28·27968	29·01739	29·77808	30·56250	31·37142	32·20563	33·06595
21	28·67649	29·46008	30·26947	31·10554	31·96920	32·86141	33·78314	34·73540	35·71925
22	30·53678	31·41753	32·32890	33·27200	34·24797	35·25802	36·30338	37·38533	38·50521
23	32·45288	33·43860	34·46041	35·51970	36·61789	37·75648	38·93703	40·16114	41·43043
24	34·42647	35·52536	36·66653	37·85168	39·08260	40·36113	41·68920	43·06879	44·50200
25	36·45926	37·67993	38·94986	40·27112	41·64591	43·07648	44·56521	46·11456	47·72710
26	38·55304	39·90453	41·31310	42·78129	44·31174	45·90723	47·57064	49·30500	51·11345
27	40·70963	42·20143	43·75906	45·38559	47·08421	48·85829	50·71132	52·64699	54·66913
28	42·93092	44·57297	46·29063	48·08755	49·96758	51·93477	53·99333	56·14772	58·40258
29	45·21885	47·02160	48·91080	50·89083	52·96629	55·14199	57·42303	59·81474	62·32271
30	47·57542	49·54980	51·62268	53·79924	56·08494	58·48553	61·00707	63·65594	66·43885
31	50·00268	52·16017	54·42947	56·81671	59·32831	61·97116	64·75239	67·67959	70·76079
32	52·50276	54·85537	57·33450	59·94734	62·70147	65·60494	68·66625	71·89437	75·29883
33	55·07784	57·63817	60·34121	63·19536	66·20953	69·39315	72·75623	76·30936	80·06377
34	57·73018	60·51141	63·45315	66·56519	69·85791	73·34236	77·03026	80·93405	85·06696
35	60·46208	63·47803	66·67401	70·06138	73·65222	77·45941	81·49662	85·77842	90·32031
36	63·27594	66·54107	70·00760	73·68868	77·59831	81·75143	86·16397	90·85289	95·83632
37	66·17422	69·70365	73·45787	77·45201	81·70225	86·22587	91·04134	96·16841	101·62814
38	69·15945	72·96902	77·02889	81·35646	85·97034	90·89047	96·13820	101·73641	107·70955
39	72·23423	76·34052	80·72491	85·40733	90·40915	95·75331	101·46442	107·56888	114·09502
40	75·40126	79·82158	84·55028	89·61010	95·02552	100·82283	107·03032	113·67841	120·79977
41	78·66330	83·41578	88·50954	93·97048	99·82654	106·10780	112·84669	120·07813	127·83976
42	82·02320	87·12680	92·60737	98·49437	104·81960	111·61738	118·92479	126·78184	135·23175
43	85·48389	90·95842	96·84863	103·18791	110·01238	117·36112	125·27640	133·80398	142·99334
44	89·04841	94·91457	101·23833	108·05746	115·41288	123·34897	131·91384	141·15967	151·14301
45	92·71986	98·99929	105·78167	113·10961	121·02939	129·59130	138·84997	148·86475	159·70016



	3·00%	3·25%	3·50%	3·75%	4·00%	4·25%	4·50%	4·75%	5·00%
46	95-50146	103-21677	110-48403	118-35122	126-87057	136-09893	146-09821	156-93583	168-68516
47	106-39650	107-57131	115-35097	123-78939	132-94539	142-88313	153-67263	165-39028	178-11942
48	104-40840	112-06738	120-38826	129-43150	139-26321	149-95567	161-58790	174-24632	188-02539
49	108-54065	116-70957	125-60185	135-28518	145-83373	157-32878	169-85936	183-52302	198-42666
50	112-79687	121-50263	130-99791	141-35837	152-66708	165-01525	178-50303	193-24036	209-34800
51	117-18077	126-45147	136-58284	147-65931	159-77377	173-02840	187-53566	203-41928	220-81540
52	121-69620	131-56114	142-36324	154-19653	167-16472	181-38211	196-97477	214-08170	232-85617
53	126-34708	136-83688	148-34595	160-97890	174-85131	190-09085	206-83863	225-25058	245-49897
54	131-13749	142-28407	154-53806	168-01561	182-84536	199-16971	217-14637	236-94998	258-77392
55	136-07162	147-90831	160-94689	175-31620	191-15917	208-63442	227-91796	249-20510	272-71262
56	141-15377	153-71533	167-58003	182-89056	199-80554	218-50139	239-17427	262-04234	287-34825
57	146-38838	159-71107	174-44533	190-74895	208-79776	228-78770	250-93711	275-48936	302-71566
58	151-78003	165-90168	181-55092	198-90204	218-14967	239-51117	263-22928	289-57510	318-85144
59	157-33343	172-29349	188-90520	207-36086	227-87566	250-69040	276-07460	304-32992	335-79402
60	163-05344	178-89303	196-51688	216-13690	237-99069	262-34474	289-49795	319-78559	353-85372
61	168-94504	185-70705	204-39497	225-24203	248-51031	274-49439	303-52536	335-97540	372-26290
62	175-01339	192-74253	212-54880	234-68861	259-45073	287-16040	318-18400	352-93424	391-87605
63	181-26379	120-00666	220-98801	244-48943	270-82875	230-36472	333-50228	370-69861	412-46985
64	187-70171	207-50688	229-72259	254-65778	282-66190	314-13022	349-50989	389-30680	434-09334
65	194-33276	215-25085	238-76288	265-20745	294-96838	328-48075	366-23783	408-79887	456-79801
66	201-16274	223-24650	248-11958	276-15273	307-76712	343-44119	383-71853	429-21681	480-63791
67	208-19762	231-50202	257-80376	287-50846	321-07780	359-03744	401-98587	450-60461	505-66981
68	215-44355	240-02583	267-82689	299-29003	334-92091	375-29653	421-07523	473-00833	531-95330
69	222-90686	248-82667	278-20084	311-51340	349-31775	392-24663	441-02362	496-47623	559-55096
70	230-59406	257-91354	288-93786	324-19515	364-29046	409-91711	461-86968	521-05885	588-52851
71	238-51189	267-29573	300-05069	337-35247	379-86208	428-33859	483-65382	546-80914	618-95494
72	246-66724	276-98284	311-55246	351-00319	396-05656	447-54298	506-41824	573-78258	650-90268
73	255-06726	286-98478	323-45680	365-16581	412-89882	467-56356	530-20706	602-03725	684-44782
74	263-71928	297-31179	335-77779	379-85952	430-41478	488-43501	555-06638	631-83402	719-67021
75	272-63086	307-97442	348-53001	395-10426	448-63137	510-19350	581-04436	662-63664	756-65372
76	281-80978	318-98359	361-72856	410-92067	467-57662	532-87672	608-19136	695-11188	795-48640
77	291-26407	330-35056	375-38906	427-33019	487-27969	556-52398	636-55997	729-12969	836-26072
78	301-00200	342-08695	389-52768	444-35507	507-77087	581-17625	666-20517	764-76335	879-07376
79	311-03206	354-20477	404-16115	462-01839	529-08171	606-87624	697-18440	802-08961	924-02745
80	321-36302	366-71643	419-30679	480-34408	551-24498	633-66848	729-55770	841-18887	971-22882
81	332-00391	379-63471	434-98252	499-35698	574-29478	661-59939	763-38779	882-14534	1020-79026
82	342-96403	392-97284	451-20691	519-08287	598-26657	690-71736	798-74025	925-04724	1072-82978
83	354-25295	406-74446	467-99915	539-54848	623-19723	721-07285	835-68356	969-98699	1127-47126
84	365-88054	420-96365	485-37913	560-78154	649-12512	752-71845	874-28932	1017-06137	1184-84483
85	377-85695	435-64497	503-36739	582-81085	676-09012	785-70898	914-63234	1066-37178	1245-08707
86	390-19266	450-80343	521-98525	605-66626	704-13373	820-10162	956-79079	1118-02444	1308-34142
87	402-89844	466-45455	541-25474	629-37874	733-29908	855-95593	1000-84638	1172-13060	1374-75849
88	415-98539	482-61432	561-19865	653-98045	763-63104	893-33406	1046-88446	1228-80681	1444-49642
89	429-46496	499-29928	581-84061	679-50471	795-17628	932-30076	1094-99426	1288-17513	1517-72124
90	443-34890	516-52651	603-20503	705-98614	827-98333	972-92354	1145-26901	1350-36345	1594-60730
91	457-64937	534-31362	625-31720	733-46062	862-10267	1015-27279	1197-80611	1415-50571	1675-33767
92	472-37885	552-67881	648-20331	761-96539	897-58677	1059-42188	1252-70739	1483-74224	1760-10455
93	487-55022	571-64088	671-89042	791-53909	934-49024	1105-44731	1310-07922	1555-21999	1849-10978
94	503-17672	591-21920	696-40659	822-22181	972-86985	1153-42883	1370-03278	1630-09294	1942-56527
95	519-27203	611-43383	721-78082	854-05513	1012-78465	1203-44955	1432-68426	1708-52236	2040-69353
96	535-85019	632-30543	747-04314	887-08220	1054-29603	1255-59616	1498-15505	1790-67717	2143-72821
97	552-92569	653-85535	775-22465	921-34778	1097-46788	1309-95899	1566-57203	1876-73433	2251-91462
98	570-51346	676-10565	803-35752	956-89832	1142-36659	1366-63225	1638-06777	1966-87921	2365-51036
99	588-62887	699-07909	832-47503	993-78201	1189-06125	1425-71412	1712-78082	2061-30598	2484-78586
100	607-28773	722-79916	862-61166	1032-04883	1237-62370	1487-30697	1790-85596	2160-21801	2610-02516



Tabela 11.

Spółczynniki  $s_2$  służące do obliczenia dzisiejszej (tj. pomniejszonej o odsetki) wartości  $K$  takiej kwoty, którą się otrzyma składając corocznie do banku przez lat  $n$  kwotę  $k$ .

$$K = s_2 \cdot k$$

D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :

Okresy lat	D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :								
	3-00%	3-25%	3-50%	3-75%	4-00%	4-25%	4-50%	4-75%	5-00%
1	0-9709	0-9685	0-9662	0-9639	0-9615	0-9592	0-9569	0-9547	0-9524
2	1-9135	1-9066	1-8997	1-8929	1-8861	1-8794	1-8727	1-8660	1-8594
3	2-8286	2-8151	2-8016	2-7883	2-7751	2-7620	2-7490	2-7361	2-7232
4	3-7171	3-9650	3-6731	3-6514	3-6299	3-6086	3-5875	3-5666	3-5460
5	4-5797	4-5472	4-5151	4-4833	4-4518	4-4207	4-3900	4-3596	4-3295
6	5-4172	5-3726	5-3286	5-2851	5-2421	5-1997	5-1579	5-1165	5-0757
7	6-2303	6-1720	6-1145	6-0579	6-0021	5-9470	5-8927	5-8392	5-7864
8	7-0197	6-9462	6-8740	6-8028	6-7327	6-6638	6-5959	6-5290	6-4632
9	7-7861	7-6961	7-6077	7-5208	7-4353	7-3513	7-2688	7-1876	7-1078
10	8-5302	8-4224	8-3166	8-2128	8-1109	8-0109	7-9127	7-8163	7-7217
11	9-2526	9-1258	9-0016	8-8798	8-7605	8-6435	8-5289	8-4166	8-3064
12	9-9540	9-8071	9-6633	9-5227	9-3851	9-2504	9-1186	9-9896	9-8633
13	10-6350	10-4669	10-3027	10-1424	9-9856	9-8325	9-6829	9-5366	9-3936
14	11-2961	11-1060	10-9205	10-7396	10-5631	10-3909	10-2228	10-0588	9-8986
15	11-9379	11-7249	11-5174	11-3153	11-1184	10-9265	10-7395	10-5573	10-3797
16	12-5611	12-3244	12-0941	11-8702	11-6523	11-4403	11-2340	11-0332	10-8378
17	13-1661	12-9049	12-6513	12-4050	12-1657	11-9332	11-7072	11-4876	11-2741
18	13-7535	13-4673	13-1897	12-9205	12-6593	12-4059	12-1600	11-9213	11-6896
19	14-3238	14-0119	13-7098	13-4173	13-1339	12-8594	12-5933	12-3354	12-0853
20	14-8775	14-5393	14-2124	13-8962	13-5903	13-2944	13-0079	12-7307	12-4622
21	15-4150	15-0502	14-6980	14-3578	14-0292	13-7116	13-4047	13-1080	12-8212
22	15-9369	15-5450	15-1672	14-8027	14-4511	14-1119	13-7844	13-4682	13-1630
23	16-4436	16-0242	15-6204	15-2315	14-8568	14-4958	14-1478	13-8122	13-4886
24	16-9355	16-4883	16-0584	15-6448	15-2470	14-8641	14-4955	14-1405	13-7986
25	17-4131	16-9379	16-4815	16-0432	15-6221	15-2173	14-8282	14-4540	14-0939
26	17-8768	17-3732	16-8904	16-4272	15-9828	15-5562	15-1466	14-7532	14-3752
27	18-3270	17-7949	17-2854	16-7973	16-3296	15-8812	15-4513	15-0389	14-6430
28	18-7641	18-2033	17-6670	17-1540	16-6631	16-1930	15-7429	15-3116	14-8981
29	19-1885	18-5988	18-0358	17-4978	16-9837	16-4921	16-0219	15-5719	15-1411
30	19-6004	18-9819	18-3920	17-8292	17-2920	16-7790	16-2889	15-8204	15-3725
31	20-0004	19-3529	18-7363	18-1487	17-5885	17-0542	16-5444	16-0577	15-5928
32	20-3888	19-7123	19-0689	18-4565	17-8736	17-3182	16-7889	16-2842	15-8027
33	20-7658	20-0603	19-3902	18-7533	18-1476	17-5714	17-0229	16-5004	16-0025
34	21-1318	20-3974	19-7007	19-0393	18-4112	17-8143	17-2468	16-7068	16-1929
35	21-4872	20-7239	20-0007	19-3150	18-6646	18-0473	17-4610	16-9039	16-3742
36	21-8323	21-0401	20-2905	19-5807	18-9083	18-2708	17-6660	17-0920	16-5469
37	22-1672	21-3463	20-5705	19-8369	19-1426	18-4852	17-8622	17-2716	16-7113
38	22-4925	21-6429	20-8411	20-0837	19-3679	18-6908	18-0500	17-4431	16-8679
39	22-8082	21-9302	21-1025	20-3217	19-5945	18-8881	18-2297	17-6068	17-0170
40	23-1148	22-2084	21-3551	20-5510	19-7928	19-0773	18-4016	17-7630	17-1591
41	23-4124	22-4779	21-5991	20-7720	19-9931	19-2588	18-5661	17-9122	17-2944
42	23-7014	22-7389	21-8349	20-9851	20-1856	19-4329	18-7235	18-0546	17-4232
43	23-9819	22-9917	22-0627	21-1905	20-3708	19-5999	18-8742	18-1905	17-5459
44	24-2543	23-2365	22-2828	21-3884	20-5488	19-7600	19-0184	18-3203	17-6628
45	24-5187	23-4736	22-4955	21-5792	20-7200	19-9137	19-1563	18-4442	17-7741



	3·00%	3·25%	3·50%	3·75%	4·00%	4·25%	4·50%	4·75%	5·00%
46	24-7754	23-7032	22-7009	21-7631	20-8847	20-0611	19-2884	18-5625	17-8801
47	25-0247	23-9256	22-8994	21-9403	21-0429	20-2025	19-4147	18-6754	17-9810
48	25-2667	24-1411	23-0912	22-1111	21-1951	20-3382	19-5356	18-7832	18-0772
49	25-5017	24-3497	23-2766	22-2758	21-3415	20-4683	19-6513	18-8861	18-1687
50	25-7298	24-5518	23-4556	22-4345	21-4822	20-5931	19-7620	18-9844	18-2559
51	25-9512	24-7475	23-6286	22-5875	21-6175	20-7128	19-8680	19-0782	18-3390
52	26-1662	24-9370	23-7958	22-7349	21-7476	20-8276	19-9693	19-1677	18-4181
53	26-3750	25-1206	23-9573	22-8770	21-8727	20-9377	20-0663	19-2532	18-4934
54	26-5777	25-2984	24-1133	23-0140	21-9930	21-0434	20-1592	19-3348	18-5651
55	26-7744	25-4706	24-2640	23-1460	22-1086	21-1447	20-2480	19-4127	18-6335
56	26-9655	25-6374	24-4097	23-2733	22-2198	21-2420	20-3330	19-4870	18-6985
57	27-1509	25-7989	24-5504	23-3959	22-3267	21-3352	20-4144	19-5580	18-7605
58	27-3310	25-9554	24-6864	23-5141	22-4296	21-4247	20-4922	19-6258	18-8195
59	27-5058	26-1069	24-8178	23-6281	22-5284	21-5105	20-5667	19-6905	18-8758
60	27-6756	26-2537	24-9447	23-7379	22-6235	21-5928	20-6380	19-7523	18-9293
61	27-8404	26-3958	25-0674	23-8438	22-7149	21-6717	20-7062	19-8112	19-9803
62	28-0003	26-5335	25-1859	23-9458	22-8028	21-7475	20-7715	19-8675	19-0288
63	28-1557	26-6668	25-3004	24-0442	22-8873	21-8201	20-8340	19-9213	19-0751
64	28-3065	26-7959	25-4110	24-1389	22-9685	21-8898	20-8938	19-9726	19-1191
65	28-4529	26-9210	25-5178	24-2303	23-0467	21-9566	20-9510	20-0215	19-1611
66	28-5950	27-0421	25-6211	24-3184	23-1218	22-0208	21-0057	20-0683	19-2010
67	28-7330	27-1594	25-7209	24-4032	23-1940	22-0823	21-0581	20-1129	19-2391
68	28-8670	27-2731	25-8173	24-4851	23-2635	22-1413	21-1082	20-1555	19-2753
69	28-9971	27-3831	25-9104	24-5639	23-3303	22-1978	21-1562	20-1962	19-3098
70	29-1234	27-4897	26-0004	24-6399	23-3945	22-2521	21-2021	20-2351	19-3427
71	29-2460	27-5929	26-0873	24-7132	23-4563	22-3042	21-2460	20-2721	19-3740
72	29-3651	27-6929	26-1713	24-7838	23-5156	22-3542	21-2881	20-3075	19-4038
73	29-4807	27-7897	26-2525	24-8518	23-5727	22-4021	21-3283	20-3413	19-4322
74	29-5929	27-8835	26-3309	24-9174	23-6276	22-4480	21-3668	20-3736	19-4592
75	29-7018	27-9744	26-4067	24-9807	23-6804	22-4921	21-4036	20-4044	19-4850
76	29-8076	28-0623	26-4799	25-0416	23-7312	22-5344	21-4389	20-4338	19-5095
77	20-9103	28-1475	26-5506	25-1003	23-7800	22-5750	21-4726	20-4618	19-5329
78	30-0100	28-2301	26-6190	25-1569	23-8269	22-6139	21-5049	20-4886	19-5551
79	30-1068	28-3100	26-6850	25-2115	23-8720	22-6512	21-5358	20-5142	19-5763
80	30-2008	28-3874	26-7488	25-2641	23-9154	22-6870	21-5653	20-5386	19-5965
81	30-2920	28-4624	26-8104	25-3148	23-9571	22-7213	21-5936	20-5619	19-6157
82	30-3806	28-5350	26-8700	25-3637	23-9972	22-7543	21-6207	20-5842	19-6340
83	30-4666	28-6053	26-9275	25-4108	24-0358	22-7859	21-6466	20-6054	19-6514
84	30-5501	28-6734	26-9831	25-4562	24-0729	22-8162	21-6714	20-6257	19-6680
85	30-6312	28-7394	27-0368	25-4999	24-1085	22-8453	21-6951	20-6451	19-6838
86	30-7099	28-8033	27-0887	25-5421	24-1428	22-8732	21-7178	20-6635	19-6989
87	30-7863	28-8652	27-1388	25-5827	24-1758	22-8999	21-7395	20-6812	19-7132
88	30-8605	28-9251	27-1873	25-6219	24-2075	22-9256	21-7603	20-6980	19-7269
89	30-9325	28-9831	27-2341	25-6597	24-2380	22-9502	21-7802	20-7141	19-7399
90	31-0024	29-0394	27-2793	25-6961	24-2673	22-9738	21-7992	20-7295	19-7523
91	31-0703	29-0938	27-3230	25-7312	24-2955	22-9965	21-8175	20-7441	19-7641
92	31-1362	29-1466	27-3652	25-7650	24-3226	23-0182	21-8349	20-7581	19-7753
93	31-2002	29-1976	27-4060	25-7976	24-3486	23-0390	21-8516	20-7715	19-7860
94	31-2623	29-2471	27-4454	25-8290	24-3737	23-0590	21-8675	20-7842	19-7962
95	31-3227	29-2950	27-4835	25-8592	24-3978	23-0782	21-8828	20-7964	19-8059
96	31-3812	29-3414	27-5203	25-8884	24-4209	23-0966	21-8974	20-8080	19-8151
97	31-4381	29-3864	27-5558	25-9166	24-4432	23-1142	21-9114	20-8191	19-8239
98	31-4933	29-4299	27-5902	25-9437	24-4646	23-1312	21-9248	20-8297	19-8323
99	31-5469	29-4720	27-6234	25-9698	24-4852	23-1474	21-9376	20-8398	19-8403
100	31-5989	29-5129	27-6554	25-9950	24-5050	23-1630	21-9499	20-8494	19-8479



Tabela 12.

Spółczynniki  $s_n$  służące do obliczenia kwoty  $a$ , którą należy corocznie składać do banku, aby po  $n$  latach otrzymać sumę  $K$ .

$$a = s_n \cdot K$$

D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :

Okresy lat	D l a o p r o c e n t o w a n i a w k ł a d ó w :								
	3-00%	3-25%	3-50%	3-75%	4-00%	4-25%	4-50%	4-75%	5-00%
1	1-00000	1-00000	1-00000	1-00000	1-00000	1-00000	1-00000	1-00000	1-00000
2	0-49261	0-49200	0-49140	0-49080	0-49020	0-48956	0-48900	0-48840	0-48780
3	0-32353	0-32273	0-32193	0-32114	0-32035	0-31956	0-31877	0-31799	0-31721
4	0-23903	0-23814	0-23725	0-23637	0-23549	0-23462	0-23374	0-23288	0-23201
5	0-18835	0-18742	0-18648	0-18555	0-18463	0-18371	0-18279	0-18188	0-18197
6	0-15460	0-15363	0-15267	0-15171	0-15076	0-14982	0-14888	0-14795	0-14702
7	0-13051	0-12952	0-12854	0-12757	0-12661	0-12565	0-12470	0-12376	0-12282
8	0-11246	0-11146	0-11048	0-10959	0-10853	0-10756	0-10661	0-10566	0-10472
9	0-09843	0-09744	0-09645	0-09547	0-09449	0-09353	0-09257	0-09163	0-09069
10	0-08723	0-08623	0-08524	0-08426	0-08329	0-08233	0-08138	0-08044	0-07950
11	0-07808	0-07708	0-07609	0-07512	0-07415	0-07319	0-07225	0-07131	0-07039
12	0-07046	0-06947	0-06848	0-06751	0-06655	0-06560	0-06467	0-06374	0-06283
13	0-06403	0-06304	0-06206	0-06110	0-06014	0-05920	0-05828	0-05736	0-05646
14	0-05853	0-05754	0-05657	0-05561	0-05467	0-05374	0-05282	0-05197	0-05102
15	0-05377	0-05279	0-05183	0-05088	0-04994	0-04902	0-04811	0-04722	0-04634
16	0-04961	0-04864	0-04768	0-04674	0-04582	0-04491	0-04402	0-04314	0-04227
17	0-04595	0-04499	0-04404	0-04311	0-04220	0-04130	0-04042	0-03955	0-03870
18	0-04271	0-04175	0-04082	0-03990	0-03899	0-03811	0-03724	0-03638	0-03555
19	0-03981	0-03887	0-03794	0-03703	0-03614	0-03526	0-03441	0-03357	0-03275
20	0-03722	0-03628	0-03536	0-03446	0-03358	0-03272	0-03188	0-03105	0-03024
21	0-03487	0-03394	0-03304	0-03215	0-03128	0-03043	0-02960	0-02879	0-02800
22	0-03275	0-03183	0-03093	0-03006	0-02920	0-02836	0-02755	0-02675	0-02597
23	0-03081	0-02991	0-02902	0-02815	0-02731	0-02649	0-02568	0-02490	0-02414
24	0-02905	0-02815	0-02727	0-02642	0-02559	0-02478	0-02399	0-02322	0-02247
25	0-02743	0-02654	0-02567	0-02483	0-02401	0-02321	0-02244	0-02169	0-02095
26	0-02594	0-02506	0-02421	0-02337	0-02257	0-02178	0-02102	0-02028	0-01956
27	0-02456	0-02370	0-02285	0-02203	0-02124	0-02047	0-01972	0-01899	0-01829
28	0-02329	0-02244	0-02160	0-02080	0-02001	0-01925	0-01852	0-01781	0-01712
29	0-02211	0-02127	0-02045	0-01965	0-01888	0-01813	0-01741	0-01672	0-01604
30	0-02102	0-02018	0-01937	0-01859	0-01783	0-01710	0-01639	0-01571	0-01505
31	0-02000	0-01917	0-01837	0-01760	0-01686	0-01637	0-01544	0-01478	0-01413
32	0-01905	0-01823	0-01744	0-01668	0-01595	0-01524	0-01456	0-01391	0-01328
33	0-01816	0-01735	0-01657	0-01582	0-01510	0-01441	0-01374	0-01310	0-01249
34	0-01732	0-01653	0-01576	0-01502	0-01431	0-01363	0-01298	0-01236	0-01176
35	0-01654	0-01575	0-01500	0-01427	0-01358	0-01291	0-01227	0-01166	0-01107
36	0-01580	0-01503	0-01428	0-01357	0-01289	0-01223	0-01161	0-01101	0-01043
37	0-01511	0-01435	0-01361	0-01291	0-01224	0-01160	0-01098	0-01040	0-00984
38	0-01446	0-01370	0-01298	0-01229	0-01163	0-01100	0-01040	0-00983	0-00928
39	0-01384	0-01310	0-01239	0-01171	0-01106	0-01044	0-00986	0-00930	0-00878
40	0-01326	0-01253	0-01183	0-01116	0-01052	0-00992	0-00934	0-00880	0-00828
41	0-01271	0-01199	0-01130	0-01064	0-01002	0-00942	0-00886	0-00833	0-00782
42	0-01219	0-01148	0-01080	0-01015	0-00954	0-00896	0-00841	0-00789	0-00739
43	0-01170	0-01099	0-01033	0-00969	0-00909	0-00852	0-00798	0-00747	0-00699
44	0-01123	0-01054	0-00988	0-00925	0-00866	0-00811	0-00758	0-00708	0-00662
45	0-01079	0-01010	0-00945	0-00884	0-00826	0-00772	0-00720	0-00672	0-00626



	3·00%	3·25%	3·50%	3·75%	4·00%	4·25%	4·50%	4·75%	5·00%
46	0-01036	0-00969	0-00905	0-00845	0-00788	0-00735	0-00684	0-00637	0-00593
47	0-00996	0-00930	0-00867	0-00808	0-00752	0-00700	0-00651	0-00605	0-00561
48	0-00958	0-00892	0-00831	0-00773	0-00718	0-00667	0-00619	0-00574	0-00532
49	0-00921	0-00857	0-00796	0-00739	0-00686	0-00636	0-00589	0-00545	0-00504
50	0-00887	0-00823	0-00763	0-00707	0-00655	0-00606	0-00559	0-00515	0-00472
51	0-00853	0-00791	0-00732	0-00677	0-00626	0-00578	0-00533	0-00492	0-00453
52	0-00822	0-00760	0-00702	0-00649	0-00598	0-00551	0-00508	0-00467	0-00429
53	0-00791	0-00731	0-00674	0-00621	0-00572	0-00526	0-00483	0-00444	0-00407
54	0-00763	0-00703	0-00647	0-00595	0-00547	0-00502	0-00461	0-00422	0-00386
55	0-00735	0-00676	0-00621	0-00570	0-00523	0-00479	0-00439	0-00401	0-00367
56	0-00708	0-00651	0-00597	0-00547	0-00500	0-00458	0-00418	0-00382	0-00348
57	0-00683	0-00626	0-00573	0-00524	0-00479	0-00437	0-00399	0-00363	0-00330
58	0-00659	0-00603	0-00551	0-00503	0-00458	0-00418	0-00380	0-00345	0-00314
59	0-00636	0-00580	0-00529	0-00482	0-00439	0-00399	0-00362	0-00329	0-00298
60	0-00613	0-00559	0-00509	0-00460	0-00420	0-00381	0-00345	0-00313	0-00283
61	0-00592	0-00538	0-00489	0-00444	0-00402	0-00364	0-00329	0-00298	0-00269
62	0-00571	0-00519	0-00470	0-00426	0-00385	0-00348	0-00314	0-00283	0-00255
63	0-00552	0-00500	0-00453	0-00409	0-00369	0-00333	0-00300	0-00270	2,00242
64	0-00533	0-00482	0-00435	0-00393	0-00354	0-00318	0-00286	0-00257	0-00230
65	0-00515	0-00465	0-00419	0-00377	0-00339	0-00304	0-00273	0-00245	0-00219
66	0-00497	0-00448	0-00403	0-00362	0-00325	0-00291	0-00261	0-00233	0-00208
67	0-00480	0-00432	0-00388	0-00348	0-00311	0-00279	0-00249	0-00222	0-00198
68	0-00464	0-00417	0-00373	0-00334	0-00299	0-00266	0-00237	0-00211	0-00188
69	0-00449	0-00402	0-00359	0-00321	0-00286	0-00255	0-00227	0-00201	0-00179
70	0-00434	0-00388	0-00346	0-00308	0-00275	0-00243	0-00217	0-00192	0-00170
71	0-00419	0-00374	0-00333	0-00295	0-00263	0-00233	0-00207	0-00183	0-00162
72	0-00405	0-00361	0-00321	0-00285	0-00252	0-00223	0-00197	0-00174	0-00154
73	0-00392	0-00348	0-00309	0-00274	0-00242	0-00214	0-00189	0-00166	0-00146
74	0-00379	0-00336	0-00298	0-00263	0-00232	0-00205	0-00180	0-00158	0-00139
75	0-00367	0-00325	0-00287	0-00253	0-00223	0-00196	0-00172	0-00151	0-00132
76	0-00355	0-00313	0-00276	0-00243	0-00214	0-00188	0-00164	0-00144	0-00126
77	0-00343	0-00303	0-00266	0-00234	0-00205	0-00180	0-00157	0-00137	0-00120
78	0-00332	0-00292	0-00257	0-00225	0-00197	0-00172	0-00150	0-00131	0-00114
79	0-00322	0-00282	0-00247	0-00216	0-00189	0-00165	0-00143	0-00125	0-00108
80	0-00311	0-00273	0-00239	0-00208	0-00181	0-00158	0-00137	0-00119	0-00103
81	0-00301	0-00263	0-00230	0-00200	0-00174	0-00151	0-00131	0-00113	0-00098
82	0-00292	0-00254	0-00222	0-00193	0-00167	0-00145	0-00125	0-00108	0-00093
83	0-00282	0-00246	0-00214	0-00185	0-00160	0-00139	0-00120	0-00103	0-00089
84	0-00273	0-00238	0-00206	0-00178	0-00154	0-00133	0-00114	0-00098	0-00084
85	0-00265	0-00230	0-00199	0-00172	0-00148	0-00127	0-00109	0-00094	0-00080
86	0-00256	0-00222	0-00192	0-00165	0-00142	0-00122	0-00105	0-00089	0-00076
87	0-00248	0-00214	0-00185	0-00159	0-00136	0-00117	0-00100	0-00085	0-00073
88	0-00240	0-00207	0-00178	0-00153	0-00131	0-00112	0-00096	0-00081	0-00069
89	0-00233	0-00200	0-00172	0-00147	0-00126	0-00107	0-00091	0-00078	0-00066
90	0-00226	0-00197	0-00166	0-00142	0-00121	0-00103	0-00087	0,00074	0-00063
91	0-00219	0-00187	0-00160	0-00136	0-00116	0-00098	0-00083	0-00071	0-00060
92	0-00212	0-00181	0-00154	0-00131	0-00111	0-00094	0-00080	0-00067	0-00057
93	0-00205	0-00175	0-00149	0-00126	0-00107	0-00090	0-00076	0-00064	0-00054
94	0-00199	0-00169	0-00144	0-00122	0-00103	0-00087	0-00073	0-00061	0-00051
95	0-00193	0-00164	0-00139	0-00117	0-00099	0-00083	0-00070	0-00059	0-00049
96	0-00187	0-00158	0-00134	0-00113	0-00095	0-00080	0-00067	0-00056	0-00047
97	0-00181	0-00153	0-00129	0-00109	0-00091	0-00076	0-00064	0-00053	0-00044
98	0-00175	0-00148	0-00124	0-00105	0-00088	0-00073	0-00061	0-00051	0-00042
99	0-00170	0-00143	0-00120	0-00101	0-00084	0-00070	0-00058	0-00049	0-00040
100	0-00165	0-00138	0-00116	0-00099	0-00081	0-00067	0-00056	0-00048	0-00038







C Z Ę Ś Ć II:

WYJĄTKI Z USTAW I ROZPORZĄDZEŃ  
DOTYCZĄCYCH OCENY NIERUCHOMOŚCI







AUSTR. USTAWA Z 7 LIPCA 1896 R. O PRYZNANIU DRÓG KONIECZNYCH,  
OBOWIĄZUJĄCA W MAŁOPOLSCE I NA ŚLĄSKU CIESZYŃSKIM.

(Dz. U. P. Nr. 140).

§ 1. Dla nieruchomości, nie mającej dla celów należytego prowadzenia lub używania gospodarstwa potrzebnego połączenia drogowego z publiczną siecią dróg dlatego, ponieważ brak jej zupełnie połączenia drogowego lub ponieważ ono okazuje się niedostateczne, może właściciel w przypadkach, gdy dla zaspokojenia potrzeby drogi nie ma warunków wyłączenia lub bezpłatnego zezwolenia wedle § 365 powszechnej księgi ustaw cywilnych albo wedle innych wydanych w tym względzie ustaw, domagać się sądowego przyznania drogi koniecznej przez cudze nieruchomości na podstawie przepisów niniejszej ustawy.

Przy stosowaniu niniejszej ustawy rozumie się przez wyraz »połączenie drogowe« drogę założoną (gościniec), jako też wykonywane uprawienie drogowe bez zaistnienia drogi założonej.

§ 3. Droga konieczna polega na służebności ścieżki, przegonu była lub drogi jezdnej, albo też na rozszerzeniu takich samych praw drogowych, które już istnieją; w szczególności można na drogę konieczną pozwolić również współużywania istniejącej drogi prywatnej lub założenia nowej drogi przez cudze grunta.

§ 5. Właściciel gruntu potrzebujący drogi koniecznej, winien za wszelką szkodę, jakiej doznają przez przyznanie drogi koniecznej obciążone nią nieruchomości, zapłacić stosowne odszkodowanie w gotówce.

Odnośne roszczenie o odszkodowanie przysługuje właścicielowi nieruchomości obciążonej bezpośrednio przeciwko właścicielowi drogi potrzebującemu. Inni z tej nieruchomości uprawnieni (uprawnieni do używania, dzierżawcy itd.) mają się zwrócić ze swymi roszczeniami o odszkodowanie, o ile nie chodzi o prawa rzeczowe, dla których zaspokojenia ma służyć kapitał odszkodowawczy (§ 22), do ich właściciela; przy oznaczeniu odszkodowania należy uwzględnić także tę szkodę, jaką ci uprawnieni ponoszą przez przyznanie drogi koniecznej.



§ 6. Jeżeli przyznaje się współużywanie cudzej drogi prywatnej, należy wliczyć do sumy odszkodowania spowodowane przez to większe wydatki na utrzymanie drogi.

§ 7. Jeżeli chodzi o założenie drogi, właściciel nieruchomości, która ma być obciążoną, jest uprawniony żądać, by właściciel, potrzebujący drogi przejął na swą własność grunt, wymagany pod drogę konieczną. W takim wypadku, przy ustaleniu ceny wykupna, należy uwzględnić nie tylko wartość gruntu, który ma być odstąpiony, ale też zmniejszenie się wartości, którego dozna część pozostająca odnośnemu właścicielowi z jego posiadłości gruntowej, w szczególności także utrudnienia w zagospodarowaniu reszty posiadłości gruntowej, wskutek odstąpienia wynikłe.

§ 8. Roszczenie o przyznanie drogi koniecznej nie przedawnia się.

§ 9. Rozprawa nad żądaniem przyznania drogi koniecznej odbywa się na wniosek właściciela nieruchomości, będącej w potrzebie.

Do rozprawy jest powołany sąd grodzki, w którego okręgu nieruchomość będąca w potrzebie jest położona.

§ 12. Sąd winien zbadać przy pomocy dwóch biegłych, zazwyczaj na miejscu, wszelkie stosunki miarodajne dla kwestii konieczności drogi koniecznej i jej kierunku, tudzież dla oznaczenia wysokości odszkodowania.

W całkiem prostych przypadkach można zaniechać przeprowadzenia oględzin miejsca.

Badaniom można poddać także takie nieruchomości, co do których właściciel potrzebujący drogi nie rości sobie prawa w swym podaniu, o ile ich używanie okazuje się konieczne dla celowego ułożenia drogi koniecznej. W tym przypadku należy wezwać do rozprawy również właścicieli odnośnych nieruchomości.

§ 13. Jako biegłych należy użyć miejscowych mężów, obznajomionych z wchodzącymi w rachubę stosunkami gospodarczymi. Ich nazwiska należy podać do wiadomości stronom przy wezwaniu do rozprawy.

Do rozpoczęcia rozprawy mogą strony podnosić ewentualne zarzuty co do zdatności lub bezstronności biegłych. Jeżeli sędzia uznaje te zarzuty za uzasadnione, winien je uwzględnić. W miejsce biegłego, który ustąpił, należy bez zwłoki powołać innego biegłego.

§ 14. Przed rozpoczęciem badania należy biegłych zaprzysiąc, chyba że wszystkie strony zrzekły się zaprzysiężenia.

Biegli winni po dokładnym zbadaniu sprawy wydać swe orzeczenie co do drogi koniecznej, która ma być przyznana i co do odszkodowania, jakie należy zapłacić.

Każdy biegły jest obowiązany podać okoliczności faktyczne i inne podstawy, na jakich opiera swe orzeczenie.

§ 15. Opierając się na wynikach rozprawy winien sąd, bez naruszenia postanowienia § 9 ust. 4, na podstawie swego swobodnego uznania, nie



będąc związanym regułami dowodowymi, rozstrzygnąć co do przyznania drogi koniecznej i odszkodowania, które ma być zapłacone; winien jednak w uzasadnieniu orzeczenia podać okoliczności, które były miarodajne dla jego przekonania.

Równocześnie należy orzec o tym, kto ma ponieść koszty postępowania (§ 25).

Przedstawienie przyznanej drogi koniecznej ma być możliwie najdokładniejsze, a w razie konieczności, z powołaniem się na wykonany szkic sytuacyjny.

Jeżeli droga konieczna wiedzie przez kilka parcel, należących do różnych właścicieli lub do różnych ciał hipotecznych, należy odszkodowanie ustalić z osobna dla każdego właściciela lub dla każdej grupy odnośnych, wedle ciał hipotecznych rozdzielonych parcel.

§ 20. Służebności drogi koniecznej należy w przypadku sprzedaży przymusowej dobra służebnego utrzymać w mocy jako ciężar tego dobra i przekazać nowonabywcy bez policzenia za cenę kupna.

## KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

(tekst jednolity, Dz. U. R. P. nr 112, poz. 931, z r. 1932)

Poniżej podano z rozdziałów o egzekucji z nieruchomości, o egzekucji przez zarząd przymusowy oraz o egzekucji celem zniesienia współwłasności, artykuły dotyczące oceny nieruchomości.

### Art. 655.

§ 1. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości hipotekowanej może być prowadzona przeciwko współwłaścicielowi tylko wówczas, gdy część ta nie jest obciążona łącznie z innymi częściami nieruchomości. Jeżeli cała nieruchomość obciążona jest hipoteką, wierzyciel tej hipoteki może wnieść o jej podział odpowiednio do wartości poszczególnych części ułamkowych.

§ 2. Wierzyciel, mający zabezpieczenie na części, do której skierowano egzekucję, oraz na innych częściach, może odpowiednio do poszczególnych części podzielić zabezpieczenie swojej wierzytelności; w tym wypadku może być wszczęta egzekucja z ułamkowej części nieruchomości z uwzględnieniem tak podzielonego zabezpieczenia.

§ 3. Opisowi i szacowaniu podlega cała nieruchomość, sprzedaży zaś tylko część, należąca do dłużnika. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości niehipotekowanej.

### Art. 661.

§ 1. Zajęcie nieruchomości obejmuje wszelkie jej przynależności i prawa, wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów, podlegających



zajęciu, tudzież należności z tych umów już przypadające, jeżeli według treści umowy przeznaczone były na przywrócenie rzeczy do poprzedniego stanu.

§ 2. Zajęcie obejmuje także wprowadzone później przynależności oraz później wzniesione budowle i posadzone rośliny, jak również prawa z umów ubezpieczenia później zawartych.

#### Art. 670.

W protokóle opisu i szacowania komornik wymieni:

- 1) oznaczenie nieruchomości, jej granice lub oznaczenie katastralne, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie hipoteczne, jeżeli nieruchomość ma założoną księgę hipoteczną;
- 2) przynależności, budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego;
- 3) stwierdzone prawa i ciężary;
- 4) umowy ubezpieczenia;
- 5) osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość lub jej przynależności;
- 6) umowy dzierżawy lub zastawu z zaznaczeniem, czy nieruchomość oddana jest w najem;
- 7) oszacowanie z podaniem jego podstaw;
- 8) zgłoszone prawa do nieruchomości;
- 9) inne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości istotne szczegóły.

#### Art. 671.

§ 1. W wniosku o dokonanie opisu wierzyciel może oszacować nieruchomość, o czym będzie umieszczona wzmianka w zawiadomieniu o terminie opisu, doręczonym dłużnikowi i uczestnikom.

§ 2. Oszacowanie przez wierzyciela będzie przyjęte za podstawę licytacji, jeżeli na trzy dni przed terminem opisu nie sprzeciwią się temu dłużnik i uczestnicy.

§ 3. Dłużnik nie może sprzeciwić się oszacowaniu, ustalonemu w umowie z wierzycielem, uczestnicy zaś nie mogą żądać, aby oszacowanie było wyższe od oszacowania umownego.

#### Art. 672.

Jeżeli oszacowanie nie będzie dokonane w sposób, wskazany w artykule poprzedzającym, komornik powoła jednego lub kilku biegłych.

#### Art. 673.

§ 1. W oszacowaniu biegły poda osobno wartość nieruchomości, jej przynależności, urządzeń i praw do niej przywiązanych, a osobno



wartość całości, tudzież wartość części nieruchomości, która według wniosku dłużnika może być wydzielona i wystawiona na licytację oddzielnie.

§ 2. Biegły poda również w razie potrzeby wartość pieniężną poszczególnych praw, które z sumy, uzyskanej za nieruchomość, mają być zaspokojone, w szczególności zaś świadczeń z tytułu takich praw.

#### Art. 674.

W przypadku gdy zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, jej przynależności lub urzędzeń, albo gdy rzeczy te znajdują się w posiadaniu osób trzecich, będzie oznaczona wartość osobno rzeczy spornej, osobno całości po wyłączeniu rzeczy spornej, wreszcie osobno wartość całości wraz z tą rzeczą.

#### Art. 689.

Najniższa suma, za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji, wynosi trzy czwarte części sumy oszacowania (cena wywołania).

Egzekucja z pożytków i dochodów z nieruchomości przez zarząd przymusowy.

#### Art. 758.

§ 1. Zarząd przymusowy można ustanowić nad nieruchomością, z której egzekucja przez sprzedaż jest niedopuszczalna wskutek istniejących ograniczeń prawa własności.

§ 2. Nad nieruchomością, nie podlegającą takim ograniczeniom, zarząd przymusowy można ustanowić tylko wtedy, gdy czysty dochód dwuletni z tej nieruchomości wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej.

§ 4. Jeżeli w toku egzekucji okaże się, że dochód dwuletni nie wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej, egzekucję przez zarząd przymusowy umarza się.

#### Art. 767.

Zajęcie nieruchomości obejmuje wszelkie jej przynależności, plody i pożytki już zebrane a znajdujące się na miejscu, jako też plody i pożytki przyszłe, czynsze najmu i dzierżawy z nieruchomości zajętej, zarówno przypadające jak i w przyszłości należne, oraz prawa z umów ubezpieczenia przedmiotów zajętych, tudzież należności przypadające z tych umów.



Egzekucja celem zniesienia współwłasności nieruchomości  
w drodze sprzedaży publicznej.

Art. 832.

W postępowaniu egzekucyjnym, mającym na celu zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości ze zmianami, wskazanymi w artykułach poniższych.

Art. 833.

Postępowanie może być wszczęte na wniosek każdego z współwłaścicieli, wymienionych w tytule egzekucyjnym, nakazującym sprzedaż.

Art. 834.

We wpisie hipotecznym o wszczętej egzekucji i obwieszczeniu o licytacji należy podać, że egzekucja ma na celu zniesienie współwłasności.

Art. 835.

§ 1. Współwłaściciele mogą za wzajemną zgodą oszacować nieruchomość, oznaczyć najniższą cenę sprzedaży oraz ułożyć warunki licytacyjne, chyba że tytuł egzekucyjny inaczej stanowi. Jeżeli zgoda nie nastąpi lub jedna z osób, mających prawo rzeczowe na nieruchomości, zgłosi sprzeciw co do oszacowania lub oznaczenia najniższej ceny, obowiązują w tej mierze przepisy kodeksu niniejszego o egzekucji z nieruchomości.

§ 2. Na postanowienie sądu, ustalające warunki licytacyjne, służy zażalenie.

Art. 836.

Egzekucja celem zniesienia współwłasności i egzekucja z nieruchomości mogą się toczyć jednocześnie. W razie sprzedaży nieruchomości w toku jednej z tych egzekucji drugą zawiesza się, a po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu umarza się.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 GRUDNIA  
1932 R. O POSTĘPOWANIU PRZY OPISIE I SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI.

(Dz. U. R. P. nr 114, poz. 947)

Przepisy o postępowaniu przy opisie i oszacowaniu nieruchomości.

§ 1. Komornik, otrzymawszy wniosek o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości, powinien zebrać wszelkie dostępne mu dane celem określenia nieruchomości i jej wartości.



§ 2. W przypadkach, które wymagają powołania biegłego, komornik do sporządzania protokołu opisu i oszacowania nieruchomości wyznacza zasadniczo jednego biegłego, zamieszkałego możliwie w pobliżu tej nieruchomości. Może on wyznaczyć dwóch lub więcej biegłych, jeżeli jest konieczne do należytego ustalenia wartości.

Do opisu i oszacowania należy powołać jeszcze jednego lub więcej biegłych na wniosek dłużnika, wierzyciela lub uczestnika postępowania egzekucyjnego, jeżeli czynności biegłych nie spowodują zwłoki w postępowaniu, a wnioskodawca zobowiąże się ponieść z własnych funduszy powstałą stąd nadwyżkę kosztów.

§ 3. Biegłych do oszacowania nieruchomości większej wartości należy w zasadzie wyznaczać z listy biegłych sądowych, ustanowionych przez prezesa sądu apelacyjnego, w którego okręgu leży nieruchomość.

Do oszacowania nieruchomości mniejszej wartości należy wyznaczać biegłych z listy biegłych sądowych ustanowionych przez kierownika sądu grodzkiego, w którego okręgu leży nieruchomość.

Powołanie biegłych sądowych z innej listy lub wyznaczenie biegłego, który nie jest stałym biegłym sądowym, jest dopuszczalne tylko celem przyspieszenia oszacowania bądź celem zaoszczędzenia kosztów bądź też, jeżeli do oszacowania nieruchomości są wymagane specjalne wiadomości fachowe, bądź z innych ważnych powodów.

§ 4. Przy oszacowaniu biegły korzystać może z danych, zebranych przez komornika w myśl § 1.

§ 5. Opisu i oszacowania nieruchomości należy dokonać z możliwym wyzyskaniem czasu.

Jeżeli mają być opisane i oszacowane wielkie kompleksy nieruchomości z gospodarstwem rolnym i leśnym lub znacznymi zakładami przemysłowymi albo jeżeli z innych ważnych przyczyn opisanie i oszacowanie nie może być natychmiast dokonane w sposób wyczerpujący, komornik wyznaczy biegłym odpowiedni termin do dokonania oszacowania. Termin ten może być przedłużony tylko z ważnych a nieprzewidywanych powodów.

Przepisy o technicznym sposobie opisu i oszacowania nieruchomości.

§ 6. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość, stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest wpisana do oddzielnej księgi hipotecznej lub do oddzielnego wykazu hipotecznego. Jeżeli przedmiotem opisu są nieruchomości, które według opinii biegłych stanowią jedną całość gospodarczą, choćby wpisane do oddzielnych ksiąg lub wykazów hipotecznych, należy opisać i oszacować całość gospodarczą a z osobna każdą nieruchomość jeżeli to jest możliwe.



Jeżeli nieruchomość nie jest wpisana do ksiąg hipotecznych, należy opisać osobno i oszacować każdą nieruchomość, która w myśl złożonego wniosku wierzyciela, dłużnika lub uczestnika i uznanego przez komornika za słuszny, ma stanowić samoistny przedmiot sprzedaży. Jeżeli zaś przedmiotem opisanym i oszacowanym są nieruchomości, które według opinii biegłych stanowią jedną całość gospodarczą, należy postąpić w myśl postanowień ustępu poprzedzającego.

Dla każdej nieruchomości, która odrębnie ma być oszacowana, należy podać osobno jej przynależności.

§ 7. W razie egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Wartość ułamkowej części powinna być obliczona w stosunku do całości.

§ 8. Przepisy §§ 6 i 7 będą odpowiednio stosowane w przypadkach przewidzianych w art. 658 k. p. c.<sup>1</sup>

§ 9. Opis nieruchomości powinien zawierać dane, niezbędne do ustalenia tożsamości nieruchomości i podstaw jej oszacowania.

- § 10. Opis nieruchomości miejskich powinien w szczególności zawierać
- a) oznaczenie nieruchomości, określenie jej położenia i granic, jej obszaru a ponadto jej odległości od najbliższych ośrodków gospodarczych i stacyj komunikacji masowej oraz rodzaju dróg komunikacyjnych prowadzących do nich;
  - b) wyszczególnienie wszystkich budynków, znajdujących się na nieruchomości ze wskazaniem ich wieku, stanu, przeznaczenia, typu i charakteru, rodzaju konstrukcji, ilości kondygnacji i sposobu ich użytkowania, danych dotyczących sposobu i jakości ich wykonania i wyposażenia oraz zaopatrzenia ich w instalacje, urządzenia i przynależności; w zakładach przemysłowych wymienić należy także urządzenia fabryczne lub przemysłowe;
  - c) dane dotyczące ubezpieczenia budynków przed ogniem i inne dane, potrzebne do określenia wartości nieruchomości;
  - d) określenie treści i rozmiarów praw, przywiązanych do nieruchomości, oraz ciężarów ją obciążających.

---

<sup>1</sup> Art. 658. k. p. c. § 1. Postępowanie egzekucyjne, dotyczące kilku nieruchomości tego samego dłużnika, komornik może przed ukończeniem opisu połączyć na wniosek jednej ze stron w jedno postępowanie, jeżeli połączenie przyczyni się do uproszczenia dalszego postępowania albo do korzystniejszej sprzedaży nieruchomości lub zmniejszenia kosztów, a nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej.

§ 2. Jeżeli jednak postępowanie dotyczy jednej lub kilku nieruchomości, położonych w okręgach różnych sądów grodzkich, połączenie zarządzi sąd okręgowy, bezpośrednio przełożony nad sądem grodzkim, w którego okręgu postępowanie było wcześniej wszczęte.

§ 3. Postępowanie egzekucyjne, dotyczące części ułamkowych tej samej nieruchomości, oraz postępowania, dotyczące części nieruchomości i jej całości, mogą być połączone przez komornika w jedno postępowanie.



§ 11. Opis nieruchomości wiejskich zwłaszcza wielkich rozmiarów powinien ponadto zawierać określenie obszaru i jakości działek (parcel) budowlanych, gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, zagajników, ogrodów, torfowisk, terenów rolniczych z pokładami żwiru, gipsu, gliny itp. lub z kamieniołomami, wód z połowem ryb itd., a ponadto rodzaju i obszaru zasiewów i upraw, ilości i jakości inwentarza żywego i martwego, jak również zapasów, niezbędnych na najbliższy obsiew i na utrzymanie ludzi i żywego inwentarza aż do najbliższych zbiorów.

Przy sporządzaniu opisu małych nieruchomości wiejskich należy podać najistotniejsze dane, dotyczące szacowanych nieruchomości.

§ 12. Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według cen sprzedażnych podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, — z uwzględnieniem stopnia zużycia lub zniszczenia przedmiotu oszacowania.

Biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawy przyjętej w ten sposób wartości sprzedażnej nieruchomości.

Jeżeli biegły uznaje za konieczne odstępianie od zasad oszacowania, wskazanych w ustępie pierwszym, powinien jasno wyłuszczyć i uzasadnić przyjętą zasadę oszacowania.

§ 13. Ciężarów przewidzianych w art. XXIII § 1, XXVI § 1, zd. 1 i XL przepisów wprowadzających prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz. U. R. P. z 1932 r. nr 93, poz. 804)<sup>1</sup> osobno się nie szacuje, lecz ustala się wartość jaką ma nieruchomość przy ich utrzymaniu w mocy.

Inne na nieruchomości ciężące prawa i ciężary, których suma wykupu nie jest wpisana w księdze hipotecznej lub w wykazie hipotecznym, w szczególności zaś świadczenia z tytułu takich praw, należy oszacować osobno. Wartość świadczeń powtarzających się mnoży się, w razie ustanowienia ich:

---

<sup>1</sup> Art. XXIII. § 1. Służebności, ciężary realne oraz prawa najmu i dzierżawy, wciągnięte do księgi hipotecznej czystym wpisem lub ciężące na nieruchomości niehipotekowanej i stwierdzone aktem notarialnym, będą utrzymane bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia. To samo dotyczy służebności, które wynikają z urzędzenia ziemskiego włościan i rolników, zrównoważonych z włościanami, lub które ustanowione zostały przez polskie władze ziemskie w związku z przebudową ustroju rolnego.

Art. XXVI. Art. 214 § 2 prawa o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, dotyczącego stosunku najmu lub dzierżawy, nie stosuje się, § 1 zaś stosuje się o tyle, o ile według przepisów prawa prywatnego umowa obowiązuje nabywcę.

Art. XL. Bez potrącenia z ceny nabycia utrzymuje się w mocy:

1) służebności, ciężące z samej ustawy na nieruchomości, choćby bez wpisu do księgi hipotecznej;

2) służebności drogi koniecznej;

3) prawo zabudowy, obciążające sprzedaną nieruchomość.



- a) na czas nieograniczony — przez 20,
- b) na czas życia osoby — przez 10,
- c) na czas ograniczony — przez ilość lat, pozostałych do wykonania, nie więcej jednak niż przez 20.

Do praw najmu i dzierżawy, ciążących na nieruchomości, należy odpowiednio zastosować postanowienia ust. 1 — w przypadkach przewidzianych w art. XXIII, a postanowienia ust. 2 — w przypadkach przewidzianych w art. XXXV.

Praw wykupu (odkupu) lub pierwokupu, zahipotekowanych na nieruchomości lub służących z mocy ustawy, nie uwzględnia się przy oszacowaniu.

§ 14. Do praw przywiązanych do nieruchomości należy odpowiednio stosować postanowienie § 13 ust. 2.

§ 15. Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, jej przynależności lub urządzeń, lub jeżeli rzeczy te znajdują się w posiadaniu osób trzecich należy uczynić o tym wzmiankę w opisie nieruchomości i oznaczyć wartość osobno rzeczy spornej, osobno całości po wyłączeniu rzeczy spornej, a osobno całości wraz z tą rzeczą.

Tak samo należy postąpić w przypadkach przewidzianych w art. 669 k. p. c.<sup>1</sup>

Jeżeli dane zawarte w wyciągu z wykazu hipotecznego lub z katastru, dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości, nie odpowiadają rzeczywistości, należy w opisie podać stan rzeczy istniejący i zaznaczyć, w czym jest niezgodny z danymi hipotecznymi lub katastralnymi.

§ 16. Przepisy rozporządzenia niniejszego stosuje się odpowiednio do dokonania opisu nieruchomości, oszacowanej w sposób określony art. 671 k. p. c.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Art. 669. § 1. Dłużnik nie może później niż podczas opisu i oszacowania złożyć wniosek, aby na licytację wystawiona była tylko wydzielona z nieruchomości część, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. Wniosek będzie rozstrzygnięty po oszacowaniu nieruchomości.

§ 2. W razie uwzględnienia wniosku dalsze postępowanie co do reszty nieruchomości będzie zawieszane do czasu ukończenia licytacji wydzielonej części.

§ 3. Na postępowanie sądu, oddalające wniosek, służy zażalenie.

<sup>2</sup> Art. 671. § 1. We wniosku o dokonanie opisu wierzyciel może oszacować nieruchomość, o czym będzie umieszczona wzmianka w zawiadomieniu o terminie opisu, doręczonym dłużnikom i uczestnikom.

§ 2. Oszacowanie przez wierzyciela będzie przyjęte za podstawę licytacji, jeżeli na trzy dni przed terminem opisu nie sprzeciwią się temu dłużnik i uczestnicy.

§ 3. Dłużnik nie może sprzeciwić się oszacowaniu, ustalonemu w umowie z wierzycielem, uczestnicy zaś nie mogą żądać, aby oszacowanie było wyższe od oszacowania umownego.



## OKÓLNIK MINISTERSTWA ROBÓT PUBLICZNYCH Z 19 PAŹDZIERNIKA 1929 R. W SPRAWIE UREGULOWANIA SPOSOBU OBLICZANIA KUBATURY BUDYNKÓW.

Kubaturę budynku stanowi objętość bryły geometrycznej, ograniczonej zewnętrznymi powierzchniami ścian od dołu, przy budynkach bez piwnic powierzchnią terenu, przy budynkach podpiwniczonych podłogą, względnie posadzką kondygnacji najniższej (piwnicy, suteryn) od góry zaś posadzką strychową, — a gdy budynek posiada pomieszczenie poddaszne, pokryte stropem, lub ocieploną konstrukcją dachową, — stropem tych pomieszczeń, względnie wspomnianą konstrukcją.

Nie wlicza się do kubatury wyskoków, gzymsów, attyk, balkonów otwartych, strychów nie pokrytych stropami lub ocieploną konstrukcją dachową itp.

Kubaturę budynku bez stropu (najprostsze budynki gospodarcze, warsztaty, hale fabryczne itp.) stanowi objętość bryły geometrycznej, ograniczonej od dołu w budynkach podpiwniczonych podłogą najniższej kondygnacji, a w budynkach nie podpiwniczonych — powierzchnią terenu, od góry zaś powierzchnią pokrycia dachowego.

Przy obliczeniu kosztów budowy budynków podpiwniczonych na podstawie kubatury nie uwzględnia się osobno kosztów fundowania do głębokości 50 cm poniżej podłogi piwnic, tj. do normalnej głębokości fundowania.

Oddzielnie natomiast należy obliczać koszta fundowania poniżej normalnej głębokości dyktowane własnościami terenu, jak fundowania na rusztach, polach, studniach itp.

Przy obliczeniu kosztów budynków niepodpiwniczonych nie uwzględnia się osobno kosztów fundamentów do głębokości 1.00 m popod powierzchnię terenu.

## KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

(tekst jednolity, Dz. U. R. P. nr 112, poz. 931, z 1932 r.)

Opinia biegłych.

## Art. 304.

§ 1. W przypadkach, wymagających wiadomości specjalnych, sąd, po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru, może wezwać jednego lub kilku biegłych, celem zasięgnięcia ich opinii.

§ 2. Sąd orzekający może sędziemu wyznaczonemu lub sądowi wezwanemu pozostawić prawo wyboru biegłych.

§ 3. Sąd oznaczy, czy opinia ma być przedstawiona ustnie, czy na piśmie.



## Art. 305.

§ 1. Osoba, wyznaczona na biegłego, może nie przyjąć włożonego na nią obowiązku z przyczyn, jakie uprawniają świadka do odmowy zeznań, nadto z powodu przeszkody, która jej uniemożliwia wydanie opinii.

§ 2. Stronie wolno zażądać wyłączenia biegłego z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego.

§ 3. Po rozpoczęciu czynności biegłego, strona może aż do ich ukończenia żądać wyłączenia biegłego tylko wtedy, jeżeli uprawdopodobni, że przyczyna wyłączenia nie była jej przed tym znana lub dopiero później powstała.

## Art. 306.

§ 1. Biegły składa przed rozpoczęciem czynności przysięgę według roty następującej:

»Przysięgam Panu Bogu Wszechmogącemu i Wszechwiedzącemu, że powierzone mi obowiązki biegłego wykonam z całą sumiennością i bezstronnością. Tak mi, Panie Boże dopomóż«.

§ 2. Osoby wyznające religię chrześcijańską przysięgają przed krzyżem.

§ 3. Osoby wyznające religię mojżeszową trzymają prawą rękę na torze — 2 ks. Mojżesza 20 rozdz., 7 wiersz.

§ 4. Poza tym mają odpowiednie zastosowanie przepisy co do odbierania przysięgi od świadków.

## Art. 307.

§ 1. Do form zapewnienia przez biegłych, należących do wyznań niewymienionych w artykule poprzedzającym, że obowiązki biegłego wykonają z całą sumiennością i bezstronnością, mają zastosowanie przepisy obowiązujące w postępowaniu karnym.

§ 2. Przepisy, dotyczące przysięgi i jej skutków prawnych, mają odpowiednie zastosowanie do zapewnienia zastępującego przysięgę.

## Art. 308.

§ 1. Biegły nie składa przysięgi lub zapewnienia ją zastępującego, gdy obie strony wyrażają na to swą zgodę.

§ 2. Biegły sądowy stały składa przysięgę lub zapewnienie tylko przy objęciu stanowiska. W poszczególnych sprawach przypomina mu się złożoną przysięgę lub zapewnienie.

## Art. 309.

Sąd może okazać biegłemu akta sprawy i przedmiot oględzin oraz zarządzić, ażeby brał udział w przesłuchaniu świadków.



## Art. 310.

§ 1. Opinia biegłych powinna być opatrzona uzasadnieniem, chyba, że istota rzeczy tego nie wymaga.

§ 2. Biegli mogą złożyć opinię łączną.

§ 3. Jeżeli biegły nie może na razie udzielić wyczerpującej opinii, sąd wyznacza termin dodatkowy do przedstawienia opinii.

## Art. 311.

§ 1. Gdy sąd uzna opinię wydaną na piśmie za niewystarczającą, może zażądać od biegłych wyjaśnień ustnych.

§ 2. W razie potrzeby sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub od innych biegłych.

## Art. 312.

Za nieusprawiedliwione niestawiennictwo, za odmowę przysięgi lub zapewnienia ją zastępującego albo odmowę złożenia, bądź opóźnienia w złożeniu opinii sąd skazuje biegłego na grzywnę do pięciuset złotych.

## Art. 313.

§ 1. Biegły ma prawo żądać wynagrodzenia za stawiennictwo do sądu i wykonaną pracę. Pod rygorem utraty należności powinien żądanie to zgłosić przed zamknięciem rozprawy, bezpośrednio poprzedzającej rozstrzygnięcie sprawy.

§ 2. Przewodniczący może przyznać biegłemu zaliczkę na pokrycie wydatków.

## Art. 314.

Do wezwania i przesłuchania biegłych mają zastosowanie odpowiednie przepisy o świadkach, jeżeli przepisy niniejszego oddziału nie stanowią inaczej, wszakże przepis o przymusowym sprowadzeniu nie będzie względem biegłego stosowany.

DEKRET PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 14 STYCZNIA 1936 R.  
O PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

(Dz. U. R. P. nr 3, poz. 14)

oraz

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SKARBU Z 20 KWIETNIA 1935 R.  
O WYKONANIU DEKRETU PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ O PO-  
DATKU OD NIERUCHOMOŚCI.

(Dz. U. R. P. nr 33, poz. 259).

## Art. 1.

1. Podatkowi od nieruchomości podlegają:

A. w gminach miejskich wszelkiego rodzaju nieruchomości, z wyłączeniem gruntów niezabudowanych o powierzchni ponad 5 000 metrów



kwadratowych, użytkowanych stale jako pola uprawne, łąki, pastwiska, sady i ogrody, jak również znajdujących się pod lasami lub wodami, użytkowanymi dla celów hodowli ryb albo rybołówstwa;

B. w gminach wiejskich:

1) budynki wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami, niezwiązane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym,

2) budynki wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami, związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym, stale używane w całości lub w przeważającej części na podstawie umowy najmu,

3) budynki wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami, związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym, używane na podstawie umowy dzierżawy, której przedmiotem są wyłącznie budynki nie zaś gospodarstwa rolne, ogrodnicze lub leśne jako całość.

2. Za związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym uważa się:

- a) budynki gospodarcze, przeznaczone do celów gospodarstwa rolnego, ogrodniczego lub leśnego,
- b) budynki wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami, zajęte na zakłady przemysłowe, nie podlegające państwowemu podatkowi przemysłowemu,
- c) budynki mieszkalne, zamieszkałe przez właścicieli lub dzierżawców gospodarstw rolnych, ogrodniczych lub leśnych, ich rodziny i domowników oraz przez osoby, zatrudnione w gospodarstwie rolnym lub leśnym, albo w zakładzie przemysłowym, wymienionym pod b) na podstawie umowy o pracę.

3. Za nieruchomości w rozumieniu dekretu niniejszego uważa się grunty, budynki i inne budowle.

Rozporządzenie wykonawcze. Do art. 1. ust. (1), lit. A.

§ 2. 1. Podatkowi od nieruchomości podlegają na obszarze gmin miejskich:

- a) wszelkiego rodzaju budynki lub inne budowle wraz z gruntami pod tymi budynkami lub budowlami oraz z należącymi do nich podwórzami (dziedzińcami), zieleńcami, kwietnikami, ogródkami, placami składowymi, przejściami, dojazdami itp. gruntami, przylegającymi do budynków i budowli,
- b) grunty niezabudowane o powierzchni do 5 000 metrów kwadratowych włącznie bez względu na rodzaj użytkowania,



c) grunty niezabudowane o powierzchni ponad 5 000 metrów kwadratowych, jeżeli nie są stale użytkowane jako pola uprawne, łąki, pastwiska, sady i ogrody, jak również jeżeli nie są pokryte lasami lub wodami, użytkowymi dla celów hodowli ryb albo rybołówstwa, lub gdy część powierzchni użytkowanej na powyższe cele nie przekracza 5 000 metrów kwadratowych.

2. Jeżeli w nieruchomości, należącej do jednej osoby lub kilku osób w częściach ułamkowych, a nieprzedzielonej ulicą, placem publicznym lub cudzą własnością, część gruntu jest zabudowana w rozumieniu p. a) paragrafu niniejszego, a pozostała część jest niezabudowana, wówczas część niezabudowana również podlega podatkowi łącznie z zabudowaną częścią tej nieruchomości, o ile odpowiada warunkom wymienionym w p. p. b) i c).

3. Parki podlegają podatkowi, bez względu na ich powierzchnię.

§ 3. Gdy znajdujące się na gruncie budynki lub inne budowle wolne są od podatku jako nowowzniesione (§ 14. p. a), wówczas grunt określony w § 2. ust. (1) p. a. również wolny jest od podatku.

Do art. 1 ust. (1) lit. B.

§ 4. 1. Na obszarze gmin wiejskich podatkowi podlegają:

- a) niezwiązane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym;
  - 1) domy mieszkalne (wille, domy letniskowe itp.) i inne budynki (handlowe, zajęte na szkoły itp.) wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami,
  - 2) budynki i inne budowle wraz z należącymi do nich podwórzami i placami, zajmowanymi przez zakłady przemysłowe, podlegające państwowemu podatkowi przemysłowemu z wyjątkiem gorzelni rolniczych,
- b) związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym budynki wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami;
  - 1) stale wynajmowane w całości lub w przeważającej części, a składające się więcej niż z 4 izb,
  - 2) wydzierżawione oddzielnie od gospodarstwa rolnego, ogrodniczego lub leśnego.

2. Przez »podwórze i place« rozumie się grunty pod i między budynkami albo innymi budowlami oraz grunty przylegające do budynków lub budowli, np. grunt między budynkiem i ulicą-drogą.

§ 5. 1. Budynki, związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym, wynajmowane sezonowo, nie podlegają podatkowi, chociażby składały się więcej niż z 4 izb.



2. Budynek, wynajęty więcej niż w połowie powierzchni, uważa się za wynajęty w przeważającej części.

Do art. 1. ust. (2).

§ 6. Szklarnie (oranżerie) uważa się za związane z gospodarstwem ogrodniczym.

#### Oplaty drogowe.

Ustawa o budowie i utrzymaniu dróg publicznych z 10. XII. 1920, (Dz. U. R. P. nr 6. z 1921 r.), przewiduje specjalne opłaty drogowe, określone szczegółowo okólnikiem Min. Spraw Wewn. z 11. V. 1936, nr 33 (Dz. Urz. Min. Spraw Wewn. nr 14). Opłaty te pobierane są w gminach miejskich, niewydzielonych z powiatowego związku samorządowego, od wszystkich nieruchomości, zaś we wszystkich gminach wiejskich od budynków niezwiązanych z gospodarstwem rolnym.

Ulgi dla nowczwznoszonych budowli, przyznane ustawą z 24. III. 1933 (patrz str. 148), oraz art. 24. ustawy z 9. IV. 1938 o ulgach inwestycyjnych, (Dz. U. R. P. nr 26, poz. 224), nie mają zastosowania dla specjalnych opłat drogowych.

Specjalne opłaty drogowe dzielą się na:

1. opłaty od gruntu, podlegającego państwowemu podatkowi gruntowemu,
  2. opłaty od nieruchomości, podlegających państwowemu podatkowi od nieruchomości.
- Wynoszą one maksymalnie:

ad 1:

- a) w Małopolsce i na Śląsku Ciesz. — 75% zasadniczego państwowego podatku gruntowego stanowiącego 40% czystego dochodu katastralnego,
- b) na ziemiach zachodnich i we województwie śląskim z wyjątkiem powiatów cieszyńskiego i bielskiego — 75% od 50%-go dodatku do państwowego podatku gruntowego (podatek gruntowy oblicza się w złotych przez przemnożenie kwoty podatku katastralnego, uwidocznionego w katastrze gruntowym, przez 3,5),
- c) we województwach centralnych i wschodnich — 75% zasadniczego państwowego podatku gruntowego, ustalanego według taryfy, objętej dekretem Prez. R. P. z 4. XI. 1936 r. o zmianie przepisów o państwowym podatku gruntowym (Dz. U. R. P. nr 85).

Wymienione ad a), b) i c) stawki 75%-owe mogą być wyjątkowo podwyższone do 100% (np. w wypadku dużych inwestycji drogowych w pobliżu gruntów słabo dochodowych, zatem przynoszących niskie wpływy podatkowe).

ad 2:

Na terenie całego Państwa — 3,5% podstawy wymiaru państwowego podatku od nieruchomości.

Oprócz tego obowiązują świadczenia drogowe w naturze, pobierane przez gminy wiejskie i gminy miejskie, niewydzielone z powiatowych związków samorządowych, na zasadzie ustawy z 26. III. 1935 o świadczeniach w naturze na niektóre cele publiczne (Dz. U. R. P. nr 27, poz. 204). Wysokość tych świadczeń, które na cele drogowe wchodzi głównie w rachubę w postaci robocizny pieszej i ciągłej (szarwark) i mogą być zamieniane na równowartość pieniężną, zależy od rozporządzenia wojewody.

#### Art. 2.

Wolne są od podatku:

1) nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, z wyjątkiem nieruchomości, użytkowanych przez przedsiębiorstwa państwowe, bę-



dące odrębnymi osobami prawnymi, jeżeli te nieruchomości nie są zwolnione od podatku na mocy szczególnych aktów prawnych,

2) nieruchomości, stanowiące własność związków samorządowych i międzykomunalnych, instytucyj ubezpieczeń społecznych, prawnie uznanych związków i gmin wyznaniowych i ich instytucyj, zakładów opiekuńczych oraz instytucyj naukowych, oświatowych i dobroczynnych, jeżeli te nieruchomości lub ich części nie przynoszą dochodu przez wynajęcie lub wydzierżawienie oraz gdy nie są zajęte przez przedsiębiorstwa wymienionych związków i instytucyj,

3) grunty pod drogami i placami, oddanymi do publicznego użytku,

4) grunty pod torami kolejowymi, należące do kolei samorządowych i prywatnych,

5) grunty niezabudowane, których rozporządzalność na cele budowlane jest ograniczona ustawami, nie pozwalającymi na natychmiastową ich zabudowę,

6) nieruchomości z powodu złego stanu niezamieszkanie ani też nieużytkowane w inny sposób,

7) nieruchomości, zajęte na szpitale (art. 3 lit. a) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. (Dz. U. R. P. nr 38. poz. 382),

8) nieruchomości, zajęte na gorzelnie rolnicze,

9) nieruchomości, wymienione w art. 1. ust. (1) lit. B, pkt. 2., jeżeli składają się najwyżej z czterech izb,

10) budynki wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami, dla których podstawa wymiaru nie przekracza 100 złotych w stosunku rocznym.

#### Rozporządzenie wykonawcze. Do art. 2., p. 5.

§ 10. Wolne są od podatku grunty nie mogące być zabudowane na podstawie obowiązujących przepisów, a w szczególności prawa budowlanego (Dz. U. R. P. z 1928 r. nr 23, poz. 202. i Dz. U. R. P. z 1930 nr 86, poz. 663.) i prawa górniczego (Dz. U. R. P. z 1930 r. nr 85, poz. 654.) oraz rozporządzeń i zarządzeń właściwych władz, wydanych na podstawie tych przepisów.

Do art. 2., p. 6.

§ 11. Jeżeli część budynku z powodu złego stanu jest niezamieszкана ani też nieużytkowana w inny sposób, wówczas tylko ta część budynku wolna jest od podatku.

Do art. 2., p. 10.

§ 13. Przepis art. 2., p. 10. nie odnosi się do gruntów niezabudowanych.



Do art. 2.

§ 14. Poza zwolnieniami, przewidzianymi w art. 2. i §§ 7. i 8., wolne są od podatku nieruchomości, którym z mocy szczególnych przepisów zwolnienie zostało przyznane, a w szczególności:

- a) budynki lub ich części, podlegające ustawie z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. nr 22., poz. 173),
- b) grunty niezabudowane, utworzone ze scalenia działek w ciągu 2 lat od daty zatwierdzenia projektu scalenia na mocy art. 90. prawa budowlanego (Dz. U. R. P. nr 23, poz. 202).

Budynki lub części niezamieszkałe lub nieużytkowane.

O. M. S. z 27 lutego 1925 r. L. D. P. O. 322/IV. Jeżeli wskutek zarządzenia władzy administracyjnej lub wskutek zniszczenia — budynek lub jego część nie były zamieszkałe lub użytkowane w odnośnym okresie wymiarowym, to na prośbę płatnika, winny władze wymiarowe, po stwierdzeniu wyżej wspomnianych faktów, sprostować odpowiednio wymiar podatku i umorzyć — z tytułu nieprzydatności obiektu do użytku — podatek, przypadający od budynku lub jego części za czas faktycznego nieużytkowania.

### Art. 3.

1. Za oddzielną jednostkę podatkową uważa się:

- a) w gminach miejskich nieruchomość, należąca do jednej osoby lub kilku osób w częściach ułamkowych, lecz nie przedzieloną ulicą, placem lub cudzą własnością,
- b) w gminach wiejskich ogół przedmiotów podlegających podatkowi, należących do jednej osoby lub kilku osób w częściach ułamkowych, a położonych na obszarze tej samej gromady, bądź na obszarze tej samej gminy, obejmującej jedną miejscowość (art. 15. ustawy z dnia 23 marca 1933 r. — Dz. U. R. P. nr 35, poz. 294).

2. Grunt, na którym stoi budynek oraz podwórze przynależne do budynku, stanowią wraz z budynkiem jedną jednostkę podatkową nawet gdy budynek został wzniesiony na cudzym gruncie.

Rozporządzenie wykonawcze. Do art. 3., ust. (1).

§ 15. 1. Przez »części ułamkowe« rozumie się części idealne, a więc nieposiadające określonych granic (np. własność  $\frac{5}{7}$  budynku).

2. Części budynku, posiadające określone granice, wydzielone hipotecznie, a stanowiące przedmiot odrębnej własności, uważa się za oddzielne jednostki podatkowe.

### Art. 6.

1. Rokiem podatkowym jest rok kalendarzowy.

2. Podstawę wymiaru podatku na rok podatkowy stanowi czynsz



z tytułu najmu lub czynsz dzierżawny, należny za rok poprzedzający rok podatkowy.

3. Dla nieruchomości lub ich części, nieoddanych w najem albo w dzierżawę, w szczególności dla oddanych bezpłatnie do używania lub użytkowania, za podstawę wymiaru przyjmuje się wartość czynszową, ustaloną w wysokości czynszu jakoby został uzyskany w razie wynajęcia.

4. Dla nieruchomości niewynajmowanych lub niewydzierżawianych, dla których nie można ustalić podstawy wymiaru według ust. (2) i (3) za podstawę wymiaru przyjmuje się:

- a) dla budynków wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami — 5% ich wartości obiegowej,
- b) dla innych gruntów niezabudowanych — 3% ich wartości obiegowej.

5. Przy ustalaniu wartości obiegowej budynków fabrycznych nie dolicza się wartości maszyn i urządzeń technicznych, stanowiących przynależność tych budynków.

6. Wartość obiegową ustala się na podstawie cen, płaconych w roku poprzedzającym rok podatkowy za takie same lub podobne nieruchomości, znajdujące się w analogicznych warunkach. — W przedsiębiorstwach, prowadzących prawidłowe księgi handlowe, jako wartość obiegową można przyjąć, za zgodą płatnika, wartość ujawnioną w bilansie za ostatni okres operacyjny, poprzedzający rok podatkowy.

#### Rozporządzenie wykonawcze. Do art. 6.

§ 16. 1. Przez czynsz »należny« rozumie się czynsz, który najemca lub dzierżawca obowiązany jest płacić wynajmującemu albo wydzierżawiającemu.

2. Gdy najemca lub dzierżawca oprócz czynszu, wyrażonego w określonej kwocie, zobowiązał się z tytułu najmu lub dzierżawy jeszcze do innych świadczeń (w gotówce, w naturze, w pracy lub w innej formie) na rzecz wynajmującego lub wydzierżawiającego, jednorazowych lub powtarzających się, wówczas do sumy czynszu dolicza się wartość tych świadczeń wykonanych w ciągu roku poprzedzającego rok podatkowy.

3. Gdy w sumie należnego czynszu mieści się wynagrodzenie za specjalne świadczenia wynajmującego na rzecz najemcy (np. za ogrzewanie, za oświetlenie, za obsługę, za używanie mebli), wówczas wartość tych świadczeń, wykonanych w ciągu roku poprzedzającego rok podatkowy, potrąca się od sumy czynszu należnego.

4. Zmiany (zwyżka, zniżka) w wysokości czynszu w ciągu roku podatkowego, nie powodują zmiany podstawy wymiaru na ten rok.



§ 17. Przy ustalaniu wartości obiegowej nieruchomości lub ich części należy uwzględnić położenie nieruchomości i inne okoliczności, mające wpływ na jej wartość.

§ 18. 1. Dla nieruchomości wynajętej lub wdzierżawionej w całości, podstawę wymiaru ustala się według art. 6. ust. (2).

2. Dla nieruchomości — wynajętej lub wdzierżawionej w części, a w pozostałej części zajętej przez właściciela lub oddanej do bezpłatnego używania lub użytkowania — podstawę wymiaru ustala się w sposób następujący:

- a) z części wynajętej lub wdzierżawionej przyjmuje się czynsz należny według art. 6., ust. (2).
- b) dla pozostałej części ustala się wartość czynszową według art. 6. ust. (3). W wypadku niemożności ustalenia wartości czynszowej dla tej pozostałej części, ustala się jej wartość obiegową i do podstawy wymiaru przyjmuje się 5% ustalonej wartości obiegowej, jeżeli to są budynki, lub budowle z podwórzami i placami, lub 3% ustalonej wartości obiegowej, jeżeli to są grunty niezabudowane.

3. Dla nieruchomości zajmowanej w całości przez właściciela lub w całości oddanej do bezpłatnego używania albo użytkowania — podstawę wymiaru ustala się według art. 6., ust. (3) lub art. 6., ust. (4).

#### Przykłady:

1) Nieruchomość, składająca się z budynku mieszkalnego i ogródka, dostępnego dla wszystkich lokatorów, jest wynajęta w całości. — Komorne należne za 1935 rok wynosiło 5.000 zł.

Podstawę wymiaru na 1936 rok stanowi 5.000 zł

2) Nieruchomość, składająca się z budynku mieszkalnego i 4.000 m<sup>2</sup> sadu, jest wynajęta w całości z wyjątkiem mieszkania właściciela. — Komorne należne za 1935 rok z wynajętych lokali wynosiło 15.000 zł. — Wartość czynszowa mieszkania właściciela za 1935 rok wynosi 1.500 zł. Sad został wdzierżawiony w 1935 roku za 500 zł. — Podstawę wymiaru na 1936 rok stanowi 17.000 zł. — Gdyby sad był użytkowany przez właściciela, wówczas podstawę wymiaru stanowiłoby 15.000 zł., oraz wartość czynszowa części nieruchomości, użytkowanej przez właściciela, ustalona jak w przykładzie nr 3.

3) Nieruchomość, składająca się z budynku mieszkalnego (willi) i sadu-ogrodu o powierzchni 2.500 m<sup>2</sup> zajmuje sam właściciel. — Biegli ustalili, że w wypadku wynajęcia willi z sadem-ogrodem w 1935 roku otrzymanoby za cały rok 3.500 zł. Podstawę wymiaru na 1936 rok stanowić będzie 3.500 zł.

4) W nieruchomości, składającej się z budynku mieszkalnego (willi), z budynków gospodarczych i ogrodu o powierzchni 4.500 m<sup>2</sup>, wynajęty został budynek mieszkalny i budynki gospodarcze w 1935 roku za sumę 4.000 zł. — Właściciel nieruchomości, zamieszkujący w innej nieruchomości, pozostawił ogród dla własnego użytku. — Ustalono, że za ogród, w wypadku wdzierżawienia, otrzymanoby 900 zł. — Podstawę wymiaru na 1936 rok stanowi suma 4.900 zł.

5) Nieruchomość składa się z budynku mieszkalnego z podwórzem, z budynków zajętych na zakład przemysłowy z przylegającym placem fabrycznym i sadu o powierzchni



7.000 m<sup>2</sup>. — Z budynku mieszkalnego otrzymano w 1935 roku 6.000 zł. — Wartość czynszową mieszkania właściciela mieszczącego się w tym samym budynku, ustalono za 1935 r. na 4.000 zł. — Wartość obiegową budynków, zajętych na zakład przemysłowy, z placem fabrycznym ustalono na 400.000 zł. — Podstawę wymiaru na 1936 rok stanowi 6.000 plus 4.000 plus 20.000 (5% od 400.000), tj. 30.000 zł. — Sad podatkowi od nieruchomości nie podlega.

#### Orzecznictwo Najwyższego Trybunału Administracyjnego.

Okoliczność, że przedmiot podatkowy jest wynajętym budynkiem fabrycznym, sama przez się nie uzasadnia jeszcze obliczenia do wymiaru podatku od nieruchomości wartości czynszowej nieruchomości na podstawie jej obiegowej wartości w myśl art. 6. (O.N.T.A. z 4. VI 1929 r. L. rej. 2773/27; Z.W. nr 121 S).

#### Art. 7.

Podatek wynosi:

- a) od podstawy wymiaru, nieprzekraczającej 1000 złotych — 8% podstawy wymiaru,
- b) od wyższej podstawy wymiaru — 12% podstawy wymiaru.

Do podatku pobiera się dodatek na rzecz związków samorządu terytorialnego, który oblicza się w stosunku do 7% podstawy wymiaru (art. 9).

#### Art. 8.

Podatek za każdy rok podatkowy płatny jest w dwóch równych ratach do dnia 30 czerwca i do dnia 30 listopada.

#### Art. 9.

Dodatek na rzecz związków samorządu terytorialnego oblicza się w stosunku do 7% podstawy wymiaru.

#### Art. 10.

Dla nieruchomości, zawierających lokale, objęte art. 1. ust. (1) i art. 2. Dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1936 r. (Dz. U. R. P. nr. 82., poz. 504.), za podstawę wymiaru podatku za rok podatkowy 1936 przyjmuje się w stosunku do tych lokali komorne (wartość czynszową) w wysokości dwunastokrotnego komornego (wartości czynszowej) z miesiąca grudnia 1935 r.

#### Rozporządzenie wykonawcze.

§ 19. 1. Przepisy art. 10. stosuje się również do lokali niewynajętych lub zajmowanych bezpłatnie, o ile objęte byłyby art. 1, ust. (1) i art. 2.



dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. (Dz. U. R. P. nr 82, poz. 504) w przypadku wynajęcia.

Obniżenie komornego:

- a) dla mieszkań 3-izbowych (2-pokojowych) i mniejszych o 15%,
- b) dla mieszkań 4-izbowych (3-pokojowych) i większych o 10%.

2. W domach, należących do zakładów ubezpieczeń społecznych, obniżenie, przewidziane w pkt. a) i b) ustępu poprzedzającego, następuje w stosunku do komornego płaconego za grudzień 1934 r.

Wydawanie zaświadczeń o zaliczeniu przedsiębiorstw do odpowiednich kategorii świadectw przemysłowych.

O. M. S. z dnia 19 grudnia 1935 L. D. V. 41863/4/35. — Ministerstwo Skarbu w związku z dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. nr 82., poz. 504.) zarządza wydawanie przez Urzędy Skarbowe na indywidualne podania właścicieli nieruchomości zaświadczeń stwierdzających, że przedsiębiorstwo, znajdujące się w nieruchomości petenta zostało zaliczone na rok 1935. w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym (Dz. U. R. P. 1934 nr 76., poz. 716.) do jednej z wymienionych w taryfie, stanowiącej załącznik do art. 23 ustawy kategorii świadectw przemysłowych.

Podania właścicieli nieruchomości oraz wydawane przez Urzędy Skarbowe zaświadczenia, podlegają opłacie stempelowej na zasadach ogólnych.

### Art. 11.

Płatnikom, którzy w roku poprzedzającym rok podatkowy ponieśli co najmniej 10% ubytku w przychodzie, wskutek zaległości komornego, przypadających od lokatorów, o których mowa w art. 23. ustawy o ochronie lokatorów w brzmieniu dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. (Dz. U. R. P. nr 82, poz. 504) — władze skarbowe umorzą na indywidualne podania odpowiednią część wymierzonego podatku, proporcjonalnie do wspomnianego ubytku w przychodzie.

## USTAWA Z 11 SIERPNIĄ 1923 R. O TYMCZASOWYM UREGULOWANIU FINANSÓW KOMUNALNYCH.

(Dz. U. R. P. z 1936. nr 62., poz. 454.)

1. Podatki od gruntów i budynków na obszarze gmin wiejskich.

### Art. 2.

1) Od gruntów i budynków, położonych na obszarze gmin wiejskich, mogą być pobierane podatki komunalne tylko w postaci dodatków do podatków państwowych od gruntów i budynków.



2) Wyjątek zachodzi co do gruntów w b. dzielnicy rosyjskiej, należących do Państwa. — Grunty te mogą być obciążone tylko samoistnym podatkiem w wysokości kwot, którymi podobne grunty w sąsiedztwie są obciążone, dodatkami do podatków państwowych. — Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych, wydane w porozumieniu z Ministrem Skarbu, określi bliżej zasady wymiaru i poboru tego podatku.

#### 2. Podatek od gruntów na obszarze miast.

##### Art. 4.

1) Podatek komunalny od gruntów, położonych na obszarze miast, może być pobierany w postaci dodatku do państwowego podatku gruntowego, albo w postaci samoistnego podatku.

2) Podatkowi komunalnemu od gruntów podlegają także grunty, wolne od państwowego podatku gruntowego. — Podatek komunalny od tych gruntów może być pobierany tylko w postaci podatku samoistnego.

3) Place budowlane oraz grunty, które uzyskały charakter placów budowlanych, mogą być opodatkowane na rzecz miast jedynie w formie dodatku komunalnego do państwowego podatku od nieruchomości; dodatek ten nie może przekraczać 100% podatku państwowego.

#### 4. Podatek od budynków na obszarze miast.

##### Art. 6.

1) Podatek komunalny od budynków, położonych na obszarze miast, mogą pobierać tylko miasta z zastrzeżeniem 10% dla samorządu wojewódzkiego w myśl art. 22.

2) Miasta w b. dzielnicach: rosyjskiej i austriackiej mogą zamiast państwowego podatku od nieruchomości, przekazanego im ustawą z dnia 17 grudnia 1921 r. (Dz. U. R. P. nr 2., poz. 6. z 1922 r.) pobierać samoistny podatek od budynków.

3) Przepis art. 4. ustęp 4. stosuje się odpowiednio do podstaw wymiaru samoistnego podatku od budynków. Budynki, nie podlegające państwowemu podatkowi od nieruchomości w myśl art. 2. dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości (Dz. U. R. P. nr 3. poz. 14.), winny być zwolnione od samoistnego podatku.

4) Po upływie terminu, na który państwowy podatek od nieruchomości został miastom przekazany, miasta — także w b. dzielnicy pruskiej — będą miały prawo pobierać podatek od budynków w postaci dodatku do państwowego podatku od nieruchomości, albo w postaci samoistnego podatku, który się wymierza według przepisu, zawartego w ustępie poprzednim.



5) Budynki mieszkalne i gospodarcze, położone na obszarze gmin wiejskich, przyłączonych w całości lub w części po 1 stycznia 1919 r. do miast, mogą być obciążone podatkiem komunalnym od budynków, czy to w postaci podatku samoistnego, czy też dodatku do państwowego podatku od nieruchomości (od budynków) tylko do tej wysokości, do której mogłyby być obciążone, gdyby przyłączenie nie nastąpiło. — Przepis ten obowiązuje lat pięć po roku, w którym przyłączenie nastąpiło.

6) Przepisy ustawy z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. nr 22. poz. 173.) pozostają w mocy.

## USTAWA O PAŃSTWOWYM PODATKU DOCHODOWYM.

Obwieszczenie Min. Skarbu z 14 grudnia 1935 r. (Dz. U. R. P. nr 2., poz. 6. z 1936 r.).

Przedmiot opodatkowania.

### Art. 3.

Opodatkowaniu podlegają dochody:

- 1) z nieruchomości gruntowej własnej, posiadanej, użytkowanej lub dzierżawionej;
- 2) z budynków.

Pojęcie dochodu.

### Art. 6.

Za dochód uważa się sumę wszystkich przychodów w pieniądzu lub wartościach pieniężnych, otrzymanych z poszczególnych źródeł, wymienionych w art. 3, po strąceniu kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia tych przychodów, łącznie z corocznym prawidłowym odpisaniem na zużycie budynków, maszyn i wszelkiego rodzaju martwego inwentarza, oraz po potrąceniu strat częściowych lub całkowitych w przedmiotach, podlegających zużyciu i służących do osiągnięcia dochodu, o ile odpisań na zużycie oraz strat nie uwzględniono już w kosztach wyżej wymienionych.

Prowadzący prawidłowe księgi mogą jednorazowo odpisać całkowitą wartość przedmiotów, których zwykły okres zużycia nie przekracza lat pięciu.

Do kosztów osiągnięcia przychodów zalicza się koszty wyżywienia członków rodziny podatnika, stale pracujących w jego gospodarstwie rolnym lub leśnym, albo w jego przedsiębiorstwie handlowym lub przemysłowym.

W razie, gdy okaże się wątpliwość co do wysokości odpisań za zużycie, w niniejszym artykule wymienionych, należy odpowiednie sumy ustalić przez znawców (biegłych).



## Rozporządzenie wykonawcze.

## Pojęcie dochodu.

Do art. 6.

§ 11. Dochodem w rozumieniu art. 6. ustawy jest suma wszystkich przychodów podatnika, otrzymanych w pieniądzach lub wartościach pieniężnych z każdego poszczególnego źródła dochodu, po potrąceniu z przychodów poszczególnego źródła:

- a) wszelkich kosztów, poniesionych na osiągnięcie, zachowanie i zabezpieczenie tych przychodów;
- b) corocznego prawidłowego odpisania na zużycie budynków, maszyn i wszelkiego rodzaju martwego inwentarza oraz urządzeń;
- c) wreszcie strat częściowych lub całkowitych w przedmiotach, podlegających zużyciu i służących do osiągnięcia dochodu, jeżeli odpisać na zużycie pod b) oraz strat pod c) nie uwzględniono już w kosztach, wymienionych pod a).

## Koszty potrącalne z przychodów.

Do art. 6. ust. 1. i 3.

§ 12. 1) Potrącalność kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia przychodów z poszczególnych źródeł należy oceniać w każdym przypadku z osobna, przy wzięciu pod uwagę następujących zasad ogólnych:

- a) kosztami, połączonymi z uzyskaniem przychodu, są tylko wydatki, poniesione w tym celu, aby z danego źródła osiągnąć dochód, nie zaś wydatki, związane z nabyciem samego źródła dochodu, z jego powiększeniem lub ulepszeniem;
- b) z wyjątkami, omówionymi w § 13, tylko takie koszty nadają się do potrącenia z przychodu, które podatnik już rzeczywiście poniósł, a nie takie, które mógłby ponieść lub wśród pewnych okoliczności musiałby ponieść, albo takie, które zaoszczędził sobie własną pracą lub też pracą bezpłatną członków rodziny, albo innych osób;
- c) do potrącenia nadają się tylko koszty, które płatnik poniósł w pieniądzach lub w naturze, a nie takie, które jedynie zaliczył, a później otrzymał je z powrotem;
- d) dostarczenie dowodu o rzeczywistym poniesieniu kosztów oraz o ich przeznaczeniu należy do podatnika; natomiast obowiązkiem władz wymiarowych jest zbadanie i ocena kwestii, czy koszty te są potrącalne;
- e) z wyjątkiem przypadków, omówionych w § 13, przy ocenie kwestii, kiedy powstałe koszty zostały rzeczywiście poniesione, decyduje termin rzeczywistej zapłaty, a nie termin, w którym koszty te miały być zapłacone w myśl przepisu prawnego, umowy, zwyczaju itp.

2) Wydatki na wyżywienie członków rodziny są potrącalne jako koszt osiągnięcia dochodu, jeżeli członkowie rodziny są stale zajęci w przedsiębiorstwie przemysłowym lub handlowym, gospodarstwie rolnym lub leśnym podatnika, a nie w jego gospodarstwie domowym.

3) Do kosztów osiągnięcia dochodu zalicza się również koszty utrzymania samochodu, używanego w związku z wykonywaniem przedsiębiorstwa lub zajęcia, z którego dochody podlegają opodatkowaniu.

Do art. 6.

§ 13. 1) Przy ustalaniu dochodu z poszczególnych źródeł należy przestrzegać zasady, że wszystkie przychody i koszty powinny być przyjęte w tej sumie, w jakiej one w czasie miarodajnym zostały rzeczywiście osiągnięte, względnie poniesione.

2) Zasada ta jednak nie ma zastosowania przy ustalaniu dochodu z przedsiębiorstw handlowych, przemysłowych lub gospodarstw rolnych, które prowadzą prawidłowe



księgi handlowe lub księgi gospodarcze. W tych przypadkach należy kierować się wyłącznie zasadami buchalterii, tj. brać w rachubę również takie zaksięgowane przychody, które mają dopiero wpłynąć na korzyść płatnika, oraz takie koszty, które zostały już zarachowane, chociaż ich jeszcze rzeczywiście nie poniesiono, o ile tylko odnoszą się do danego roku operacyjnego (gospodarczego).

### Amortyzacja.

Do art. 6. ust. 1., 2. i 4.

§ 14. 1) Z przychodu są również potrącalne coroczne prawidłowe odpisania z tytułu zużycia budynków, maszyn i wszelkiego rodzaju martwego inwentarza oraz urządzeń stanowiących własność podatnika. Odpisania te powinny odpowiadać rzeczywistemu zmniejszeniu się wartości, jakiemu uległy budynki, maszyny oraz inwentarz martwy i urządzenia w okresie, miarodajnym do wymiaru podatku.

2) Wysokość tego potrącenia zależy od natury przedmiotu, przy czym miarą wysokości dopuszczalnych odpisów jest wyłącznie faktyczne zużycie. Zużycie to ustala się w stosunku procentowym do kosztów nabycia lub wytworzenia przedmiotu. W razie trudności w ustaleniu tej wartości należy posiłkować się inną zbliżoną wartością, jak suma szacunku ubezpieczenia od ognia z dodatkiem 10% za fundamenty — przy nieruchomościach, a w ostatecznym razie wartość należy ustalić przez biegłych. Raz przyjęta lub ustalona wartość przedmiotu jest podstawą odpisania z tytułu zużycia w latach następnych.

3) W celu przyznania stosownego potrącenia tytułem zużycia władza, wymierzająca podatek, powinna przyjmować, bez przeprowadzania dalszych dochodzeń co do wysokości faktycznego zużycia, normy następujące:

1. przy budynkach mieszkalnych murowanych . . . . .	1%
2. przy budynkach mieszkalnych drewnianych i z tzw. muru pruskiego . . . . .	2%
3. przy budynkach gospodarczych murowanych . . . . .	1·5%
4. przy budynkach gospodarczych drewnianych i z pruskiego muru . . . . .	3%
5. przy budynkach fabrycznych murowanych . . . . .	3%
6. przy budynkach fabrycznych drewnianych . . . . .	6%
7. przy ruchomościach (urządzenia biur, kantorów, kancelarii, sklepów, hoteli, pensjonatów itp.) . . . . .	5%
8. przy maszynach, narzędziach, urządzeniach fabrycznych, kopalnianych, piecach fabrycznych itp. . . . .	10%
9. przy samochodach i traktorach . . . . .	20%

wartości przedmiotu.

Gdy żądanie przez podatnika wyższego potrącenia nasuwa wątpliwości, należy odpowiednie sumy ustalić przez biegłych.

W sprawie kwot wpłaconych na wykończenie mieszkań  
(art. art. 6. i 16. ustawy o pod. doch.).

O. M. S. z 28 czerwca 1935 r. L. D. V. 22318/2/35. Z zestawienia art. 6. i 7. ustawy o podatku dochodowym wynika, że za podlegający opodatkowaniu dochód uważa się sumę wszystkich przychodów w pieniądzach lub wartościach pieniężnych, otrzymanych z poszczególnych źródeł, wymienionych w art. 3 ustawy, po potrąceniu ustawowo dopuszczalnych kosztów, odpisania i strat, z wyjątkiem przychodów, wymienionych w art. 7. ustawy. W myśl art. 16 ustawy o podatku dochodowym za dochód z budynków wynaję-



tych uważa się rzeczywiście osiągnięty całoroczny czysty czynsz za lokale. W myśl § 29 przepisów wykonawczych do ustawy o podatku dochodowym za dochód z budynku należy również uważać »wartość pieniężną wszelkich korzyści zastrzeżonych najmodawcy«.

#### Amortyzacja budynków.

O. M. S. z dnia 12 sierpnia 1936 r. L. D. V. 233356/2/36. Wyciąg z wyroku Najwyższego Trybunału Administracyjnego z dnia 3 kwietnia 1936 r. L. rej. 6592/34.

Podstawą corocznych odpisów z tytułu zużycia jest pierwotna wartość amortyzowanego obiektu, a więc cena nabycia domu, względnie koszt budowy domu, o ile dom ten został przez płatnika wybudowany.

Przepis art. 6. ustawy o podatku dochodowym i przepisy wykonawcze do tejże ustawy, o ustaleniu wysokości odpisów z tytułu amortyzacji przez znawców, nie dotyczą przypadków, kiedy pomiędzy władzami wymiarowymi a płatnikiem nie istnieje różnica zdań co do stosunkowej wysokości rocznego faktycznego zużycia, lecz chodzi jedynie o zagadnienie w kwestii ustalenia należytej podstawy corocznych odpisów z tytułu zużycia, przy czym potrzebne dane faktyczne co do tej podstawy wynikają w sposób oczywisty z akt i nie są kwestionowane.

1) Najwyższy Trybunał Administracyjny w wyroku z dnia 31. XII 1936 r. L. Rej. 8484/34 orzekł, że w przypadku, kiedy podatnik sam nie budował domu, lecz go nabył, podstawę obliczenia wysokości odpisów amortyzacyjnych — w związku z ustaleniem dochodu do wymiaru podatku dochodowego — stanowi cena kupna, a nie koszt wybudowania.

2) W celu obliczenia odpisania na zużycie należy za wartość pieniężną domu uważać koszt jego wybudowania, a jeżeli nie został on wybudowany przez płatnika, faktyczny koszt nabycia przez płatnika. (Wyrok N. T. A. z dnia 28. X 1936 r. L. Rej. 3136/34, 3137/34 i 3138/34.)

#### Wydatki na remont.

O. M. S. z 15 stycznia 1937 r. L. Dz. V. 22116/2/37:

Ministerstwo Skarbu stwierdza również, że niektóre urzędy skarbowe bez dokładnego zbadania charakteru wydatków doliczają do dochodu sumy wydatkowane na remonty, jak np. zamiana zużytych kafli i drzwiczek w piecach, ram okiennych, podłóg, rur wodociągowych i kanalizacyjnych itp., względnie zupełnie dowolnie uwzględniają tylko połowę tych kosztów. Ponieważ tego rodzaju praktyka nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawnych i judykaturze Najwyższego Trybunału Administracyjnego, przeto Ministerstwo Skarbu poleciło, aby poniesione z tytułu remontu wydatki, co do których nie ma żadnej wątpliwości, że są kosztami z art. 6. ustawy o podatku dochodowym — były wyłączone z podstaw wymiaru w całości, natomiast w razie wątpliwości należy kwalifikować je po uprzednim zasięgnięciu opinii biegłych. W związku z tym Ministerstwo Skarbu wyjaśniło, iż ustawa o podatku dochodowym nie zna pojęcia tzw. kapitalnego remontu, którym to pojęciem operują często władze skarbowe przy doliczaniu do dochodu sum wydatkowanych na koszty napraw w tych wypadkach, gdy sumy te są stosunkowo dość wysokie, lub gdy obejmują znaczną ilość drobnych napraw dokonywanych zazwyczaj jednorazowo na skutek zaniedbania normalnej konserwacji w latach ubiegłych. Sama bowiem wysokość wydatku na remont, ani też okoliczność, iż jednorazowo przeprowadzono cały szereg napraw różnego rodzaju nie nadaje jeszcze poniesionym z tego tytułu wydatkom cech »inwestycji« (niepotracalnych od dochodu) — w rozumieniu przepisu art. 8. p. 1. ustawy o podatku dochodowym; przepisy te wymagają natomiast, by każdy wydatek z osobna był zbadany i oceniony z punktu widzenia wpływu, jaki wywiera na powiększenie lub ulepszenie źródła dochodu.



AUSTR. USTAWA Z 26 KWIETNIA 1912 R. O PRAWIE ZABUDOWY,  
OBOWIĄZUJĄCĄ W MAŁOPOLSCE I NA ŚLĄSKU CIESZYŃSKIM.

(Dz. U. P. nr. 86).

## Postanowienia prywatno-prawne.

§ 1. Grunt można obciążyć prawem rzeczowym, zbywalnym i dziedzicznym do utrzymywania budowli nad i pod powierzchnią ziemi (prawo zabudowy).

Prawo zabudowy może rozciągać się również na części gruntu, które dla samego utrzymywania budowli nie są potrzebne, lecz dla jej używania pożyteczne. Niedopuszczalne jest ograniczenie prawa zabudowy do części budynku, w szczególności do piętra.

§ 2. Prawo zabudowy można ustanowić jedynie na gruntach państwa, kraju, powiatu, gminy lub fundacji publicznej. Kościoły, prebendy, instytucje kościelne lub korporacje oraz zakłady użyteczności publicznej lub stowarzyszenia mogą ustanowić na swych gruntach prawo zabudowy, jeżeli polityczna władza krajowa orzeknie w poszczególnym przypadku, że ustanowienie odpowiada interesowi publicznemu.

§ 3. Prawa zabudowy nie można ustanowić na krócej niż na trzydzieści lat, ani na dłużej, niż na osiemdziesiąt lat.

Jeżeli wynagrodzenie za ustanowienie prawa zabudowy polega na świadczeniach powtarzających się (czynsz budowlany), należy określić ich wysokość i wymagalność, niezależnie od niepewnych przyszłych wydarzeń.

§ 4. Prawa zabudowy nie można ograniczyć warunkiem rozwiązującym.

Zgaśnięcie prawa zabudowy z powodu zwłoki w uiszczeniu czynszu budowlanego można umówić tylko na przypadek, że czynsz budowlany zalega co najmniej za dwa lata po sobie następujące.

§ 5. Prawo zabudowy powstaje przez wpis hipoteczny jako ciężar gruntu.

Prawa zabudowy nie można ustanowić na części ciała hipotecznego. Prawa zastawu albo inne ciężary, odnoszące się do zapłaty pieniędzy lub przeciwne celowi prawa zabudowy, nie mogą wyprzedzać w pierwszeństwie prawa zabudowy. Dla wpisanego do ksiąg prawa zabudowy należy równocześnie otworzyć osobny wykaz hipoteczny. Wszystkie wpisy przeciw uprawnionemu do budowy należy zamieszczać w tym wykazie.

§ 6. Prawo zabudowy uważa się za rzecz nieruchomą, a budowlę nabytą lub wykonaną na podstawie prawa zabudowy za przynależność prawa zabudowy.

Uprawnionemu do budowy służą na budowli prawa właściciela, a na gruncie, o ile w umowie o prawo zabudowy niczego innego nie postanowiono, prawa użytkowcy.



Przepisy obowiązujące dla budynków stosuje się odpowiednio do prawa zabudowy.

§ 7. Prawo zastawu na prawie zabudowy należy uważać za ustawowo zabezpieczone (§§ 230 i 1374 u. c.), jeżeli obciążenie nie przekracza połowy wartości prawa zabudowy i jeżeli dług w umówionych annuitetach lub w równych ratach, płatnych co najwyżej w okresach jednorocznych, ma być uiszczony najpóźniej w piątym roku przed zgaśnięciem prawa zabudowy.

§ 8. Wykreślenia prawa zabudowy można dozwolnić przed upływem czasu, na jakie zostało ustanowione. Bez zgody zainstabulowanych na prawie zabudowy wierzycieli zastawniczych i innych rzeczowo uprawnionych można dozwolnić wykreślenia prawa zabudowy przed upływem czasu, na jaki zostało ustanowione tylko z tym ograniczeniem, że skutek prawny co do praw zastawu i innych praw rzeczowych ma nastąpić dopiero z ich wykreśleniem.

§ 9. Ze zgaśnięciem prawa zabudowy przypada budowla właścicielowi gruntu. Ustawowe prawa zastawu i prawa uprzywilejowane, ciężące na prawie zabudowy, przechodzą na grunt, skoro tylko gaśnie prawo zabudowy.

W braku innej umowy należy zapłacić uprawnionemu do budowy odszkodowanie w wysokości czwartej części istniejącej wartości budowli.

§ 10. Jeżeli uprawnionemu do budowy, należy się przy zgaśnięciu prawa zabudowy według ustawy lub umowy, odszkodowanie za budowlę prawo zastawu i inne prawa rzeczowe na prawie zabudowy rozciągają się na odszkodowanie.

§ 11. Przy egzekucji z gruntu, obciążonego prawem zabudowy należy odpowiednio stosować przepisy o egzekucji z gruntu obciążonego; roszczenie o czynsz budowlany należy uważać za przychody nieruchomości. O ile odbywa się licytacja przymusowa na rzecz danin publicznych, mających wedle obowiązujących przepisów ustawowe prawo zastawu lub prawo pierwszeństwa na gruncie, winien nabywca przyjąć prawo zabudowy bez policzenia na cenę przetargową.

§ 12. Przepisy obowiązujące co do używania podziemi i powierzchni gruntu pozostają nienaruszone.

#### Postanowienia o należytościach prawnych.

§ 15. Przy wymiarze należytości od przyznania lub dalszego przeniesienia prawa zabudowy, albo od przeniesienia gruntu obciążonego tym prawem należy przestrzegać ogólnych przepisów ustaw należytościowych ze zmianami ustalonymi w §§ 16 do 19.

§ 16. Celem zbadania wartości prawa zabudowy lub gruntu obciążonego tym prawem należy, o ile umówiona cena nie stanowi podstawy



wymiaru należytości, określić wpierw łączną wartość nieruchomości (gruntu wraz z budowlami, które ewentualnie na nim się znajdują) według ogólnych przepisów ustaw należytościowych tak jak gdyby grunt nie był obciążony prawem zabudowy.

Wartość prawa zabudowy z włączeniem budowli nabytych lub wykonanych na podstawie prawa zabudowy (§ 6) należy podać w tylu setnych częściach ustalonej wedle poprzedniego ustępu ogólnej wartości nieruchomości, ile wynosi liczba lat między chwilą miarodajną dla wymiaru należytości, a chwilą zgaśnięcia prawa zabudowy, przy tym należy uważać za pełny rok ułamki roku, dosięgające 6 miesięcy, w innym zaś przypadku nie należy brać ich w rachubę.

Za wartość gruntu obciążonego prawem zabudowy należy przyjąć kwotę, która pozostaje po odliczeniu od ogólnej wartości nieruchomości wartości prawa zabudowy z przynależnością (§ 6), ustalonej według poprzedniego ustępu.

Powyższe postanowienia nie wyłączają stosowania przytoczonych w §§ 50 i nast. ustawy z 9-go lutego 1850 (Dz. u. p. Nr 50) sposobów oszacowania ze względu na odrębne ustalenie wartości prawa zabudowy i gruntu prawem tym obciążonego.

§ 17. Wartość umówionych w myśl § 3 ust. 2, świadczeń powtarzających się (czynszów budowlanych) należy ustalić w następujący sposób:

- 1) Jeżeli między chwilą miarodajną dla wymiaru należytości, a chwilą zgaśnięcia prawa zabudowy upływa okres krótszy niż dziesięć lat, sumę czynszów budowlanych umówionych za ten okres;
- 2) Jeżeli ten okres wynosi dziesięć lat lub więcej, jednak najwyżej czterdzieści pięć lat — dziesięciokrotną kwotę rocznego czynszu budowlanego;
- 3) Jeżeli okres ten wynosi więcej niż czterdzieści pięć lat, — piętnastokrotną kwotę rocznego czynszu budowlanego.

Jeżeli w przypadkach naprowadzonych w p. 2. i 3. świadczenia powtarzające się nie są jednakowe dla poszczególnych lat, ma stanowić podstawę przewidzianego w p. 2. i 3. obliczenia roczna przeciętna czynszów budowlanych za cały czas trwania prawa zabudowy.

§ 18. Jeżeli z umowy przyznającej prawo zabudowy czas trwania prawa zabudowy nie wynika wyraźnie, albo jeżeli czas trwania zależy od warunku, jeszcze niespełnionego w chwili wymiaru należytości, przyjąć należy dla zastosowania przepisów §§ 16 i 17 czas trwania najdłuższy według umowy, lub w braku postanowienia umownego, określającego najdłuższy czas trwania, najdłuższy możliwy według § 3 ust. 1 niniejszej ustawy.



§ 19. O ile w myśl § 12-go ustawy z 22-go grudnia 1910 r. (Dz. u. p. Nr 242) i wydanego do tej ustawy statutu dla zrzeszeń, uważanych za powszechnie użyteczne, zmierzających do celu oznaczonego w § 4 tejże ustawy, przyznaje się w drodze ustawodawczej ulgi co do należytości od nabycia lub zbycia rzeczy nieruchomości, albo co do równowartości należytości od ich majątku nieruchomego, należy te ulgi odpowiednio zastosować do należytości od nabycia i dalszego zbycia prawa zabudowy przez wymienione stowarzyszenia budowlane i do równowartości należytości od wartości prawa zabudowy, przysługującego takim zrzeszeniom budowlanym. Dla stosowania odnośnych postanowień należy prawo zabudowy, dopóki grunt obciążony nim nie jest zabudowany, uważać ze stanowiska prawnego za grunt niezabudowany, po zabudowaniu zaś za budynek; bliższe przepisy o tym wydane będą w drodze rozporządzenia.

#### NIEMIECKI KODEKS CYWILNY Z R. 1896, OBOWIĄZUJĄCY NA ZIEMIACH ZACHODNICH: WYJĄTKI DOTYCZĄCE PRAWA ZABUDOWY.

§ 1012.<sup>1</sup> Grunt można w ten sposób obciążyć, że temu na czyją korzyść obciążenie następuje, przysługuje dające się zbyć i dziedziczne prawo mieć budynek na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu (prawo zabudowy).

§ 1013.<sup>1</sup> Prawo zabudowy można rozciągnąć na używanie części gruntu, niepotrzebnej dla budynku, gdy dla używania budynku jest ono korzystne.

§ 1014.<sup>1</sup> Ograniczenie prawa zabudowy do pewnej części budowli w szczególności do jednego piętra, jest niedopuszczalne.

§ 1015.<sup>1</sup> Zgodę właściciela i nabywcy, potrzebną wedle § 873 do ustanowienia prawa zabudowy, musi się oświadczyć wobec wydziału hipotecznego, przy czym obie strony muszą być równocześnie obecne.

§ 1016.<sup>1</sup> Prawo zabudowy nie gaśnie przez to, że budynek niszczeje.

§ 1017.<sup>1</sup> Względem prawa zabudowy obowiązują przepisy, odnoszące się do gruntów.

Przepisy o nabywaniu własności i o roszczeniach wyływających z własności stosuje się odpowiednio do prawa zabudowy.

---

<sup>1</sup> Rozporządzeniem z dnia 15 stycznia 1919 r. (Dz. U. R., str. 72.) zostały §§ 1012—1017 uchylone, jednak w myśl § 38. rozp. obowiązują nadal dla praw zabudowy, powstałych przed wejściem w życie tego rozporządzenia.



KODEKS NAPOLEONA OBOWIĄZUJĄCY WE WOJEWÓDZTWACH CENTRALNYCH: WYJĄTKI DOTYCZĄCE PRZYNALEŻNOŚCI I POŁĄCZENIA RUCHOMOŚCI Z GRUNTEM.

519. Wiatraki lub młyny wodne, umocowane na palach i stanowiące część budynku, są także nieruchomością z natury swojej.

520. Zbiory na pniu i owoce drzew jeszcze niezebrane są również nieruchomością.

Zboże z chwilą zżęcia, a owoce z chwilą oddzielenia, choćby jeszcze nie sprzątnięte, są ruchomością.

Gdy część tylko zbioru zżęto, ta część jedynie jest ruchomością.

521. Cięcia zwyczajne w lasach niskopiennych lub ręby w urządzonych lasach wysokopiennych stają się ruchomością jedynie w miarę ścinania drzew.

522. Zwierzęta, przez właściciela gruntu oddane dzierżawcy lub połownikowi do uprawy roli, oszacowane lub nieoszacowane, uważa się za nieruchomość, dopóki na skutek umowy przywiązane są do gruntu.

Zwierzęta oddane przez niego w pacht komu innemu, a nie dzierżawcy lub połownikowi, są ruchomością.

523. Rury, służące do sprowadzenia wody do domu lub innej posiadłości, są rzeczą nieruchomą i stanowią część nieruchomości, z którą są połączone.

524. Przedmioty, przez właściciela nieruchomości w niej umieszczone do użytku i eksploatacji tej nieruchomości, są nieruchome z przeznaczenia.

Są tedy nieruchome z przeznaczenia, gdy je właściciel do użytku i eksploatacji nieruchomości umieścił:

Zwierzęta przeznaczone do uprawy;

Narzędzia rolnicze;

Nasiona dane dzierżawcom lub czynszownikom częściowym;

Gołębie w gołębnikach;

Króliki w królikarniach;

Ule z pszczołami;

Ryby w stawach;

Prasy, kotły, alembiki, kadzie i beczki;

Narzędzia, potrzebne do prowadzenia kuźnic, papierni i innych fabryk;

Słoma i nawozy.

Są także nieruchome z przeznaczenia wszelkie przedmioty ruchome, przywiązane na zawsze do nieruchomości przez właściciela.

525. Uważa się, że właściciel przywiązał przedmioty ruchome do nieruchomości na zawsze, gdy przymocowane są do niej na gips, wapno lub cement, albo gdy nie mogą być odłączone bez ich złamania i uszko-



dzenia lub bez rozbicia bądź uszkodzenia części nieruchomości, do której są przymocowane.

Zwierciadła w mieszkaniu uważa się za ustawione na zawsze, jeżeli podstawa, na której są osadzone, stanowi całość z boazerią.

To samo stosuje się do obrazów i innych ozdób.

Co się tyczy posągów, są one nieruchomością, gdy umieszczone są we wnęce umyślnie dla nich urządzonej, aczkolwiek mogły być usunięte bez połamania lub uszkodzenia.

526. Są nieruchomości z przedmiotu, do którego się stosują:

Użytkowanie rzeczy nieruchomych,

Służebności czyli służby gruntowe,

Skargi w przedmiocie odzyskania nieruchomości.

532. Materiały, pochodzące z rozbioru budynku lub nagromadzone do postawienia z nich nowego, są ruchomością, dopóki ich robotnik do budowy nie użyje.

533. Wyraz »nieruchomość«, użyty oddzielnie w rozporządzeniach prawa lub człowieka, bez innego dodatku lub określenia, nie obejmuje gotowizny, drogich kamieni, wierzytelności, książek, medali, przyrządów naukowych, artystycznych i rzemieślniczych, bielizny do noszenia, koni, pojazdów, broni, ziarna, wina, siana i innych przedmiotów żywności; nie obejmuje również tego, co stanowi przedmiot handlu.

534. Wyrazy »sprzęty pokojowe« obejmują tylko ruchomości, przeznaczone dla użytku i ozdoby mieszkań, jako to: obicia, łóżka, krzesła, zwierciadła, zegary, stoły, porcelany i inne przedmioty tego rodzaju.

Nazwą tą objęte są także obszary i posągi, stanowiące część ruchomości w mieszkaniu, nie zaś zbiory obrazów, mieszczące się w galeriach lub oddzielnych pokojach.

To samo stosuje się do porcelan: tylko porcelany, stanowiące część ozdoby mieszkania, objęte są nazwą »sprzętów pokojowych«.

536. Sprzedaż lub darowizna domu z tym wszystkim, co się w nim znajduje, nie obejmuje gotowizny ani wierzytelności i innych praw, których tytuły mogą być w domu złożone, obejmuje zaś wszystkie inne przedmioty ruchome.

552. Własność ziemi pociąga za sobą własność powierzchni i wnętrza.

Właściciel może na powierzchni sadzić i budować co uzna za stosowne, z zastrzeżeniem wyjątków, wskazanych w tytule o serwitutach, czyli służebnościach gruntowych.

Może pod powierzchnią budować oraz kopać, jak uzna za stosowne, i ciągnąć z tych kopalń wszelkie przychody, jakich dostarczyć mogą, oraz z ustaw i urzędzeń policyjnych.

553. Wszelkie budowania, sadzenia i roboty na powierzchni lub we wnętrzu ziemi poczytuje się za dokonane przez właściciela jego nakładem



i za należące do niego, jeżeli przeciwny stan rzeczy nie jest dowiedziony; co wszakże nie ubliża prawu własności, jakieby trzeci nabył lub mógł nabyć przez przedawnienie, czy to do podziemia pod cudzym budynkiem, czy też do innej jakiej części budynku.

554. Właściciel ziemi, który dokonał budowań, sadzeń i robót z materiałów do niego nie należących, powinien zwrócić ich wartość; może być również skazany, stosownie do okoliczności, na wynagrodzenie szkód i strat, lecz właściciel materiałów nie ma prawa ich zabrać.

555. Gdy trzeci poczynił sadzenia, budowania i roboty ze swoich materiałów, właściciel gruntu ma prawo albo je zatrzymać, albo zmusić trzeciego do ich uprzątnięcia.

Jeżeli właściciel gruntu żąda usunięcia sadzeń i budowań, nastąpi to kosztem tego, kto je poczynił, bez żadnego dla niego wynagrodzenia; może być nawet skazany, stosownie do okoliczności, na wynagrodzenie szkód i strat za uszczerbek, jakiego mógł doznać właściciel gruntu.

Jeżeli właściciel woli zachować te sadzenia i budowania, powinien zwrócić wartość materiałów i cenę roboty, bez względu na mniej lub więcej znaczne zwiększenie się wartości, jakieby grunt mógł zyskać. Jednakże, jeżeli sadzeń, budowań i robót dokonał trzeci pokonany prawem, któryby z uwagi na dobrą swoją wiarę na zwrot przychodów skazany nie został, to właściciel nie może żądać zniesienia rzeczonych robót, sadzeń, i budowań, ale służy mu wybór: bądź uiścić wartość materiałów i cenę roboty, bądź zwrócić sumę, równą tej, o jaką się wartość gruntu zwiększyła.

#### AUSTR. KODEKS CYWILNY Z R. 1811, UZUPEŁNIONY USTAWAMI DODATKOWYMI, OBOWIĄZUJĄCY W MAŁOPOLSCE I NA ŚLĄSKU CIE-SZYŃSKIM: WYJĄTKI DOTYCZĄCE PRZYNALEŻNOŚCI I POŁĄCZENIA RUCHOMOŚCI Z GRUNTEM.

§ 294. Przez przynależność rozumie się wszystko, cokolwiek jest z rzeczą trwale połączone. Przynależnością jest nie tylko przyrost rzeczy, dopóki od niej nie jest odłączony, ale także rzeczy podrzędne, bez których rzeczy głównej nie można by używać albo które ustawa lub właściciel do ciągłego używania rzeczy głównej przeznaczył.

§ 295. Trawa, drzewa, owoce i wszystkie używalne rzeczy, które ziemia na swej powierzchni wydaje, są nieruchomościami dopóty, dopóki od gruntu i ziemi oddzielone nie zostały. Nawet ryby w stawie i zwierzyna w lesie stają się dopiero wtedy dobrem ruchomym, jeżeli ryby ze stawu złowiono, a zwierzynę schwytano lub ubito.

§ 296. Także zboża, drzewo, pasza dla bydła i wszystkie inne, chociaż zebrane już płody, również wszelkie bydło i wszelkie do nieruchomego



dobra należące narzędzia i sprzęty uważa się o tyle za rzeczy nieruchome, o ile są potrzebne do zwyczajnego prowadzenia gospodarstwa.

§ 297. Podobnie są nieruchomością rzeczy, zaprowadzone na gruncie i ziemi w tym celu, aby tam stale pozostały, jako to: domy i inne zabudowania wraz z kolumną powietrza w linii prostopadłej nad nimi będącego, tudzież nie tylko to wszystko, co jest na trwanie w ziemi osadzone, wmurowane, przynitowane i gwoździami przybite, jako to: panwie do warzenia piwa, kotły gorzelniane i szafy w ścianach; ale także i te rzeczy, które do ciągłego użycia całości są przeznaczone, np. wiadra do studzien, liny, łańcuchy, narzędzia do gaszenia ognia i tym podobne.

§ 297a. Jeżeli z nieruchomością połączono maszyny, nie uważa się ich za przynależność, jeżeli za zgodą właściciela nieruchomości adnotowane zostanie w księdze publicznej, że maszyny są własnością innej osoby. Jeżeli się je wstawia na miejsce takich maszyn, które należało uważać za przynależność, wówczas do powyższej adnotacji wymaga się także zgody osób, na rzecz których wpisane są dawniej prawa hipoteczne. Adnotacja traci skuteczność z upływem pięciu lat od jej dokonania; postępowanie konkursowe oraz przymusowe postępowanie licytacyjne wstrzymują upływ terminu.

§ 416. Jeżeli się cudzych materiałów użyje tylko do naprawienia rzeczy, cudzy materiał staje się własnością właściciela rzeczy głównej, ten zaś zobowiązany jest zapłacić poprzedniemu właścicielowi wartość użytego materiału, według tego, jak działał w dobrej czy złej wierze.

§ 417. Gdy kto na własnym gruncie wystawił budynek i użył do tego cudzych materiałów, budynek pozostaje wprawdzie jego własnością; chociażby jednak był nawet w dobrej wierze, to przecież, o ile materiałów owych nie nabył w sposób w par. 367 wyrażony (mianowicie: albo na publicznej licytacji, albo od przemysłowca do sprzedaży takich rzeczy upoważnionego, albo też za zapłatą od tego, komu ją powód sam powierzył do użycia, do przechowania lub w innym jakimkolwiek zamiarze), zwrócić musi poszkodowanemu zwyczajną ich wartość; jeżeli zaś działał w złej wierze, zwrócić musi ich wartość najwyższą, a nadto wynagrodzić wszelką inną szkodę.

§ 418. Jeżeli przeciwnie kto z własnych materiałów stawia budynek na cudzym gruncie bez wiedzy i zezwolenia właściciela, budynek taki należy do właściciela gruntu. Stawiający budynek może żądać zwrotu wyłożonych kosztów potrzebnych i użytecznych, jeżeli działał w dobrej wierze; w razie zaś przeciwnym uważany będzie tak, jak sprawujący interesa bez zlecenia. Jeżeli właściciel gruntu wiedział o prowadzeniu budowy i nie wzbronił jej zaraz stawiającemu w dobrej wierze budynek, natenczas żądać może tylko zwrotu zwyczajnej wartości gruntu.

§ 419. Jeżeli budynek wystawiono na cudzym gruncie i z cudzego ma-



teriału, własność tego budynku należy i w tym wypadku do właściciela gruntu. Między właścicielem gruntu a stawiającym budynek zachodzą prawa i obowiązki wyrażone w paragrafie poprzedzającym, a stawiający budynek musi zwrócić zwyczajną lub najwyższą wartość materiału poprzedniemu jego właścicielowi według tego, jak działał, w dobrej czy złej wierze.

#### NIEMIECKI KODEKS CYWILNY Z R. 1896, OBOWIĄZUJĄCY NA ZIEMIACH ZACHODNICH: WYJĄTKI DOTYCZĄCE PRZYNALEŻNOŚCI.

§ 94. Do istotnych części składowych gruntu należą rzeczy z ziemią ściśle związane, w szczególności budowle oraz płody gruntu, dopóki z ziemią trwale są połączone. Nasienie staje się istotną częścią składową gruntu z chwilą zasiania, a roślina z chwilą zasadzenia.

Do istotnych części składowych budowli należą rzeczy, które wstawiono celem jej wykonania.

§ 95. Do części składowych gruntu nie należą takie rzeczy, które związane z ziemią jedynie dla przemijającego celu. Dotyczy to również budowli lub innego dzieła, jakie osoba uprawniona połączyła z gruntem, wykonując prawo przysługujące jej na cudzym gruncie.

Rzeczy, wstawione w budowlę jedynie dla przejściowego celu, nie należą do części składowych budowli.

§ 96. Prawa, połączone z własnością gruntu, uważa się za części składowe gruntu.

§ 97. Przynależnością są rzeczy ruchome, które nie będąc częściami składowymi rzeczy głównej, mają według swego przeznaczenia służyć jej celowi gospodarczemu i pod względem umieszczenia pozostają do niej w stosunku, odpowiadającym temu przeznaczeniu. Rzecz nie jest przynależnością skoro w życiu potocznym nie uchodzi za przynależność.

Przemijające użycie rzeczy dla celu gospodarczego jakiejś innej rzeczy, nie uzasadnia cechy przynależności. Przemijające odłączenie od rzeczy głównej, rzeczy stanowiącej jej przynależność, nie pozbawia jej cechy przynależności.

§ 98. Dla służenia celowi gospodarczemu rzeczy głównej są przeznaczone:

- 1) przy budowlu stale urządzonej dla przedsiębiorstwa przemysłowego w szczególności przy młynie, kuźni, browarze, fabryce, maszyny i inne sprzęty przeznaczone do prowadzenia przedsiębiorstwa;
- 2) przy majątności ziemskiej sprzęty i bydło, przeznaczone do prowadzenia gospodarstwa, płody rolne, o ile one są potrzebne do dalszego prowadzenia gospodarstwa aż do chwili, kiedy można się spodziewać otrzymania takich samych lub podobnych płodów, tudzież znajdujący się w majątności i na niej uzyskany zapas nawozu.



## USTAWA Z 31 LIPCA 1923 R. O SCALANIU GRUNTÓW

w brzmieniu obwieszczenia Ministra Reform Rolnych z dnia 29 września 1927 roku, D. U. R. P. nr 92., poz. 833., zmieniona ustawami z dnia 9 marca 1932 r., Dz. U. R. P. nr 40., poz. 364. z 1934 r. i z dnia 17 marca 1932 r., Dz. U. R. P. nr 38., poz. 392., rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 11-go lipca 1932 r., Dz. U. R. P. nr 67., poz. 622., ustawą z dnia 18-go marca 1933 r., Dz. U. R. P. nr 22., poz. 167 i rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r., Dz. U. R. P. nr 85., poz. 635.

## Art. 6.

1) Każdy z uczestników scalenia otrzymuje z obszaru scalenia wzajemian za dotychczas posiadane działki, odpowiadającą ich wartości nową działkę gruntu o typie zbliżonym, w miarę możliwości, do typu poprzednio posiadanego kompleksu działek.

2) Dopłaty pieniężne dla wyrównania różnic wartości działek, dotychczas posiadanych, a otrzymanych przy scaleniu, stosować można tylko wyjątkowo w wysokości nieprzekraczającej 3% przyjętego przy scaleniu szacunku gruntów, posiadanych przed scaleniem, a mianowicie w tych wypadkach, gdy wydzielenie ściśle wymierzonego równoważnika na gruncie jest technicznie niemożliwe, lub gospodarczo niepożądane.

3) Wysokość dopłat pieniężnych określać należy w każdym poszczególnym wypadku na zasadzie różnicy pomiędzy rzeczywistą wartością gruntów, posiadanych przed scaleniem, a wartością gruntów, otrzymanych przy scalaniu. Za podstawę do określenia tych wartości służyć winien szacunek gruntów, dokonany przy scalaniu.

4) W zakresie niezbędnym do przeprowadzenia scalenia władza, pod której zarządem pozostaje nieruchomość, stanowiąca własność Skarbu Państwa, a która przy scalaniu występuje w imieniu Państwa, ma prawo do zbywania i zamiany nieruchomego majątku państwowego, będącego pod jej zarządem, a włączonego do obszaru scalenia w granicach określonych niniejszym artykułem.

Postanowienia części drugiej art. 6 uległy częściowej zmianie wskutek przepisów rozporządzenia Prez. Rzp. z 7 marca 1928 r., Dz. U. R. P. Nr 28, poz. 260 (patrz przy art. 36 ustawy o scalantu gruntów).

O trybie przymusowego wykonania Komisji Ziemi, nakładających na uczestników scalenia obowiązek dopłat pieniężnych — patrz rozporządzenie Ministra Reform Rolnych i Ministra Sprawiedliwości z 19 czerwca 1928, Dz. U. R. P. Nr 72, poz. 659, zmieniona rozporządzeniem z 10 października 1932, Dz. U. R. P. Nr 111, poz. 918.

## Art. 8.

Służebności, które wobec scalenia gruntów stały się zbędne (służebności przejazdu, przechodu, spuszczenia i czerpania wody, przegonu itp.), zostają przy scaleniu zniesione.



## Art 29.

1) Do przeprowadzenia szacunku gruntów, wchodzących do obszaru scaleniowego, zostaje powołana komisja szacunkowa, w której skład wchodzi:

- a) mierniczy, przeprowadzający scalenie względnie starosta jako przewodniczący;
- b) rzeczoznawcy, powołani przez rady scaleniowe (p. b) cz. 2 art. 22) z pośród osób postronnych, niezainteresowanych w przeprowadzeniu scalenia, a znających miejscowe stosunki, w ten sposób, że przy scalaniu jednej jednostki administracyjnej wybierani są dwaj rzeczoznawcy i jeden zastępca, a przy scalaniu większej ilości jednostek — po jednym rzeczoznawcy i po jednym zastępcy od każdej rady uczestników scalenia.

ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 16 LUTEGO 1928 R. O PRAWIE BUDOWLANYM, W BRZMIENIU USTAWY Z 14 LIPCA 1936 R. W SPRAWIE ZMIANY TEGO ROZPORZĄDZENIA.

(Dz. U. R. P. Nr 56, poz. 405).

Scalenie działek budowlanych.

## Art. 75.

Scalenie polega na połączeniu w jedną całość wszystkich działek, włączonych do obszaru scalenia, i na takim nowym podziale tego obszaru, ażeby działki nowoutworzone nadawały się do zabudowania, zgodnego z przepisami obowiązującymi i z planem zabudowania, względnie do celowego i ekonomicznego zabudowania (art. 68 i 69).

## Art. 76.

(1) Na obszarze scalenia utworzone zostają nowe działki w ten sposób, iż na miejsce każdej włączonej do tego obszaru działki wydzieloną zostaje nowa działka, której wartość w miarę możliwości powinna znajdować się w takim stosunku do wartości wszystkich nowoutworzonych działek, w jakim wartość włączonej działki znajdowała się do wartości wszystkich działek istniejących.

## Art. 78.

(1) W wypadkach, gdy na obszarze scalenia znajdują się dwie lub większa ilość działek, należących do jednego właściciela, i gdy na miejsce każdej lub jednej z nich ze względu na mały jej obszar nie może być wydzielona równowartościowa działka, zdalna do zabudowania, wówczas na miejsce tych działek powinna być wydzielona jedna nowa działka, stanowiąca ich równoważnik.



(2) Na miejsce kilku działek drobnych, stanowiących własność kilku właścicieli, również powinna być wydzielona jedna zdalna do zabudowania działka, stanowiąca równoważnik tych działek, gdy na utworzenie wspólnej własności godzą się zarówno właściciele działek, jak i osoby których prawa obciążają te działki.

(3) W braku zgody zainteresowanych na wydzielenie w miejsce kilku działek drobnych jednej zdalnej do zabudowania działki zastępczej, należy w miejsce każdej działki drobnej wydzielić działkę zastępczą, umieszczając nowe działki w sposób, umożliwiający ich zabudowanie po ustanowieniu odpowiednich służebności.

#### Art. 79.

Gdy w miejsce działki drobnej nie może być wydzielona działka zdalna do zabudowania, utworzona w myśl art. 78, część obszaru scalenia, stanowiąca równoważnik tej działki, powinna być użyta na powiększenie innej lub innych działek, właściciel zaś otrzymuje odszkodowanie pieniężne.

#### Art. 81.

W wypadkach, gdy to jest konieczne dla przeprowadzenia scalenia (art. 78, ust. 3), mogą być ustanowione odpowiednie służebności, jak wspólne użytkowanie podwórz, prawo widoku i światła itp.

#### Art. 83.

(1) W wypadkach, gdy stosunek wartości działki nowoutworzonej do wartości wszystkich nowoutworzonych działek jest większy lub mniejszy, niż stosunek wartości działki, włączonej do obszaru scalenia, do wartości wszystkich działek, włączonych do tego obszaru — właściciel w pierwszym wypadku uiszcza, a w drugim otrzymuje stosowną dopłatę pieniężną.

(2) Przy ustaleniu dopłat powinny być wzięte pod uwagę poza wielkością i położeniem również inne okoliczności, wpływające na wartość działek.

#### Art. 84.

(1) O ile dla przeprowadzenia scalenia nieodzowną staje się konieczność zburzenia budynków lub zniesienia jakichkolwiek urządzeń, powinno być przyznane odszkodowanie za te budynki i urządzenia.

(2) Odszkodowanie to obciąża ogół właścicieli w stosunku do otrzymywanych przez nich przy scaleniu korzyści, przy uwzględnieniu długości frontu, powierzchni, kształtu i położenia nowowydzielonych działek.



## Art. 85.

Przy obliczeniu dopłat i odszkodowań (art. 79, 83 i 84) nie może być brane pod uwagę ogólne powiększenie wartości gruntów na obszarze scalenia, które może nastąpić wskutek scalenia.

## Art. 86.

Służebności ustanowione w myśl art. 81, powinny być wzięte pod uwagę przy ustalaniu dopłat i odszkodowań (art. 83 i 84).

## Art. 87.

Służebności, które wskutek scalenia stają się bezprzedmiotowymi, wygasają bez odszkodowania.

## Art. 88.

Za wkłady na roboty budowlane, urządzenie ogrodów, melioracje itp. dokonane po wszczęciu postępowania scaleninowego przez właścicieli działek, włączonych do obszaru scalenia, odszkodowanie się nie należy.

## Art. 89.

Prawa do dopłat i odszkodowań, wynikające z mocy niniejszego rozporządzenia, mają pierwszeństwo hipoteczne przed wszelkimi obciążeniami odnośnych działek, którym z mocy ustaw nie przysługuje uprzywilejowane pierwszeństwo.

## KODEKS NAPOLEONA OBOWIĄZUJĄCY W WOJEWÓDZTWACH CENTRALNYCH: WYJĄTKI DOTYCZĄCE SŁUŻEBNOŚCI.

### O służebnościach czyli służbach gruntowych.

637. Służebność jest to ciężar, włożony na dziedzinę dla użytku i korzyści dziedziny, należącej do innego właściciela.

638. Służebność nie nadaje żadnej wyższości jednej dziedzinie nad drugą.

639. Służebność wynika albo z naturalnego położenia miejsca, albo z obowiązków nałożonych przez prawo, albo z umów pomiędzy właścicielami.

### O służebnościach wypływających z położenia miejsca.

640. Grunta niższe obciąża względem gruntów wyższych obowiązek przyjmowania wód, jakie naturalnie, bez przyłożenia się ręki ludzkiej, z nich spływają.



Właściciel gruntu niższego nie może wznosić tamy, przeszkadzającej temu odpływowi.

Właściciel gruntu wyższego nic czynić nie może, coby służebność gruntu niższego robiło bardziej uciążliwą.

641. Kto ma na swym gruncie źródło, może czynić z niego użytek podług swej woli, z zachowaniem prawa, jakie właściciel gruntu niższego mógłby mieć nabyte przez tytuł lub przedawnienie.

642. Przedawnienie w tym wypadku nabyć można jedynie przez korzystanie nieprzerwane w ciągu lat trzydziestu, licząc od chwili, gdy właściciel gruntu niższego poczynił i ukończył roboty widoczne, przeznaczone do ułatwienia spadku i biegu wody w swojej własności.

643. Właściciel źródła nie może zmieniać jego biegu, gdy ten dostarcza mieszkańcom gminy, wsi lub przysiółka potrzebnej im wody; lecz jeżeli mieszkańcy nie nabyli lub przez przedawnienie nie posiadli używania źródła, to właściciel może żądać odszkodowania, jakie biegli określą.

644. Czyja własność przytyka do wody bieżącej, nie uważanej, stosownie do art. 538 tytułu o różności majątków, za przynależność własności publicznej, ten może z niej korzystać w jej przebiegu do nawadniania swoich posiadłości.

Czyją dziedzinę woda bieżąca przerzyna, ten może nawet jej używać na przestrzeni, jaką tam przebiega, pod obowiązkiem wszakże, aby przy wyjściu z jego gruntów przywrócił ją do zwyczajnego biegu.

645. Gdy zaszedł spór między właścicielami, dla których wody te mogą być użyteczne, sądy przy wyrokowaniu powinny godzić interes rolnictwa z poszanowaniem należnym własności; a w każdym przypadku urządzenie szczególne i miejscowe względem biegu i używania wód zachowane być powinny.

646. Każdy właściciel może zmusić swojego sąsiada do rozgraniczenia przyległych ich posiadłości. Rozgraniczenie dopełnia się wspólnym kosztem.

647. Każdy właściciel może ogrodzić swoją posiadłość, z zastrzeżeniem wyjątku w art. 682 wskazanego.

648. Właściciel, chcący się ogrodzić, traci prawo do wygonu i do pastwiska wspólnego w stosunku do przestrzeni, którą spod nich usuwa.

#### O służebnościach, ustanowionych przez prawo.

649. Służebności ustanowione przez prawo, mają za przedmiot użyteczność publiczną lub gminną, albo użytek osób prywatnych.

650. Służebności, ustanowione dla użytku publicznego lub gminnego, mają za przedmiot ścieżkę holowniczą wzdłuż rzek żeglownych lub spławnych, budowę lub naprawę dróg oraz inne roboty publiczne lub gminne.



Wszystko, co dotyczy służebności tego rodzaju, określają ustawy lub rozporządzenia szczególne.

651. Prawo poddaje właścicieli rozmaitym obowiązkom wzajemnym niezależnie od wszelkiej umowy.

652. Część obowiązków tych określają ustawy policji wiejskiej.

Inne dotyczą wspólnego muru i rowu, przypadku, gdy idzie o mur przyporowy, widoku na własność sąsiada, ścieku z dachów, prawa przechodu.

#### O wspólnym murze i rowie.

653. W miastach i wsiach, każdy mur budynku rozdzielający, aż do wysokości budynku niższego, albo między dziedzińcami i ogrodami, a nawet między obszarami ogrodzonymi w polach, poczytuje się za wspólny, jeżeli nie istnieje tytuł lub znak przeciwny.

654. Znakiem niewspólności jest, gdy wierzch muru jest z jednej strony prosty i w pion do lica, a z drugiej tworzy powierzchnię pochyłą. Także i wówczas, gdy z jednej tylko strony jest bądź daszek, bądź wysoki i występy kamienne, wypuszczone przy budowaniu muru.

W tych przypadkach poczytuje się, że mur należy wyłącznie do właściciela, po którego stronie znajduje się ściek albo występy i wysoki kamienne.

655. Naprawa i przebudowanie muru środkowego jest ciężarem wszystkich tych, którzy do niego mają prawo, a to w stosunku do prawa każdego z nich.

656. Jednakże każdy współwłaściciel muru wspólnego może się uwolnić od przykładania się do napraw i odbudowy, zrzekając się prawa wspólności, byleby mur wspólny nie wspierał budynku doń należącego.

657. Każdy współwłaściciel może przybudować się do muru wspólnego i wpuszczać w takowy belki w całej grubości muru z pozostawieniem pięćdziesięciu czterech milimetrów (dwóch cali); co nie ubliża prawu, jakie służy sąsiadowi do obciążenia belki dłutem aż do połowy muru na przypadek, gdyby sam chciał w tym samym miejscu osadzać belki lub komin tam przystawić.

658. Każdy współwłaściciel może podwyższyć mur wspólny, lecz sam musi ponieść koszt podwyższenia, naprawy, utrzymania powyżej wysokości wspólnego muru, a nadto odszkodowanie za obciążenie odpowiednio do podwyższenia i do wartości.

659. Jeżeli mur wspólny nie może wytrzymać nadbudowy, to ten, kto chce podwyższyć, powinien go przebudować w całości swoim kosztem, a pogrubienie winno mieć miejsce po jego stronie.

660. Sąsiad, który się nie przykładał do nadbudowy, może nabyć wspólność nadbudowanego muru, płacąc połowę wyłożonych kosztów



oraz wartość połowy gruntu, zajętego pod pogrubienie, jeżeli to miało miejsce.

661. Każdy właściciel, sąsiadujący z murem, ma również możność uczynienia go wspólnym w całości lub w części, zwracając właścicielowi muru połowę jego wartości lub połowę wartości tej części, którą chce wspólną uczynić, oraz połowę wartości gruntu, na którym mur jest zbudowany.

662. Jeden z sąsiadów nie może czynić w murze wspólnym żadnego wgłębienia, ani przystawiać do niego lub opierać żadnego urządzenia bez zgody drugiego, albo, w razie jego odmowy, bez określenia przez biegłych środków potrzebnych, aby nowe urządzenie prawom drugiego sąsiada nie szkodziło.

663. Każdy może zmusić sąsiada swojego w miastach i przedmieściach, aby się przyłożył do budowy i naprawy ogrodzenia przedzielającego ich domy, dziedzińce i ogrody, w rzeczonych miastach i przedmieściach położone; wysokość ogrodzenia oznaczoną będzie według urządzeń szczególnych lub zwyczajów stałych i przyjętych; w braku zaś zwyczajów i rozporządzeń, każdy mur przedzielający sąsiadów, jaki w przyszłości zbudowany lub przywrócony będzie, powinien mieć najmniej trzydzieści dwa decymetry (dziesięć stóp) wysokości włącznie z daszkiem w miastach, liczących pięćdziesiąt tysięcy ludności lub więcej, a dwadzieścia sześć decymetrów (osiem stóp) w innych miastach.

665. W razie odbudowania muru lub domu wspólnego, służebności czynne i bierne trwają względem nowego muru lub nowego domu, nie mogą jednak stać się uciążliwymi, i trwają nadal o tyle, o ile odbudowanie nastąpiło przed nabyciem przez przedawnienie.

666. Wszelkie rowy pomiędzy dwiema dziedzinami poczytują się za wspólne, jeżeli niema tytułu albo oznaki przeciwnej.

667. Oznaką niewspólności jest, gdy wzniesienie lub odrzut ziemi znajduje się tylko po jednej stronie rowu.

668. Rów poczytuje się za należący wyłącznie do tego, po czyjej stronie znajduje się odrzut.

669. Rów wspólny powinien być utrzymywany wspólnym kosztem.

670. Każdy płot, rozdzielający dziedziny, poczytuje się za wspólny, chyba jedna tylko z dziedzin była ogrodzona, albo istniał tytuł lub dostateczne posiadanie, przeciwnie świadczące.

671. Nie wolno sadzić drzew wyniosłych inaczej, jak w odległości, przepisanej urządzeniami szczególnymi, istniejącymi obecnie, lub zwyczajami stałymi i przyjętymi; w braku zaś urządzeń i zwyczajów inaczej, jak w odległości dwóch metrów od linii, rozdzielającej dwie dziedziny co do drzew wyniosłych, a w odległości pół metra co do innych drzew i żywoplotów.



672. Sąsiad może wymagać, aby drzewa i płoty, zasadzone w mniejszej odległości, były usunięte.

Ten, na czyją własność zachodzą gałęzie drzew sąsiada, może go zmusić do obciążenia tych gałęzi.

Jeżeli na dziedzinę jego przechodzą korzenie, ma prawo sam je tam obciąć.

673. Drzewa, znajdujące się we wspólnym płocie, są wspólne, tak samo jak płot, i każdy z dwóch właścicieli ma prawo wymagać ich ścięcia.

#### O prawie przechodu,

682. Właściciel, którego gruntu są dookoła zamknięte i który nie ma żadnego wyjścia na drogę publiczną, może domagać się przechodu przez gruntu swoich sąsiadów dla ciągnięcia użytku ze swej dziedziny, z obowiązkiem wynagradzania w stosunku do szkody, jaką zrządzić może.

683. Przechód powinien być zwykle urządzony z tej strony, skąd odległość od gruntu zamkniętego do drogi publicznej jest najkrótsza.

684. Jednakże powinien on być wytknięty w takim miejscu, ażeby najmniej zrządził szkody temu, przez czyj grunt jest dozwolony.

685. Skarga o wynagrodzenie w wypadku, przewidzianym w art. 682, ulega przedawnieniu; przechód wszakże ma trwać dalej, chociażby skarga o wynagrodzenie nie była już dopuszczalna.

O rozmaitych rodzajach służebności, jakie na majątkach ustanowione być mogą.

686. Wolno jest właścicielom ustanawiać na swoich posiadłościach lub na korzyść swoich posiadłości takie służebności, jakie im się podoba, byleby jednakże nie były nakładane ani na osobę, ani na korzyść nieruchomości, i byleby służebności te nie zawierały skądinąd nic przeciwnego porządkowi publicznemu.

Używanie i rozciągłość służebności tak ustanowionych określa się przez tytuł nadawczy, w braku zaś tytułu — według następujących prawideł.

687. Służebności ustanawiają się bądź dla użytku budynków, bądź dla użytku gruntów.

Służebności pierwszego rodzaju nazywają się »miejskimi«, bez względu na to, czy budynki, którym się należą, położone są w mieście, czy też na wsi.

Służebności drugiego rodzaju nazywają się »wiejskimi«.

688. Służebności są albo ciągłe albo przerywane.

Służebności ciągłe są te, których użycie jest lub może być ciągłym bez potrzeby za każdym razem czynu człowieka; takimi są przyplawy wody, ścieki, widoki i inne tego rodzaju.



Służebności przerywane są te, do których wykonania potrzeba za każdym razem czynu człowieka; takimi są prawa przechodu, czerpania wody, pastwiska i inne tym podobne.

689. Służebności są widoczne albo niewidoczne.

Służebności widoczne są te, które ujawniają się urządzeniami, jak: drzwi, okno, wodociąg.

Służebności niewidoczne są te, które nie mają oznaki zewnętrznej swego bytu, jak na przykład zakaz budowania na pewnym gruncie lub budowania ponad oznaczoną wysokość.

Jak ustanawiają się służebności.

690. Służebności ciągłe i widoczne nabywa się przez tytuł albo przez posiadanie trzydziestoletnie.

691. Służebności ciągłe niewidoczne i służebności przerywane, widoczne lub niewidoczne, ustanawiać można tylko przez tytuły.

Posiadanie nawet od czasów niepamiętnych nie wystarcza do ich ustanowienia; nie można jednak obecnie wzruszać służebności tego rodzaju już nabytych posiadaniem w okolicach, gdzie można je było w ten sposób nabywać.

692. Przeznaczenie uczynione przez ojca rodziny znaczy tyle, co tytuł względem służebności ciągłych i widocznych.

693. Przeznaczenie przez ojca rodziny wtenczas tylko zachodzi, gdy jest dowiedzionym, że dwie nieruchomości, obecnie rozdzielone, należały do jednego właściciela, i że on to zaprowadził taki stan rzeczy, z którego wynika służebność.

694. Jeżeli właściciel dwóch dziedzin, pomiędzy którymi istnieje widoczna oznaka służebności, rozporządzi jedną z dziedzin, a kontrakt nie zawiera żadnego zastrzeżenia co do służebności, ta ostatnia czynnie lub biernie trwa w dalszym ciągu na korzyść nieruchomości zbytej lub na nieruchomości zbytej.

695. Tytuł nadawczy co do tych służebności, których przez przedawnienie nabywać nie można, zastąpiony być może tylko przez tytuł, zawierający przyznanie służebności, a pochodzący od właściciela nieruchomości służebnej.

696. Kto ustanawia służebność, uważany jest za zezwalającego na wszystko, co jest potrzebne do korzystania z niej.

A zatem służebność czerpania wody z cudzego źródła pociąga za sobą konieczność prawa przechodu.

O prawach właściciela nieruchomości, której służebność się należy.

697. Komu się służebność należy, ten ma prawo wykonywać wszelkie roboty, potrzebne do jej używania i zachowania.



698. Roboty te dokonywane są jego kosztem, a nie kosztem właściciela nieruchomości obciążonej, chyba by tytuł, ustanawiający służebność, orzekł przeciwnie.

699. Nawet w wypadku, gdy właściciel nieruchomości obciążonej obowiązany jest z mocy tytułu wykonywać swoim kosztem roboty, potrzebne do używania i zachowania służebności, może się on zawsze od ciężaru uwolnić, zrzekając się nieruchomości obciążonej na rzecz właściciela nieruchomości, której się służebność należy.

700. Jeżeli dziedzina, dla której służebność ustanowiono, zostanie podzieloną, to służebność nadal należeć się będzie każdej części, byleby jednak położenie nieruchomości służebnej nie stało się uciążliwsze.

Tak na przykład, jeżeli idzie o prawo przechodu, to wszyscy współwłaściciele obowiązani są wykonywać je przez jedno i to samo miejsce.

701. Właściciel nieruchomości służebnością obciążonej nie może nic przedsięwziąć, coby zmierzało do uszczuplenia jej użytku lub uczynienia go bardziej niedogodnym.

Nie może tedy zmieniać stanu miejsca, ani przenosić wykonywania służebności na inne miejsce niż to, gdzie pierwotnie wyznaczoną była.

Jednakże, jeżeli to pierwotne wyznaczenie stało się uciążliwszym dla właściciela nieruchomości służebnej, albo gdyby mu przeszkadzało w dokonywaniu korzystnych napraw, może ofiarować właścicielowi drugiej nieruchomości miejsce równie dogodne do wykonywania jego praw, ten zaś nie będzie mógł tego odmówić.

702. Mający prawo do służebności ze swej strony może jej używać tylko stosownie do swojego tytułu, nie będąc mocen ani w nieruchomości służebnej, ani też w nieruchomości władnącej, przedsięwziąć zmiany, któraby położenie pierwszej czyniła uciążliwszym.

W jaki sposób służebności gasną.

703. Służebności ustają, skoro rzeczy znajdują się w takim stanie, że ze służebności tych korzystać już nie można.

704. Powstają one na nowo, gdy rzeczy wróciły do tego stanu, iż można z nich korzystać, chyba, że upłynął już przeciąg czasu, wystarczający do wysnucia domniemania, że służebność wygasła, jak o tym w art. 707 powiedziano.

705. Wszelka służebność gaśnie, skoro nieruchomość, której ta służy i nieruchomość służebna w jednym połączą się ręką.

706. Służebność gaśnie przez nieużywanie jej w ciągu lat trzydziestu.

707. Te lat trzydzieści bieć zaczynają, stosownie do rozmaitych rodzajów służebności, bądź od dnia, gdy zaprzestano je wykonywać, jeżeli idzie o służebności przerywane, bądź od dnia, gdy spełniono czyn służebności przeciwny, jeżeli idzie o służebności ciągłe.



708. Sposób wykonywania służebności może się przedawnić podobnie, jak sama służebność i tym samym trybem.

709. Jeżeli dziedzina, na której korzyść służebność jest ustanowiona, należy do kilku niepodzielnie, to wykonywanie służebności przez jednego zapobiega przedawnieniu względem wszystkich.

710. Jeżeli pomiędzy współwłaścicielami znajduje się jeden, przeciwko któremu przedawnienie bieć nie może, jak na przykład małoletni, powoduje on zachowanie prawa wszystkich innych.

AUSTR. KODEKS CYWILNY Z R. 1811, UZUPEŁNIONY USTAWAMI DODATKOWYMI, OBOWIĄZUJĄCY W MAŁOPOLSCE I NA ŚLĄSKU CIESZYŃSKIM:

WYJĄTKI DOTYCZĄCE SŁUŻEBNOŚCI (SERWITUTÓW) GRUNTOWYCH.

Pojęcie prawa służebności.

§ 472. Prawo służebności zobowiązuje właściciela do znoszenia lub zaniechania czegoś, ze względu na swą rzecz, na korzyść drugiego. Jest ono prawem rzeczowym, skutecznym przeciw każdemu posiadaczowi rzeczy służebnej.

Podział służebności na gruntowe i osobiste.

§ 473. Jeżeli prawo służebności jest związane z posiadaniem gruntu dla jego korzystniejszego lub wygodniejszego używania, powstaje służebność gruntowa; poza tym służebność jest osobistą.

Na wiejskie i miejskie.

§ 474. Dla służebności gruntowych wymagani są dwaj posiadacze gruntu, z których do jednego jako zobowiązanego należy grunt służebny, do drugiego zaś jako uprawnionego grunt panujący. Grunt panujący jest przeznaczony bądź to na gospodarstwo wiejskie, bądź też na inny użytek i dlatego rozróżnia się służebności wiejskie i miejskie.

Zwyklesze rodzaje:

A) Służebności miejskich.

§ 475. Służebnościami miejskimi są zwykle: 1) prawo oparcia ciężaru swego budynku o cudzy budynek; 2) wpuszczenia belki lub krokwi w cudzą ścianę; 3) otwarcia okna w cudzej ścianie, bądź dla światła, bądź dla widoku; 4) zbudowania dachu lub wykuszu w przestrzeni powietrznej sąsiada; 5) prowadzenia dymu przez komin sąsiada; 6) skierowania okapu na cudzy grunt; 7) wylewania płynów na grunt sąsiada lub przeprowadzania ich przezeń. Te i tym podobne służebności miejskie uprawniają



właściciela domu do przedsięwzięcia czegoś takiego na gruncie jego sąsiada, co tenże znosić musi.

§ 476. Inne służebności miejskie zobowiązują posiadacza gruntu służebnego do zaprzestania czegoś, co by mu zresztą wolno było czynić. Takimi służebnościami są: 8) niepodwyższanie swego domu; 9) niezniżanie go; 10) nieodbieranie budynkowi panującemu światła i powietrza; 11) lub widoku; 12) nieodwracanie okapu swego domu od gruntu sąsiada, któremu ten okap może być pożyteczny do nawodnienia jego ogrodu lub napełnienia jego zbiornika wody, albo też w inny sposób.

#### B) Służebności wiejskich.

§ 477. Do głównych służebności wiejskich należą: 1) prawo utrzymania na cudzym gruncie ścieżki, wygonu bydła, lub drogi jezdnej; 2) czerpania wody, pojenia bydła, odprowadzania i doprowadzania wody; 3) strzeżenia i paszenia bydła; 4) wyrębu drzewa, zbierania suchych gałęzi i chrustu, zbierania żołądźi, grabienia liści; 5) prawo polowania, rybołówstwa, chwytania ptaków; 6) łamania kamieni, kopania piasku, wypalania wapna.

#### Rodzaje służebności osobistych.

§ 478. Służebnościami osobistymi są: potrzebne używanie rzeczy; użytkowania; mieszkanie.

#### Służebności nieregularne i pozorne.

§ 479. Można jednak służebności, które same przez się są służebnościami gruntowymi, przyznać tylko pewnej osobie lub korzyści, które są zwyczajnie służebnościami, przyznać z zastrzeżeniem odwołalności. Odstępstw od natury służebności nie domniemywa się jednak; kto twierdzi, iż istnieją, winien tego dowieść.

#### Nabycie prawa służebności.

##### Tytuł do nabycia.

§ 480. Tytuł do służebności polega na umowie; na rozporządzeniu ostatniej woli; na orzeczeniu sędziowskim, wydanym przy podziale wspólnych gruntów; lub wreszcie na przedawnieniu.

##### Sposób nabycia.

§ 481. (Now. III, § 23). Rzeczowe prawo służebności na przedmiotach, wpisanych do ksiąg publicznych, można nabyć tylko przez wpis do tych ksiąg.

Na nieruchomościach, niewpisanych do ksiąg (§ 434) lub na budynkach (§ 435), nabywa się prawo rzeczowe przez złożenie w sądzie uwie-



rzytelnionego dokumentu co do ustanowienia służebności; na innych rzeczach zaś przez wymienione wyżej (§§ 426—428) sposoby oddania.

Stosunek prawny przy służebnościach.  
Przepisy ogólne o prawie służebności.

§ 482. Wspólną cechą wszystkich służebności jest to, że posiadacz rzeczy służebnej zazwyczaj nie ma obowiązku czynienia czegoś, lecz tylko zezwalania drugiemu na wykonywanie jakiegoś prawa, lub zaniechania tego, co zresztą jako właściciel byłby uprawniony czynić.

§ 483. Dlatego też nakłady na utrzymanie i naprawę rzeczy, przeznaczonej dla służebności, w zasadzie winien ponosić uprawniony. Jeżeli jednak rzeczy tej używa także zobowiązany, winien on stosunkowo przyczynić się do nakładów, a może zwolnić się od nich, nawet bez zezwolenia uprawnionego, tylko wtedy, gdy rzecz uprawnionemu odstępuje.

§ 484. Posiadacz gruntu panującego może wprawdzie wykonywać swe prawo dowolnie; nie wolno jednak służebności rozszerzać, powinno się je raczej ograniczać, o ile zezwala na to ich natura i cel ustanowienia.

§ 485. (Now. III, § 26). Żadnej służebności nie można od rzeczy służebnej samowolnie oddzielić, ani przenieść na inną rzecz lub osobę. Także każdą służebność uważa się za niepodzielną o tyle, o ile prawo ciężące na gruncie, wyjąwszy przypadek wymieniony w § 847, nie może być zmienione ani podzielone przez powiększenie, zmniejszenie lub podzielenie gruntu.

§ 486. Jeden grunt może służyć równocześnie kilku osobom, byleby przez to wcześniejsze prawa osoby trzeciej nie ucierpiały.

Zastosowanie do służebności gruntowych, w szczególności do prawa oparcia ciężaru i belek o cudzy budynek, albo przeprowadzenia dymu.

§ 487. Wedle wskazanych tu zasad należy określać stosunki prawne przy poszczególnych rodzajach służebności. Kto zatem ma znosić ciężar sąsiedniego budynku, wpuszczenie cudzego belka w swoją ścianę lub przechodzenie cudzego dymu przez swój komin, winien stosunkowo przyczynić się do utrzymania przeznaczonego na to muru, słupu, ściany, lub komina. Nie można jednak wymagać od niego, by budynek panujący podpierał, lub komin sąsiada naprawiał.

Prawo okna.

§ 488. Prawo okna uprawnia tylko do światła i powietrza; na widok musi się zezwolić osobno. Kto nie ma prawa widoku, może być zmuszony do zakratowania okna. Z prawem okna jest połączony obowiązek zabezpieczenia otworu; kto tego zabezpieczenia zaniedba odpowiada za powstałą stąd szkodę.



## Prawo okapu.

§ 489. Kto posiada prawo okapu może spuszczać wodę deszczową na cudzy dach bez rynien lub w rynnach; może on również dach swój podwyższać; winien jednak poczynić takie kroki, by przez to służebność nie stała się uciążliwszą. Podobnie musi na czas uprzątać spadły obficie śnieg, jakoteż utrzymywać rynny do ścieku przeznaczone.

## Prawo odprowadzania wody deszczowej.

§ 490. Kto ma prawo odprowadzania wody deszczowej z sąsiedniego dachu na swój grunt, ma obowiązek sam pokrywać wydatki na rynny, kadzie i inne do tego potrzebne urządzenia.

§ 491. Jeżeli dla odprowadzenia płynów potrzebne są rowy i kanały, właściciel panującego gruntu winien je urządzić; winien on również przykryć je należycie i czyścić, aby w ten sposób odciążyć grunt służebny.

## Prawo ścieżki, wygonu bydła i drogi jezdnej.

§ 492. Prawo ścieżki obejmuje prawo chodzenia tą ścieżką, prawo być noszonym na niej przez ludzi, lub pozwalania drugim ludziom do siebie przez nią przychodzić. Z wygonem bydła związane jest prawo używania tacek, a z drogą jezdnią prawo jeżdżenia jednym lub kilku zaprzęgami.

§ 493. Natomiast nie można bez osobnego pozwolenia rozszerzać prawo chodzenia na prawo jeżdżenia konno lub na innych zwierzętach; ani prawa wygonu bydła na prawo wleczenia wielkich ciężarów przez grunt służebny; ani też prawa jeżdżenia na prawo pędzenia tamtędy bydła wolno puszczonego.

§ 494. Do utrzymania drogi, mostów i kładek przyczyniają się stosunkowo wszystkie osoby lub posiadacze gruntów, mający prawo ich używania, a zatem także posiadacz gruntu służebnego o tyle, o ile odnosi stąd pożytek.

## Przestrzeń na to.

§ 495. Przestrzeń na te trzy służebności musi odpowiadać potrzebnemu użytkowi i stosunkom miejscowym. Jeżeli drogi i ścieżki stają się nieużyteczne wskutek powodzi lub innego przypadku, winno się, aż do przywrócenia do pierwotnego stanu, wyznaczyć nową przestrzeń, jeżeli władza polityczna nie wydała już w tym kierunku zarządzenia.

## Prawo czerpania wody.

§ 496. Z prawem czerpania cudzej wody wiąże się również pozwolenie na dostęp do niej.



## Prawo prowadzenia wody.

§ 497. Kto ma prawo prowadzenia wody z cudzego gruntu na swój, lub też ze swego na cudzy, jest również uprawniony zakładać własnym kosztem potrzebne do tego rynny, rury i śluzy. Wedle potrzeb gruntu panującego ustala się rozmiary tych urządzeń, których przekroczyć nie wolno.

## Zgaśnięcie służebności w ogólności.

§ 524. Służebności gasną w ogólności w taki sposób, w jaki wedle trzeciego i czwartego rozdziału części trzeciej w ogóle gasną prawa i obowiązki.

Szczególne postanowienie na wypadek ich zgaśnięcia:

A) Wskutek zniszczenia gruntu służebnego lub panującego.

§ 525. Zniszczenie gruntu służebnego lub panującego zawiesza wprawdzie służebność; lecz skoro tylko grunt lub budynek przywrócono do pierwotnego stanu, służebność otrzymuje dawną moc.

B) Wskutek zjednoczenia.

§ 526. Jeżeli własność gruntu służebnego i panującego zjednoczy się w jednej osobie, służebność ustaje sama przez się. Jeżeli jednak następnie zbyto jeden z tych zjednoczonych gruntów, a w międzyczasie służebności nie wykreślono z ksiąg publicznych, nowy posiadacz gruntu panującego jest uprawniony wykonywać służebność.

C) Wskutek upływu czasu.

§ 527. Jeżeli osoba mająca służebność mogła się dowiedzieć z ksiąg publicznych lub w inny sposób, że prawo tego, kto ustanowił służebności jest tylko czasowe, lub że służebność została ustanowiona tylko na pewien czas, natenczas po upływie tego czasu służebność ustaje sama przez się.

§ 528. Służebność ustanowiona dla kogoś, aż do czasu, w którym trzecia osoba osiągnie pewien oznaczony wiek, gaśnie dopiero z upływem oznaczonego czasu, chociażby ta trzecia osoba przed osiągnięciem tego wieku zmarła.

## NIEMIECKI KODEKS CYWILNY Z R. 1896, OBOWIĄZUJĄCY NA ZIEMIACH ZACHODNICH:

## WYJĄTKI DOTYCZĄCE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH.

§ 1018. Grunt można w ten sposób obciążyć na rzecz każdorazowego właściciela innego gruntu, że temu ostatniemu wolno używać gruntu w pewnym szczególnym kierunku, albo że na gruncie nie wolno pewnych



czynności dokonywać, albo że wyklucza się wykonywanie jakiegoś prawa, które względem drugiego gruntu wypływa z własności gruntu obciążonego (służebność gruntowa).

§ 1019. Służebność gruntowa może polegać tylko na takim obciążeniu, które przedstawia korzyść przy używaniu gruntu, należącego do uprawnionego. Treści służebności nie można rozszerzać poza miarę, stąd wynikającą.

§ 1020. Wykonując służebność gruntową, winien uprawniony oszczędzać wedle możliwości interes właściciela obciążonego gruntu. Jeżeli uprawniony celem wykonywania służebności utrzymuje jakie urządzenie na gruncie obciążonym, winien, o ile wymaga tego interes właściciela obciążonego gruntu, utrzymywać je w należytych stanie.

§ 1021. Jeżeli do wykonywania służebności gruntowej należy urządzenie na gruncie obciążonym, można postanowić, że właściciel tego gruntu winien, o ile wymaga tego interes uprawnionego, utrzymywać owo urządzenie. Jeżeli właścicielowi przysługuje prawo do wspólnego używania urządzenia, można postanowić, że urządzenie utrzymywać ma uprawniony, o ile jest to potrzebne ze względu na przysługujące właścicielowi prawo używania.

Do takiego obowiązku utrzymywania stosuje się odpowiednio przepisy o ciężarach realnych.

§ 1022. Jeżeli służebność gruntowa polega na prawie do posiadania urządzenia budowlanego na urządzeniu budowlanym gruntu obciążonego, natenczas, jeśli nie postanowiono inaczej, właściciel obciążonego gruntu winien utrzymywać swoje urządzenie tak, jak tego wymaga interes uprawnionego. Przepis ust. 2, § 1021 odnosi się także do tego obowiązku utrzymywania.

§ 1023. Jeżeli każdorazowe wykonywanie służebności gruntowej ogranicza się tylko do części gruntu obciążonego, właściciel może żądać przeniesienia wykonywania na inne miejsce, równie odpowiednio dla uprawnionego, skoro wykonywanie w miejscu dotychczasowym jest dla niego szczególnie uciążliwe; winien on ponieść i zaliczyć koszty przeniesienia. Toż samo stosuje się wtedy, gdy tę część gruntu, do której ogranicza się wykonywanie, oznaczono przez czynność prawną.

Prawa do przeniesienia nie można wykluczyć ani ograniczyć przez czynność prawną.

§ 1024. Jeżeli służebność gruntowa zejdzie się z drugą służebnością gruntową albo z jakim innym prawem użytkowania na gruncie w taki sposób, że praw tych wcale, albo w całej ich rozciągłości nie można obok siebie wykonywać i jeżeli te prawa mają równy stopień pierwszeństwa, każdy uprawniony może żądać, aby to wykonywanie unormowano



w sposób, który by wedle słusznego uznania, odpowiadał interesom wszystkich uprawnionych.

§ 1025. Jeżeli grunt uprawnionego ulegnie podziałowi, służebność gruntowa istnieje nadal na rzecz poszczególnych części; jednak, w razie wątpliwości, wykonywanie jej jest tylko w ten sposób dopuszczalne, aby nie stało się bardziej uciążliwe dla właściciela obciążonego gruntu. Jeżeli służebność wychodzi na korzyść tylko jednej z poszczególnych części, natenczas gaśnie ona dla pozostałych części.

§ 1026. Jeżeli podziałowi ulega grunt obciążony, a wykonywanie służebności gruntowej jest ograniczone do pewnej oznaczonej jego części, natenczas części, leżące poza obrębem wykonywania służebności, stają się wolnymi od służebności.

§ 1027. Jeżeli służebność gruntowa doznaje uszczuplenia, uprawnionemu przysługują prawa określone w § 1004.

§ 1028. Jeżeli na gruncie obciążonym zaprowadzono urządzenie, skutkiem którego służebność gruntowa doznaje uszczuplenia, roszczenie uprawnionego o usunięcie tegoż uszczuplenia ulega przedawnieniu nawet wtedy, gdy służebność wpisana jest w księdze wieczystej. Z przedawnieniem się roszczenia służebność gaśnie, o ile istnienie urządzenia pozostaje z nią w sprzeczności.

§ 1029. W razie naruszenia praw posiadacza gruntu w wykonywaniu służebności gruntowej, wpisanej w księdze wieczystej na rzecz właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie posiadacza, o ile służebność w ciągu roku przed naruszeniem choćby tylko jeden raz wykonano.

## ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 27 MAJĄ 1927 R. O PRZYMUSIE UBEZPIECZENIA OD OGNIĄ I O POWSZECHNYM ZA- KŁADZIE UBEZPIECZEŃ WZAJEMNYCH.

(Dz. U. R. P. nr 3/33, poz. 23).

Przymus ubezpieczenia.

### Art. 1.

Budowle, położone na obszarze województw: białostockiego, kieleckiego, krakowskiego, lubelskiego, lwowskiego, łódzkiego, nowogródzkiego, poleskiego, stanisławowskiego, tarnopolskiego, warszawskiego (z wyłączeniem m. st. Warszawy), wileńskiego i wołyńskiego, z wyjątkiem budowli, wymienionych w art. 2, podlegają przymusowi ubezpieczenia od ognia w całkowitej sumie oszacowania.

### Art. 4.

2. Budowle, które podlegają przymusowi ubezpieczenia od ognia, muszą być ubezpieczone w  $\frac{2}{3}$  sumy oszacowania w Powszechnym



Zakładzie Ubezpieczeń Wzajemnych, w 1/3 zaś sumy oszacowania mogą być ubezpieczone w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Wzajemnych lub w innym zakładzie ubezpieczeń, dopuszczonym do działalności w Polsce.

#### Art. 20.

1. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych odpowiada za szkodę, zrządzoną w ubezpieczonej budowlu przez pożar. Szkoła taka musi polegać na utracie lub zmniejszeniu się wartości budowli z powodu jej zniszczenia lub uszkodzenia przez bezpośrednie lub pośrednie działanie ognia lub wskutek zastosowania środków, mających na celu gaszenie pożaru lub ocalenie mienia.

2. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych odpowiada także za szkodę, zrządzoną w ubezpieczonej budowlu przez uderzenie pioruna, eksplozję gazu świetlnego wszelkiego rodzaju nawet wówczas, gdy gaz jest używany do innych celów, niż do oświetlenia, tudzież za szkodę wskutek wybuchu kotłów parowych. W tych wypadkach stosuje się w odpowiedni sposób postanowienia, zawarte w zdaniu 2. ustępu pierwszego.

3. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych pokrywa również koszty ratunku ubezpieczonej budowli.

#### Art. 21.

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych nie odpowiada za szkodę, spowodowaną rozmyślnie przez właściciela budowli lub wynikłą z jego rażącego niedbalstwa, a także za szkodę wynikłą wskutek: a) działań wojennych, b) rozruchów, buntów lub zaburzeń o przebiegu gwałtownym, c) nadzwyczajnych wypadków żywiołowych, jak trzęsienie, zapadanie lub usuwanie się ziemi itp., d) eksplozji materiałów wybuchowych w fabrykach lub w publicznych składach tego rodzaju materiałów.

#### Oszacowanie budowli.

#### Art. 26.

1. Każda budowla, podlegająca przymusowi ubezpieczenia, ma być oszacowana stosownie do postanowień niniejszego rozporządzenia przez inspektora powiatowego lub przez inny organ techniczny (art. 13). Oszacowanie ma być dokonane w ciągu miesiąca od chwili otrzymania zawiadomienia o zgłoszeniu budowli, względnie od chwili zarejestrowania jej przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych. W wyjątkowych wypadkach oszacowanie może być dokonane w ciągu dwóch miesięcy.

2. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych może w każdym



czasie dokonać przeszacowania budowli, podlegających przymusowi ubezpieczenia a jest obowiązany przeszacować co dziesięć lat budowle o konstrukcji drewnianej i mieszanej, a co lat dwadzieścia budowle o konstrukcji murowanej. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych jest również obowiązany dokonać przeszacowania na żądanie właściciela budowli, należycie uzasadnione. W tym wypadku przeszacowanie ma być dokonane w ciągu miesiąca od zgłoszenia żądania inspektorowi powiatowemu. W wyjątkowych wypadkach oszacowanie może być dokonane w ciągu dwóch miesięcy. W razie przeszacowania budowli, ubezpieczonej w jednej trzeciej sumy oszacowania w innym zakładzie ubezpieczeń, Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych w ciągu miesiąca od dnia przeszacowania wystawia właścicielowi budowli nowy dowód ubezpieczeniowy i podaje do wiadomości odnośnego zakładu ubezpieczeń, nową sumę oszacowania. Jeżeli suma ta jest mniejsza od poprzedniej sumy oszacowania, to odnośny zakład ubezpieczeń jest obowiązany od daty przeszacowania budowli przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych zmniejszyć swój udział do  $\frac{1}{3}$  sumy oszacowania, jeżeli zaś jest większa, wówczas za zgodą właściciela odnośny zakład ubezpieczeń ma prawo od powyższej daty powiększyć swój udział do  $\frac{1}{3}$  nowej sumy oszacowania. Odnośny zakład ubezpieczeń ma uwiadocznić zmianę w wystawionej polisie, którą właściciel budowli jest obowiązany przedstawić inspektorowi powiatowemu w ciągu miesiąca od daty otrzymania od Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych nowego dowodu ubezpieczeniowego.

3. Dokonane przez organ Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych oszacowanie budowli obowiązuje również inne zakłady ubezpieczeń. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych ma obowiązek na żądanie zainteresowanego zakładu ubezpieczeń podać mu wysokość sumy oszacowania budowli.

4. Umowa ubezpieczenia, zawarta na sumę, która łącznie z sumą ubezpieczenia w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Wzajemnych przekracza sumę oszacowania, jest nieważna z samego prawa co do części, przekraczającej sumę oszacowania.

#### Art. 27.

1. Sposób ustalania oszacowania budowli określają normy szacunkowe, zatwierdzone stosownie do art. 54., ust. 1.

2. Oszacowanie może być ogólne i szczegółowe. Przy oszacowaniu ogólnym wykazuje się wymiary, materiał, konstrukcję, rodzaj i wykończenie budowli oraz sporządza się plan sytuacyjny. Przy oszacowaniu szczegółowym przyjmuje się pod uwagę wartość każdej części budowli i sporządza się niezbędne plany. Na żądanie właściciela Powszechny



Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych dokonywa szczegółowego oszacowania budowli.

3. Oszacowanie powinno odpowiadać wartości odbudowy, ustalonej na podstawie norm szacunkowych (art. 27., ust. 1.) z uwzględnieniem cen materiałów budowlanych i robocizny w danej miejscowości oraz stopnia zużycia budowli w chwili oszacowania. Korzystnego położenia budowli i wartości ziemi nie bierze się w rachubę. Nie uwzględnia się również murów piwnicznych i fundamentów, znajdujących się poniżej poziomu gruntu, chyba, że chodzi o zamieszkałe sutereny. Przedmioty ruchome, przymocowane do budowli na stałe, oraz urządzenia wewnętrzne młynów i wiatraków, podlegających przymusowi ubezpieczenia od ognia, uwzględnia się przy oszacowaniu tylko na piśmienne żądanie właściciela budowli.

4. W razie zmiany w poszczególnych miejscowościach cen materiałów budowlanych i robocizny, Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych dokonywa odpowiedniej ogólnej zmiany sum oszacowania. Zmianę ogłasza się w Monitorze Polskim i podaje się do wiadomości właścicielom budowli w poszczególnych miejscowościach za pomocą publicznych obwieszczeń. Zmiana sumy oszacowania obowiązuje od daty, podanej w ogłoszeniu w Monitorze Polskim. Od tej daty ulegają również odpowiedniej zmianie składki i odszkodowania, przy czym zmiana składek winna być uwzględniona w najbliższych rejestrach poborowych. Na żądanie jednak właściciela budowli Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych obowiązany jest w tym wypadku dokonać przeszacowania budowli stosownie do art. 26. ust. 2.

#### Art. 28.

Oszacowania ogółowego ubezpieczonych budowli Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych dokonywa bezpłatnie. Za oszacowanie względnie przeszacowanie szczegółowe, dokonane na żądanie właściciela budowli, Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych pobiera osobne opłaty. Skalę tych opłat Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych jest obowiązany ogłosić w Monitorze Polskim.

#### Art. 29.

1. Organ Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych, dokonywujący oszacowania, winien wezwać do wzięcia udziału w oszacowaniu obecnego na miejscu właściciela budowli lub osobę przez niego upoważnioną, a w razie ich nieobecności jednego z domowników. Gdyby wymienionych osób na miejscu nie było lub gdyby nie chciały wziąć udziału w oszacowaniu, wówczas organ Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń



Wzajemnych dokonywa oszacowania bez ich udziału i czyni o tym wzmiankę w akcie szacunkowym.

2. Organ techniczny Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych dokonywujący oszacowania, winien posiadać odpowiednie upoważnienie i na żądanie okazać je organom władz gminnych i państwowych tudzież osobom uprawnionym do brania udziału w oszacowaniu.

3. Osoby, uprawnione do brania udziału w oszacowaniu, mogą żądać okazania im obowiązujących norm szacunkowych, taryfy składek, tudzież zaznaczenia w akcie szacunkowym ich oświadczeń co do wartości budowli i co do ubezpieczenia budowli w innym zakładzie ubezpieczeń w 1/3 sumy oszacowania, o ile ubezpieczenie takie zastrzeżono przy zgłoszeniu (art. 22. ust. 1.).

4. W ciągu miesiąca po dokonaniu oszacowania lub przeszacowania Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych bezpośrednio lub za pośrednictwem urzędu gminnego (magistratu) przesyła właścicielowi budowli dowód ubezpieczeniowy, w którym ma być podana suma oszacowania i suma ubezpieczenia wszystkich budowli, tworzących oddzielną nieruchomość, oraz przypadająca za ich ubezpieczenie składka roczna. Dowód ubezpieczeniowy winien być sporządzony według wzoru, za twierdzonego przez władzę nadzorczą.

#### Art. 30.

1. Jeżeli właściciel budowli nie zgadza się na sumę oszacowania, ustaloną przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, to w ciągu miesiąca od chwili otrzymania dowodu ubezpieczeniowego może wnieść sprzeciw do inspektora powiatowego, podając zarazem sumę, na jaką, jego zdaniem, budowla winna być oszacowana. Niewystanie odpowiedzi przez inspektora powiatowego w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania sprzeciwu uważa się za przyjęcie wniosku właściciela budowli. Gdy inspektor powiatowy w przeciągu tego czasu wyśle odpowiedź odmowną, natenczas właściciel budowli w ciągu dwóch tygodni od otrzymania takiej odpowiedzi może żądać ostatecznego ustalenia sumy oszacowania przez komisję szacunkową, złożoną z rzeczoznawcy, wyznaczonego przez siebie, przedstawiciela Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych oraz rozjemcy, wybranego przez obie strony, lub w braku zgody, wyznaczonego przez przewodniczącego wydziału powiatowego (rady powiatowej) względnie burmistrza lub prezydenta miasta. Komisja szacunkowa sporządza protokół, w którym wymienia ustaloną przez siebie sumę oszacowania. Każda ze stron ponosi koszty wynagrodzenia wyznaczonego przez siebie rzeczoznawcy, koszty zaś wynagrodzenia rozjemcy ponoszą obie strony po połowie.



2. Do czasu ustalenia sumy oszacowania przez komisję szacunkową obowiązuje suma oszacowania podana w dowodzie ubezpieczeniowym.

USTAWA Z 24 MARCA 1933 R. O ULGACH DLA NOWOWZNASZONYCH  
BUDOWLI, OBOWIĄZUJĄCA OD 1 KWIETNIA 1933 R.

(Dz. U. R. P. nr 22, poz. 173).

i

ROZPORZĄDZENIE MIN. SKARBU Z 7 CZERWCA 1934 R, WYDANE  
W POROZUMIENIU Z MIN. SPRAW WEWN. W CELU WYKONANIA  
USTAWY Z 24 MARCA 1933 R. O ULGACH DLA NOWOWZNASZONYCH  
BUDOWLI.

(Dz. U. R. P. nr 55, poz. 494).

I.

Ulgi w zakresie państwowego podatku od nieruchomości.

Art. 1.

Nowowznoszone budowle, jak również części nadbudowane i przybudowane, tak mieszkalne, jak i przeznaczone do celów handlowych lub przemysłowych, jeżeli budowa, nadbudowa lub przybudowa wykończona będzie do roku 1940, są zwolnione na okres 15-letni od chwili chociażby tylko częściowego ich użytkowania:

- a) od podatków od nieruchomości lub budynkowych, pobieranych na rzecz Państwa, jako też związków samorządowych;
- b) od wszelkiego rodzaju podatków i opłat, dla których podstawą wymiaru są podatki od nieruchomości lub budynkowe, z wyjątkiem opłat, przewidzianych w art. 19. ustawy z dnia 10 grudnia 1920 r. o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z 1921 roku nr 6., poz. 32.).<sup>1</sup>

Rozporządzenie wykonawcze.

§ 2:

- 1) Ulgi przewidziane w art. 1. ustawy, mają zastosowanie do wszelkiego rodzaju budynków, wybudowanych tak w gminach miejskich jak

---

Art. 19. Koszty budowy i utrzymania dróg państwowych ponosi Skarb Państwa.

Budowa i utrzymanie dróg gminnych dokonywa się na koszt gminy, na podstawie uchwały rady gminnej lub miejskiej.



i w gminach wiejskich jeżeli budowa, nadbudowa, lub przybudowa wykończona będzie w okresie czasu od dnia 1. kwietnia 1933 r. do końca 1940 r.

- 2) Przebudowa budynku, jeżeli przez to nie powstały nowe piętra lub dobudowane nowe części budynku, nie uzasadnia prawa do ulgi z art. 1. ustawy.

§ 5.:

- 1) Ulgi przewidziane w art. 1. ustawy nie mają zastosowania w zakresie opłat, pobieranych na podstawie art. 19. ustawy z dnia 10 grudnia 1920 roku o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z 1921 r. nr 6, poz. 32);
- 2) Podstawę wymiaru opłat, o których mowa w poprzednim ustępie, stanowi idealny podatek od nieruchomości albo idealny podatek budynkowy, to jest taki państwowy podatek od nieruchomości albo budynkowy, obliczony według pełnego umownego komornego (czynszu) lub pełnej wartości czynszowej nieruchomości albo ich części, nieoddanych w najem, jaki opłacałyby te budowle, gdyby ustawą o ulgach dla nowowznoszonych budowli nie były objęte.

## II.

Ulgi w zakresie państwowego podatku dochodowego.

### Art. 2.

Dochody płynące z nowowznoszonych domów mieszkalnych w gminach miejskich, jeżeli ich budowa wykończona będzie do końca 1940 r. zwolnione są od podatku dochodowego do końca piętnastego roku podatkowego od chwili ukończenia budowy.

Rozporządzenie wykonawcze:

§ 6:

- 1) Ulga, przewidziana w art. 2. ustawy w postaci zwolnienia od podatku dochodowego na okres piętnastu lat dochodów z nowowzniesionych domów mieszkalnych, ma zastosowanie jedynie do domów, wybudowanych w gminach miejskich, jeżeli budowa wykończona będzie w okresie czasu od dnia 1 kwietnia 1933 r. do końca 1940 r. Piętnastoletni okres ulgowy rozpoczyna się od roku podatkowego, następującego po roku gospodarczym, w którym ukończono budowę.
- 2) Powyższa ulga jest ulgą przedmiotową, związaną z nowowzniesionym domem mieszkalnym, a zatem przysługuje każdoczesnej osobie, obowiązanej zasadniczo w myśl ustawy o państwowym podatku dochodowym do uiszczania tego podatku z dochodów danego domu.



## Art. 3.

- 1) Osobom fizycznym, prawnym i członkom spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych, które do końca 1940 r. wybudują domy mieszkalne, służy prawo potrącenia z ogólnego dochodu podlegającego podatkowi dochodowemu według działu I i II ustawy o państwowym podatku dochodowym sum, będących częścią tego dochodu a zużytych na budowę.
- 2) Prawo potrącenia służy osobom, wymienionym w ust. 1. również wówczas, gdy wybudowane przez nie domy przejdą w ręce osób trzecich.

## Art. 5.

Przybudowy, nadbudowy i przebudowy, jeżeli przez to powstają nowe lokale mieszkalne, traktuje się w odniesieniu do ulg w zakresie podatku dochodowego (art. 2—3), na równi z budową nowych domów.

## Rozporządzenie wykonawcze:

## § 7:

- 2) Potrąceniu podlegają jedynie sumy, zużyte na budowę z dochodu miarodajnego roku operacyjnego. Nie podlegają zatem potrąceniu koszty budowy, pokryte z funduszków własnych, nie będących częścią dochodu danego roku, oraz sumy uzyskane z pożyczek.
- 3) Powyższa ulga jest ulgą podmiotową, przysługuje ona osobie, która wybudowała nowy dom mieszkalny, nawet wtedy, gdy dom przejdzie w ręce osób trzecich.

## § 8:

- 1) Ulgi przewidziane w art. 2. i 3. ustawy dotyczą jedynie domów mieszkalnych, a więc budynków, przeznaczonych na cele mieszkalne. Przejściowe użytkowanie budynku, w zasadzie mieszkalnego lub jego części — na inne cele, aniżeli mieszkalne, pozostaje bez wpływu na przyznanie ulg.
- 2) Jeżeli nowowzniesiony budynek przeznaczony jest częściowo tylko na cele mieszkalne, ulga z art. 2. ustawy przysługuje jedynie co do dochodu, płynącego z części przeznaczonej na cele mieszkalne.
- 3) Przy przyznawaniu ulg, z art. 3. ustawy w przypadku przewidzianym w ustępie poprzedzającym, potrącalną jest jedynie taka część sum zużytych z dochodu na budowę jaka odpowiada stosunkowi kubatury użytkowej części mieszkalnej budynku do kubatury użytkowej całego budynku. Za część mieszkalną budynku uważa się również kuchnie, nisze, alkowy oraz inne pomieszczenia, związane z mieszkaniami.

## § 11:

- 1) Ulgę z art. 2. ustawy przyznaje się na okres lat 15-tu, licząc od roku podatkowego następującego po roku, w którym ukończono budowę.



W przypadku, gdy podanie o ulgę wniesiono po terminie, wskazanym w § 9. ust. 1. (tj. przed uprawomocnieniem się wymiaru tego podatku na rok podatkowy, bezpośrednio następujący po roku, w którym ukończono budowę), przyznaje się ulgę na pozostałe lata podatkowe piętnastoletniego okresu, o ile wymiar podatku dochodowego za te lata nie jest jeszcze prawomocny. Przyznana ulga może być cofnięta jedynie w przypadku poczynienia takich zmian technicznych w budynku mieszkalnym, które odbierają budynkowi charakter budynku przeznaczanego na cele mieszkalne.

- 2) Ulgę z art. 3. ustawy przyznaje się za każdy rok podatkowy z osobna, w miarę zużycia sum z dochodu poszczególnego roku operacyjnego na koszty budowy.
- 3) Ulgę z art. 2. i 3. ustawy z Działu I ustawy o państwowym podatku dochodowym przyznaje się przez wyłączenie z podstaw wymiaru podatku dochodowego dochodów, płynących z nowowzniesionego domu mieszkalnego oraz sum zużytych z dochodów danego roku na budowę. Jeżeli na skutek przyznania ulg powstała nadpłata w podatku dochodowym, zalicza się ją na inne zaległości podatkowe płatnika, bądź zwraca się ją w gotówce, o ile płatnik nie zalega z innymi należnościami podatkowymi.
- 4) Ulgę z art. 3 ustawy z Działu II ustawy o państwowym podatku dochodowym przyznaje się przez zwrot w gotówce podatku dochodowego, wpłaconego już do Skarbu Państwa od dochodów z Działu II powołanej ustawy, zużytych na budowę. Kwotę podatku dochodowego, przypadającą do zwrotu, ustala się przez potrącenia z ogólnej sumy dochodów z Działu II ustawy o państwowym podatku dochodowym sum zużytych na budowę. Jeżeli po potrąceniu pozostaje dochód 2500 zł lub mniejszy — do zwrotu przypada podatek dochodowy na cały rok. Jeżeli zaś po potrąceniu pozostaje dochód powyżej 2500 zł — nie podlega zwrotowi kwota podatku dochodowego, przypadająca według skali art. 43 ustawy o podatku dochodowym od pozostałego dochodu.

### III.

Ulgi w zakresie podatku majątkowego.<sup>1</sup>

#### Art. 6.

- 2) Nowowznoszone budynki, jak również części nadbudowane, przebudowane i na skutek zniszczeń wojennych gruntownie przebudowane,

<sup>1</sup> O nadzwyczajnej daninie majątkowej traktuje ustawa z dnia 24 marca 1933 Dz. U. R. P. nr 29., poz. 248. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 1933 z rozporządzeniami z dnia 13 lipca 1933 Dz. U. R. P. nr 53., poz. 402 i 24 lutego 1934 Dz. U. R. P. nr 16., poz. 133. wydanymi w sprawie jej obliczenia i poboru.



jeżeli budowę, nadbudowę, przybudowę lub przebudowę wykończono w czasie od 1 stycznia 1923 r. do końca 1937 r. są wolne od nadzwyczajnej daniny majątkowej.<sup>1</sup>

## IV.

Ulgi w zakresie podatku od darowizn, opłat sądowych, taks pisarzy hipotecznych i notariuszy oraz aktów celem uzyskania pomocy kredytowej.

## Art. 7.

- 1) Dotacje, przewidziane w art. 4. (p. 3)<sup>2</sup> rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r., o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. nr 42, poz. 372) oraz umowa o bezpłatne przeniesienie własności nieruchomości, przewidziana w art. 14<sup>3</sup>. tegoż rozporządzenia, są wolne od podatku od darowizn.
- 2) Dokumenty sporządzone przed sądem i wpisy w księgach hipotecznych, jako też podania o dokonanie tych wpisów, dotyczące przeniesienia prawa własności gruntów Skarbu Państwa i związków komunalnych na cele budowlane, wolne są od opłat sądowych, stawki zaś wynagrodzenia pisarzy hipotecznych i notariuszów za te czynności

<sup>1</sup> Art. 5. III.

Tytułem nadzwyczajnej daniny majątkowej — przy zastosowaniu zwolnień z art. 4. — uiszczają corocznie:

Platnicy państwowego podatku od nieruchomości w gminach miejskich i niektórych budynków w gminach wiejskich, a na obszarze województwa śląskiego właściciele nieruchomości miejskich i niektórych budynków w gminach wiejskich w rozumieniu ustawy o państwowym podatku od nieruchomości (III grupa kontyngentowa):

- a) przy rocznym przychodzie, względnie wartości czynszowej ponad 1.000 do 2.000 zł — 0.4 od sta od rocznego przychodu, względnie wartości czynszowej.
- b) przy rocznym przychodzie względnie wartości czynszowej ponad 2.000 zł — 0.6 od sta od rocznego przychodu, względnie wartości czynszowej.

<sup>2</sup> Art. 4. W celu poprawy stosunków mieszkaniowych. a przede wszystkim budowy małych mieszkań i w ogóle pomnożenia liczby lokali mieszkalnych w mieście, magistrat względnie komitet rozbudowy popiera inicjatywę zarówno społeczną jak i prywatną w zakresie ruchu budowlanego oraz prowadzi samodzielną akcję budowlaną.

Dla osiągnięcia powyższych celów magistrat względnie komitet rozbudowy, jako organ gminy miejskiej:

- 3) pomaga spółdzielniom mieszkaniowym i mieszkaniowo-budowlanym, instytucjom społecznym oraz innym osobom fizycznym i prawnym w budowie domów mieszkalnych przez odstępowanie drogą sprzedaży lub na prawie zabudowy gruntów budowlanych oraz przez określone w p. 7 ułatwienie sfinansowania budowy; spółdzielniom mieszkaniowym ponadto przez udzielanie dotacyj w granicach budżetu gminy.

<sup>3</sup> Art. 14. Grunty i zabudowania państwowe. zbędne dla Państwa, leżące w granicach administracyjnych lub w sferze interesów mieszkaniowych miasta, a przeznaczone w planie zabudowania na ogólne potrzeby gminy miejskiej lub innych związków komunalnych, będą tej gminie względnie związkom odstępowane bezpłatnie na podstawie zatwierdzonego w myśl art. 4. programu rozbudowy miasta lub części miasta.



podlegają obniżce o 50% norm podanych w odpowiednich taksach. Takie same zwolnienia i ulgi stosują się do czynności i aktów związanych z udzielaniem pomocy kredytowej na cele wznoszenia budowli, wymienionych w art. 1.

## XI.

## Przepisy końcowe.

## Art. 15.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 1933 r. i obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej.

## Rozporządzenie wykonawcze.

## § 18:

- 1) Do nowowznoszonych budowli, których budowę ukończono przed dniem 1 kwietnia 1933 r. mają zastosowanie przepisy o ulgach, zawarte w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. nr 42, poz. 372) oraz z dnia 12 września 1930 r. o ulgach podatkowych dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. nr 64, poz. 508) z tym jednak, że przyznanie ulg następuje w trybie, przewidzianym w niniejszym rozporządzeniu.
- 2) Budowle ukończone w okresie przed 16 września 1930 r., do których miała zastosowanie ustawa z dnia 22 kwietnia 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. nr 88, poz. 786) nadal korzystają z urzędu z ulg, tą ustawą przewidzianych, do czasu upływu okresu ulgowego.

## PRAWO UPADŁOŚCIOWE.

## ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 24 PAŹDZIERNIKA 1934 R.

(Dz. U. R. P. nr 93, poz. 834).

## Art. 105.

§ 1. Syndyk w najkrótszym czasie sporządzi inwentarz majątku masy upadłości i dokona jego oszacowania.

Przy oszacowaniu nieruchomości w postępowaniu upadłościowym należy stosować analogicznie (art. 67. pr. up.) przepisy art. 673, 674. k. p. c. oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 grudnia 1932, Dz. U. R. P. nr 114, poz. 947 (patrz str. 94 i 96).



## Art. 118.

§ 1. Nieruchomość, własność górnicza, prawo wydobywania żywic ziemnych, kolej żelazna, handlowy statek morski lub statek żeglugi śródlądowej, wpisane do rejestru statków, będą sprzedane przez licytację publiczną według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji; jednak za zezwoleniem rady wierzycieli mogą być sprzedane z wolnej ręki.

KODEKS ZOBOWIĄZAŃ: ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZY-  
POSPOLITEJ Z 27 PAŹDZIERNIKA 1933 R.

Korzyści i ciężary. Niebezpieczeństwo.

## Art. 304.

§ 1. Z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia.

§ 2. Jeżeli własność sprzedanej nieruchomości przechodzi na kupującego przed jej wydaniem, skutki te, w braku odmiennej umowy, powstają już z chwilą przejścia własności.

§ 3. Jeżeli strony przyjęły inną chwilę rozliczenia się co do korzyści i ciężarów, wówczas, w razie wątpliwości, niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z tą chwilą.

Rękojmia za wady prawne i fizyczne.

## Art. 311.

Sprzedawca nieruchomości nie jest obowiązany do rękojmi za publiczno-prawne ciężary i ograniczenia, którym nieruchomość podlega.

## Art. 320.

Jeżeli sprzedawca nieruchomości zapewnił kupującego, że ma ona oznaczony obszar, odpowiada za obszar tak, jak za pewną oznaczoną własność.

## Art. 327.

Kupujący nieruchomość może odstąpić od umowy z powodu niezupełności zapewnionego obszaru tylko wtedy, gdy niezupełność jest tak znaczną, że utrzymanie umowy w mocy nie przedstawia dlań interesu.



Rękojmia za wady dzieła.

Art. 486.

§ 1. Gdy dzieło ma wady, które czynią je niezdatnym do zwykłego użytku, albo które sprzeciwiają się wyraźnej umowie, zamawiający może od umowy odstąpić; w przypadku innych wad zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku.

§ 2. Jeżeli wady dadzą się usunąć, zamawiający może uprzednio zażądać ich usunięcia i w tym celu wyznaczyć przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu nie przyjmie naprawy.

§ 3. Przyjmujący zamówienie może odmówić naprawy, gdyby była połączona z nadmiernymi kosztami.

Art. 487.

Prawa wymienione w artykule poprzedzającym, nie służą zamawiającemu, jeżeli wskazówkami swymi wbrew przestrogom przyjmującego zamówienie albo w inny sposób sam spowodował wadliwość dzieła.

Art. 488.

O ile z artykułów poprzedzających nie wynika nic innego, do rękojmi za wady fizyczne i prawne dzieła stosuje się odpowiednie przepisy o rękojmi przy umowie sprzedaży z tą zmianą, że roszczeń z tytułu rękojmi za wady budynku nie można dochodzić po upływie lat pięciu od chwili oddania.

ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 24 PAŹDZIERNIKA 1934 R. O WŁASNOŚCI LOKALI.

(Dz. U. R. P. nr 94, poz. 848).

Art. 1.

1) Mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, uznane przez właściwą władzę budowlaną za samodzielne pomieszczenia, mogą stanowić przedmiot odrębnej własności.

2) W tym wypadku grunt, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale, dachy, kominy oraz wszystkie części budynku i wszelkie urządzenia, służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, ogólne ustępy, wspólne łazienki, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodocią-



gowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp. — stanowią wspólną własność wszystkich właścicieli poszczególnych lokali.

#### Art. 2.

1) Ustanowienie odrębnej własności lokali powinno pod nieważnością nastąpić we formie aktu notarialnego.

2) Akt ten winien określać:

1. Rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali z powołaniem się na plan;
2. Stosunkowy udział właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości, z której wydzielona została własność lokali;
3. Wzajemne prawa i obowiązki właścicieli lokali, a w szczególności stosunkowy udział właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości;
4. Zasady zarządu wspólną nieruchomością i nadzoru nad zarządem.

#### Art. 14.

1) Udział we wspólnej własności jest nieodłączny od własności poszczególnych lokali i może być zbyty tylko łącznie z lokalem.

2) Wszelkie ciężary, ciężące na lokalu, z mocy samego prawa ciążyą na przynależnym do niego udziale we współwłasności. Nie jest dopuszczalne oddzielne obciążenie udziału; nie dotyczy to jednak służebności gruntowych.

#### Art. 15.

1) Prawo odrębnej własności lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem we współwłasności podlega ujawnieniu w księgach hipotecznych (gruntowych) i może stanowić przedmiot zabezpieczenia rzeczowego.

2) Jeżeli nieruchomość, z której ma być wyłączona odrębna własność lokali, jest obciążona hipotecznie, wyłączenie lokali może nastąpić tylko za zgodą wierzycieli hipotecznych oraz po przeprowadzeniu za ich zgodą podziału wierzytelności hipotecznych między poszczególne lokale. Nie jest jednak przeszkodą do wyłączenia lokali brak zgody uprawnionych ze służebności gruntowych.

#### Art. 16.

1) Nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności, z której wyłączono odrębną własność lokali, dopóki ta odrębna własność istnieje.

2) Nabywca lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy z tytułu udziału we współwłasności.



## Art. 17.

Egzekucyjna sprzedaż lokalu stanowiącego odrębną własność wraz z przynależnym do niego udziałem we współwłasności odbywa się według przepisów o egzekucji z nieruchomości i może być prowadzona przeciwko właścicielowi lokalu, choćby lokal ten wraz z przynależnym udziałem we wspólnej własności był obciążony łącznie z innymi lokalami i przynależnymi do nich udziałami we współwłasności.

## Art. 18.

1) W razie zniszczenia budynku, odszkodowanie należne z tytułu ubezpieczenia będzie wypłacone do rąk zarządu i zostanie przez niego użyte na przywrócenie budynku do należytego stanu, niedobór zaś, jaki by się okazał, pokryją wszyscy właściciele lokali w stosunku do udziału każdego z nich we wspólnej własności.

2) Jeżeli cały budynek ulegnie zniszczeniu, a właściciele nie zgadzają się na jego odbudowanie, własność odrębna poszczególnych lokali wygasa, a odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia przypada do podziału między współwłaścicieli w stosunku do udziału każdego z nich we wspólnej wartości.

3) Przepisy artykułu niniejszego nie naruszają szczególnych przepisów co do wypłaty odszkodowania z tytułu ubezpieczenia w razie, gdy na nieruchomości ciążyą prawa rzeczowe.

## Art. 19.

Państwowy podatek od nieruchomości wymierza się i pobiera, przy odpowiednim zastosowaniu obowiązujących w tym względzie przepisów, od poszczególnych lokali, stanowiących przedmiot odrębnej własności z uwzględnieniem udziału tych lokali we wspólnej własności.

AUSTR. KODEKS CYWILNY Z R. 1811, UZUPEŁNIONY USTAWAMI  
DODATKOWYMI, OBOWIĄZUJĄCY W MAŁOPOLSCE I NA ŚLĄSKU  
CIESZYŃSKIM: WYJĄTKI DOTYCZĄCE WSPÓŁWLASNOŚCI.

## Źródło wspólności.

§ 825. Gdy własność tej samej rzeczy lub jedno i to samo prawo należy nierozdzielnie do kilku osób, wówczas istnieje wspólność. Wspólność wynika z przypadku, z ustawy, z rozporządzenia ostatniej woli albo z umowy.

§ 826. Bliższe oznaczenie praw i obowiązków uczestników wspólności zależy także od różnaitości źródeł, z których wspólność powstaje. Szcze-



gólne przepisy dotyczące wspólności majątkowej, wynikającej z umowy, zawarte są w rozdziale dwudziestym siódmym.

§ 827. Kto rości sobie prawo do udziału w rzeczy wspólnej, ten musi udowodnić swe prawo, jeżeli inni spółnicy tego prawa zaprzeczają.

#### Wspólne prawa uczestników.

§ 828. Dopóki wszyscy uczestnicy są ze sobą w zgodzie, dopóty wyobrażają jedną tylko osobę i mają prawo rozporządzać wspólną rzeczą według upodobania. Skoro są tylko niezgodni, żaden uczestnik nie może przedsięwziąć takiej zmiany w rzeczy wspólnej, która by mieściła w sobie rozporządzenie udziałem drugiego uczestnika.

#### Prawa uczestnika do swego udziału.

§ 829. Każdy uczestnik jest zupełnym właścicielem swego udziału. O ile nie narusza praw swych spółników, może dobrowolnie i niezależnie udział albo pożytki z niego zastawić, zapisać lub zbyć w inny sposób (§ 361).

§ 830. Każdy uczestnik ma prawo domagać się złożenia rachunków i podziału dochodów. W zasadzie żądać może także zniesienia wspólności, jednak nie w niewłaściwym czasie, ani na szkodę innych uczestników. Musi się przeto zgodzić na stosowną do okoliczności zwłokę, jaka się okaże konieczną.

§ 831. Jeżeli uczestnik zobowiązał się do pozostawania we wspólności, nie może wprawdzie wystąpić z niej przed upływem czasu, jednakowoż zobowiązanie to gaśnie tak jak inne i nie rozciąga się na dziedziców, gdy ci sami na to się nie zgodzili.

§ 832. Także i rozporządzenie trzeciej osoby, postanawiające wspólność jakiejś rzeczy, musi wprawdzie być dopełnione przez pierwszych uczestników, ale już nie przez ich dziedziców. Zobowiązanie do trwałej wspólności nie może istnieć.

#### Prawa uczestników do rzeczy wspólnej:

##### A) Co do majątku głównego.

§ 833. Posiadanie i zarząd rzeczy wspólnej przysługuje wszystkim uczestnikom razem. W sprawach dotyczących tylko zwykłego zarządu i używania majątku głównego, rozstrzyga większość głosów, którą oblicza się nie według osób, lecz według stosunku udziałów uczestników.

§ 834. Jednak w razie ważnych zmian, zawnioskowanych dla utrzymania lub lepszego użycia majątku głównego, przegłosowani uczestnicy mogą żądać zabezpieczenia szkody w przyszłości wyniknąć mogącej, albo w razie odmówienia zabezpieczenia, mogą wystąpić ze wspólności.



§ 835. Jeżeli nie chcą wystąpić, albo wystąpienie nie byłoby na czasie, wówczas los, rozjemca lub w braku jednomyślnej zgody, sędzieja rozstrzygnie, czy należy zamierzoną zmianę przeprowadzić bezwarunkowo, czy też za daniem zabezpieczenia lub też zupełnie zaniechać. Te sposoby rozstrzygnięcia stosuje się także w razie równości głosów.

§ 836. Jeżeli ma się ustanowić zarządcę rzeczy wspólnych, większość głosów rozstrzyga o jego wyborze, a w braku tejże sędzieja.

§ 837. Zarządcę majątku wspólnego uważa się za pełnomocnika. Z jednej strony jest on obowiązany składać należyte rachunki, z drugiej strony jest on uprawniony do potrącenia poniesionych wszystkich wydatków użytecznych. Stosuje się to również wtedy, kiedy uczestnik zarządza majątkiem wspólnym bez zlecenia reszty uczestników.

§ 838. Jeżeli zarząd powierzono większej ilości osób, wówczas między nimi również rozstrzyga większość.

#### B) Co do pożytków i ciężarów.

§ 839. Pożytki i ciężary wspólne wymierza się w stosunku do udziałów. W razie wątpliwości wszystkie udziały uważa się za równe; kto twierdzi odmiennie, powinien to udowodnić.

§ 840. Zazwyczaj należy uzyskane pożytki podzielić w naturze. Jeżeli jednak podział w ten sposób nie jest możliwy, natenczas każdy uprawniony jest domagać się sprzedaży przez publiczną licytację. Otrzymaną przy sprzedaży wartość wypłaca się stosunkowo uczestnikom.

#### C) Co do podziału.

§ 841. Przy podziale rzeczy wspólnej, którego ma się dokonać po zniesieniu wspólności, większość głosów jest bez znaczenia. Działu musi się dokonać ku zadowoleniu każdego uczestnika. Jeżeli uczestnicy nie mogą się pogodzić, natenczas rozstrzyga los lub rozjemca, a jeżeli nie zgadzają się jednomyślnie ani na jeden, ani na drugi z tych sposobów rozstrzygnięcia, rozstrzyga sędzieja.

§ 842. Rozjemca lub sędzieja postanowi również, czy przy podziale gruntów lub budynków, uczestnik potrzebuje służebności do używania swej części i pod jakim warunkiem należy mu jej dozwolić.

§ 843. Jeżeli rzeczy wspólnej nie można albo wcale podzielić, albo tylko ze znacznym zmniejszeniem jej wartości, należy wówczas, a to chociażby nawet na żądanie jednego uczestnika, sprzedać ją w drodze sądowej licytacji, a uzyskaną cenę kupna rozdzielić między uczestników.

§ 844. (Now. III, § 27). Służebności, znaki graniczne i dokumenty do wspólnego użytku potrzebne nie mogą być dzielone. Dokumenty składa się u najstarszego z uczestników, jeżeli nic temu nie stoi na przeszkodzie



Inni współnicy otrzymują na własny koszt wierzytelne odpisy. Służebności gruntowe, w braku odmiennego układu, istnieją nadal na korzyść wszystkich uczestników; nie wolno jednak przez to służebności rozszerzać ani czynić uciążliwszą dla gruntu służebnego. Jeżeli wykonanie służebności przynosi korzyść pewnym tylko częściom, prawo co do części pozostałych gaśnie.

§ 845. Przy podziale gruntów należy według ich różnego położenia obustronne granice oznaczyć w sposób widoczny i niezmienny słupami, kamieniami granicznymi lub palami. Rzeki, góry i gościńce są granicami naturalnymi. Celem zapobieżenia oszustwu i pomyłce należy na kamieniach, słupach lub palach służących oczywiście do odgraniczenia, wyryć albo też pod nimi zakopać krzyże, herby, liczby lub inne znaki.

§ 846. O dokonaniu podziału należy spisać dokument. Uczestnik nieruchomości wtenczas także dopiero nabywa prawo rzeczowe do swojej części, gdy sporządzony w przedmiocie działu dokument wpisany zostanie do ksiąg publicznych (§ 436).

§ 847. (Now. III, § 28). Sam podział jakiegokolwiek dobra wspólnego nie może szkodzić trzeciemu; wszelkie służące mu prawa zastawu, służebności i inne prawa rzeczowe wykonuje on tak samo po podziale, jak przed podziałem. Jeżeli jednak wykonywanie służebności gruntowej dotyczy tylko części gruntu, prawo gaśnie co do części innych.

§ 848. (Now. III, § 29). Także prawa osobiste, służące trzeciemu przeciw wspólności, zatrzymują swoją moc mimo wystąpienia ze wspólności. Tak samo ten, kto jest dłużnikiem wspólności nie może uiścić zapłaty poszczególnym uczestnikom. Takie długi muszą być zapłacone całej wspólności, albo do rąk tego, kto jest jej należytym przedstawicielem.

§ 848a. (Now. III, § 30). Jeżeli służebność lub inny ciężar rzeczowy daje prawo do pożytków, wówczas przy podziale gruntu panującego każdy uprawniony, a przy podziale gruntu służebnego, każdy obciążony, może żądać sądowego uregulowania wykonywania prawa. Wykonywanie uregulować należy z uwzględnieniem natury i przeznaczenia prawa, jako też wielkości i gospodarczych właściwości poszczególnych części nieruchomości, nie zwiększając ciężaru, w ten sposób, jaki według zasad słuszności odpowiada wszystkim interesom.

§ 849. Co dotychczas postanowiono o wspólności w ogóle, da się zastosować do praw i rzeczy, służących rodzinie jako wspólności np. do fundacji, powiernictw itp.

#### Odnowienie i sprostowanie granic.

§ 850. (Now. II, § 1). Jeżeli znaki graniczne między dwoma gruntami są z jakichkolwiek bądź przyczyn tak uszkodzone, że nie można by było ich



wcale rozpoznać, albo jeżeli granice są rzeczywiście niewidoczne lub sporne, każdy z sąsiadów ma prawo domagać się sądowego odnowienia lub sprostowania granicy. W tym celu wezwać należy sąsiadów do rozprawy według postępowania w sprawach niespornych z tym dodatkiem, że pomimo niestawienia się wezwanego, nastąpi ustalenie i oznaczenie granicy.

§ 851. (Now. II, § 2). Jeżeli granic rzeczywiście już rozpoznać nie można lub jeżeli są sporne, ustala się je według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Jeżeli takiego stanu posiadania nie można stwierdzić, sąd ma rozdzielić powierzchnię sporną według słusznego uznania.

Osobny przepis postanawia, o ile zastrzega się każdej stronie dochodzenie swego lepszego prawa w drodze procesu.

§ 852. Najpoważniejszymi dowodami przy sprostowaniu granic są: pomiar i opisanie, lub też odrysowanie spornego gruntu, następnie odnoszące się do tego księgi publiczne i inne dokumenty, wreszcie zeznania świadków, ze sprawą obeznanych i orzeczenie wydane przez biegłych po dokonaniu oględzin.

§ 853. (Now. II, § 3). Koszta postępowania mają ponosić sąsiedzi stosownie do długości swych linii granicznych. Wnioskodawca ma ponieść koszta postępowania, jeżeli z rozprawy wyniknie, że odnowienie lub sprostowanie granic nie było potrzebne, ponieważ granica nie była sporna lub dostatecznie wyraźna, albo ponieważ inni zainteresowani gotowi byli przeprowadzić rozgraniczenie pozasądownie. Koszta zastępstwa ponosi sam zastąpiony.

Jeżeli powodem postępowania było naruszenie spokojnego posiadania, sąd może nałożyć w całości lub częściowo koszta na tę stronę, która spór spowodowała.

#### Wspólność domniemana.

§ 854. Miedze, płoty, ogrodzenia, parkany, mury, prywatne potoki, kanały, place i tym podobne ściany przegrodowe, znajdujące się między gruntami sąsiednimi, uważa się za wspólną własność, jeżeli herby napisy, lub wyrycia, albo inne znaki i dowody nie wykazują czego innego.

§ 855. Każdy uczestnik może używać muru wspólnego po swojej stronie do połowy jego grubości, także zrobić w nim ślepe drzwi i szafy ściennie w tych miejscach, gdzie ich jeszcze nie umieszczono z przeciwnej strony. Nie wolno jednak przez komin, ognisko lub inne urządzenie wystawiać budynku na niebezpieczeństwo, ani też czynić sąsiadowi jakichkolwiek przeszkód w używaniu swego udziału.

§ 856. Wszyscy współwłaściciele przyczyniają się stosunkowo do kosztów utrzymania takich wspólnych ścian działowych. Gdzie ściany



te są podwójne, albo gdzie własność jest podzielona, każdy ponosi koszt utrzymania tego, co do niego wyłącznie należy.

§ 857. Jeżeli ściana działowa jest tak postawiona, że cegły, łąty lub kamienie z jednej tylko strony wystają lub zwisają, albo jeżeli filary, słupy, pale, podpory są wkopane po jednej tylko stronie, należy w razie wątpliwości własność niepodzielna ściany granicznej do tej strony, chyba, że istniejące z obu stron obciążenie lub obustronne framugi albo inne oznaki i dowody wskazują co innego. Także tego uważa się za wyłącznego posiadacza muru, kto posiada bezspornie dalszy mur równej wysokości i grubości, ciągnący się w tym samym kierunku.

§ 858. Wyłączny posiadacz muru nie ma w zasadzie obowiązku do odbudowania swego zawalonego muru lub parkanu; wtenczas tylko musi je utrzymywać w dobrym stanie, kiedy należałoby się obawiać szkody wskutek otworu dla graniczącego sąsiada. Jednak każdy właściciel jest obowiązany starać się o potrzebne zamknięcie swego obszaru z prawej strony od głównego wejścia i oddzielenie go od obszaru cudzego.

#### Współwłasność utajona.

Austr. ustawa z 30. III. 1879, Dz. U. P. Nr 50 o dzieleniu budynków — stanowi, że na materialnych częściach budynku np. na piętrach lub ubikacjach nie można nabyć samodzielnego prawa własności. Jeżeli zatem ktoś przebudował dom częściowo na obcy grunt, o czym żaden z interesowanych może nie wiedzieć, np. z powodu zatarcia granic, z powodu urojenego prawa własności itp., powstaje wspólność utajona. Budynku takiego nie może domniemany właściciel w całości sprzedać, bo nie może formalnie dysponować częścią stojącą na obcym gruncie, zaś bezspornie własnej części nie może sprzedać, gdyż byłoby to sprzedażą materialnej części budynku wbrew zakazowi cytowanej ustawy. Wypadki takie zdarzają się po scaleniach, regulacjach, czy skupie serwitutów na gruncie, powstałych po regulacjach rzek itp.

### NIEMIECKI KODEKS CYWILNY Z R. 1896, OBOWIĄZUJĄCY NA ZIEMIACH ZACHODNICH: WYJĄTKI DOTYCZĄCE WSPÓŁWŁASNOŚCI.

#### Współwłasność.

§ 1008. Jeżeli własność rzeczy przysługuje kilku osobom w częściach ułamkowych, obowiązują przepisy §§ 1009 do 1011.

§ 1009. Rzecz wspólną można obciążyć także na rzecz współwłaściciela.

Obciążenia gruntu wspólnego na rzecz każdorazowego właściciela innego gruntu, tudzież obciążenia innego gruntu na rzecz takichże właścicieli gruntu wspólnego nie wyklucza ta okoliczność, iż ów inny grunt należy do współwłaściciela gruntu wspólnego.

§ 1010. Jeżeli współwłaściciele gruntu unormowali jego zarząd i używanie, albo wykluczyli na zawsze lub na pewien czas prawo żądania



zniesienia wspólności, albo oznaczyli czasokres wypowiedzenia, postanowienie takie jest wtedy tylko skuteczne przeciw następcy szczególnemu współwłaściciela, gdy jest wpisane w księdze wieczystej jako obciążenie udziału.

Roszczeń w §§ 755, 756 określonych, można dochodzić przeciw następcy szczególnemu współwłaściciela tylko wtedy, gdy są wpisane w księdze wieczystej.

§ 1011. Roszczeń, wynikających z prawa własności, może każdy współwłaściciel dochodzić wobec osób trzecich, odnośnie do całej rzeczy, roszczenia jednak o wydanie, tylko stosownie do § 432.

#### Prawo zastawu na rzeczach ruchomych.

§ 1258. Jeżeli prawo zastawu istnieje na udziale współwłaściciela, wierzyciel zastawny wykonywa prawa, wypływające ze wspólności współwłaścicieli co do zarządu rzeczy i sposobu jej używania.

Zniesienia wspólności przed powstaniem uprawnienia wierzyciela zastawnego do sprzedaży mogą żądać tylko współwłaściciel i wierzyciel zastawny wspólnie. Skoro nastąpi uprawnienie do sprzedaży, wierzyciel zastawny może żądać zniesienia wspólności, przy czym nie wymaga się przyzwolenia współwłaściciela; nie wiąże go układ, którym współwłaściciele na zawsze lub na pewien czas wykluczyli prawo żądania zniesienia wspólności albo oznaczyli czasokres dla jej wypowiedzenia.

W razie zniesienia wspólności, wierzycielowi zastawnemu przysługuje prawo zastawu na przedmiotach, które wchodzą w miejsce udziału.

Prawo zastawnego wierzyciela do sprzedaży udziału pozostaje nienaruszone.

### ROZPORZĄDZENIE MIN. SPRAWIEDLIWOŚCI Z 15 GRUDNIA 1932 R. O NALEŻNOŚCIACH ŚWIADKÓW, BIEGŁYCH (TŁUMACZÓW) I STRON W SPRAWACH CYWILNYCH.

Na podstawie art. 46 p. 2—4 przepisów o kosztach sądowych (Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr 93, poz. 805) zarządzam co następuje:

#### O należnościach świadków.

§ 1. Należności świadków obejmują: zwrot wydatków koniecznych, związanych ze stawiennictwem do sądu, oraz wynagrodzenie za utratę zarobku (art. 303 k. p. c.).

§ 2. Wydatki konieczne związane ze stawiennictwem do sądu, składają się z niezbędnych kosztów podróży od miejsca zamieszkania świadka, uwidocznionego w wezwaniu, do miejsca urzędowania sądu i z powrotem, oraz strawnego.



§ 3. Za niezbędne koszty podróży uważa się koszty przejazdu środkiem transportu masowego (koleje, tramwaje, autobusy itp.) odbytego klasą najniższą, w braku zaś takiego środka — koszty przejazdu innym, najtańszym z dostępnych środków lokomocji.

§ 4. Jeżeli świadek odbył podróż swoim środkiem lokomocji lub pieszo, należy mu przyznać koszty przejazdu, jakiego mu się należały w myśl przepisów rozporządzenia niniejszego.

§ 5. Wysokość strawnego określa sąd według swego uznania w sumie nie większej niż 10 zł dziennie.

§ 6. Będący w służbie czynnej funkcjonariusze państwowi i osoby wojskowe, otrzymują koszty podróży i diety według norm, ustanowionych dla podróży służbowych, jeżeli okoliczności o których mają zeznać, pozostają w związku z wykonywaniem ich urzędu lub służby; w innych przypadkach stosuje się do nich zasady ogólne.

§ 7. Wynagrodzenie za utratę zarobku służy tylko osobom, pobierającym płacę za każdy dzień pracy.

Wynagrodzenie to określa sąd według swego uznania w sumie nie większej niż 10 zł dla pracownika umysłowego i 5 zł dla pracownika fizycznego.

§ 8. Jeżeli ta sama osoba będzie przesłuchana w kilku sprawach cywilnych tego samego dnia, wówczas należność jej oblicza się jak za jedną sprawę, sumę zaś rozdziela się równomiernie pomiędzy wszystkie sprawy.

§ 9. Świadkom służy prawo do należności także wtedy, gdy na wezwanie sądu stawili się, lecz nie zostali przesłuchani.

#### O należnościach biegłych (i tłumaczy).

§ 11. Należności biegłych obejmują wynagrodzenie za stawiennictwo do sądu i za wykonaną pracę (art. 313 k. p. c.).

§ 12. Do wynagrodzenia biegłych za stawiennictwo w sądzie stosuje się odpowiednie przepisy §§ 1—9 rozporządzenia niniejszego z tą zmianą, że wynagrodzenie za utratę zarobku przyznaje się tylko w razie nieprzesłuchania biegłego, wezwanego do sądu, i że przepis § 8 dotyczy wyłącznie kosztów przejazdu i strawnego.

§ 13. Wysokość wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę określa sąd po jego wysłuchaniu z uwzględnieniem wymaganych od niego kwalifikacyj, czasu i trudu, koniecznego do wykonania pracy.

§ 14. Jeżeli co do określenia wynagrodzenia pewnych kategorii biegłych istnieją przepisy szczególne, należy biegłym tym przyznawać wynagrodzenie w myśl tych przepisów.



PRAWO O POSTĘPOWANIU WYWŁASZCZENIOWYM.<sup>1</sup>  
ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 24 WRZEŚNIA  
1934 R.

(Dz. U. R. P. nr 86., poz. 776.).

Art. 2.

Wywłaszczenie unormowane prawem niniejszym, może polegać na:

- 1) odjęciu prawa własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, albo na ograniczeniu czasowym lub stałym praw rzeczowych na nieruchomości;
- 2) odjęciu prawa własności materiałów, niezbędnych do budowy urządzeń na cele obrony Państwa, dróg lądowych i wodnych oraz kolei;
- 3) czasowym zajęciu nieruchomości.

Co do p. 1). Odjęcie »innych praw rzeczowych na nieruchomości«, może polegać na wywłaszczeniu praw serwitutowych, prawa zastawu, praw czynszowych, praw użytkownika itp.

»Ograniczenie stałe praw rzeczowych na nieruchomości« polegać będzie przeważnie na ustanowieniu stałego serwitutu, »czasowe« zaś ograniczenie tych praw — na ustanowieniu czasowych serwitutów. Powyższe ograniczenia mogą być ustanowione tak na rzecz wywłaszczającego jak i osób trzecich w warunkach określonych art. 23.

Co do p. 2). Poddając wywłaszczenia niektórych ruchomości przepisom nowego prawa, które dotyczy właściwie wywłaszczeń nieruchomości, ustawodawca wychodził z założeń praktycznych, które uzasadniają potrzebę wywłaszczenia materiałów (na budowę dróg, kolei i urządzeń na cele obrony Państwa) równocześnie z wywłaszczeniem samej nieruchomości, której użyciu materiały mogą służyć. Wywłaszczenia nieruchomości na rzecz dróg oraz niektórych urządzeń związanych z obroną Państwa, np. fortyfikacyj, uzasadniają potrzebę takich wywłaszczeń materiałów, albowiem kształt wydłużony tych dróg i urządzeń, ciągnących się z reguły na przestrzeni wielu kilometrów, jak również rodzaj odnośnych robót, — pociągają za sobą konieczność brania potrzebnych materiałów w bezpośrednim sąsiedztwie tych budowli a nie dowożenia ich z dalszych okolic, co nieprodukcyjnie i niepotrzebnie podrożyłoby znacznie kosztu budowy, a być może nawet czasami uniemożliwiłoby budowę urządzeń.

Omawiany przepis ma charakter przepisu prawa materialnego, ponieważ dopuszcza wywłaszczenie materiałów w warunkach i na cele w nim wskazane.

Inne przepisy materialne w poszczególnych ustawach zawarte, dotyczące wywłaszczenia materiałów, o których mowa w art. 2 pkt. 2.) zostały równocześnie uchylone (art. 61 § 2. i § 4).

Co do p. 3). Określenie szczególnych wypadków, w których dopuszczalne jest czasowe zajęcie nieruchomości zawierają art. 50, 45, i 52.

Przypadkami tymi są wywłaszczenia:

- a) materiałów do budowy urządzeń na cele obrony Państwa, dróg lądowych i wodnych oraz kolei.
- b) wywołane siłą wyższą lub nagłą potrzebą.

---

<sup>1</sup> Drobnym drukiem podano komentarz: Czapińskiego i Grzymały-Pokrzywnickiego, Warszawa 1937.



Wywłaszczenie, o którym mowa pod a) nie może trwać wbrew woli właściciela ponad 3 lata (art. 51 § 1.) a wywłaszczenie pod b) z mocy samego prawa zasadniczo ponad 6 miesięcy (art. 54.).

Wprawdzie ustawa wprost nie zakazuje władzy orzec zajęcia na termin dłuższy względnie wydać decyzji o ponownym zajęciu po upływie tego terminu, jednak takie zajęcie może być udaremnione przez właściciela drogą postawienia wniosku o nabycie, względnie trwale wywłaszczenie nieruchomości. Toteż tylko wyjątkowo zdarzyć się może, iż orzeczenia o zajęciu na dalszy okres będą skuteczne.

Po upływie okresu 3-letniego należy zasadniczo unikać wydawania nowego orzeczenia przedłużającego ten okres na dalszy przeciąg czasu, gdyż takie postępowanie można by uznać za sprzeczne z intencjami ustawodawcy, wyrażonymi w przepisach cytowanego art. 51, a ponadto takie przedłużanie utrudniałoby właścicielowi ustalenie racjonalnego planu gospodarczego i zmuszałoby go do czynności przeciwdziałania zajęciu.

Nic natomiast nie stoi na przeszkodzie orzekaniu czasowego zajęcia na czas nieokreślony, w przypadkach gdy termin zajęcia nie może być z góry przewidziany, ponieważ przy zajęciu na czas nieokreślony właściciela gruntu chroni art. 51., z którego może on zawsze skorzystać, o ile zajęcie trwa dłużej niż lat 3 a dalsze zajęcie jest dla niego niedo-  
godne.

#### Art. 22.

§ 3. W wypadku wywłaszczenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na budowę lub przebudowę linii kolejowych, budynków i innych urządzeń, niezbędnych do eksploatacji kolei, wojewoda na wniosek wywłaszczającego może mu zezwolić na niezwłoczne objęcie wywłaszczonej nieruchomości. Wojewoda ustali równocześnie lub najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od chwili objęcia nieruchomości wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, które będzie wypłacone w ciągu dwóch miesięcy lub — w razie zachodzących przeszkód prawnych — złożone do depozytu sądowego; w razie niezachowania tego terminu wojewoda na wniosek strony uchyli zezwolenie na niezwłoczne objęcie nieruchomości.

#### Art. 24.

§ 1. Wbrew woli właściciela nie może być pozostawiona tylko taka część jego nieruchomości, która wskutek rozdrobnienia, wywołanego wywłaszczeniem, nie może być racjonalnie użytkowana na cele dotychczasowe; w tym przypadku wywłaszczenie powinno na żądanie właściciela objąć całą nieruchomość.

§ 2. Jeżeli tylko pewna część gruntu, pozostawionego właścicielowi, traci dla niego znaczenie ze względu na dotychczasowe przeznaczenie, wówczas przymus nabycia przez wywłaszczającego za odszkodowaniem dotyczy tylko tej części.

§ 3. W razie potrzeby objęcia wywłaszczeniem części budynku, wywłaszczenie na żądanie właściciela powinno objąć cały budynek.



Przepis § 1. dotyczy tych przypadków, gdy wywłaszczenie objęło prawie całą nieruchomości danego właściciela lub co najmniej bardzo znaczną jej część, gdyż w takich tylko przypadkach zachodzi — wskutek rozdrobnienia — niemożność racjonalnego użytkowania pozostałych części nieruchomości na cele dotychczasowe. Nacisk interpretacyjny leży tu na słowie »tylko«, tzn., iż nie może być pozostawiony właścicielowi wyłącznie taki od-cinek gruntu, który nie może być racjonalnie użytkowany zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem całej nieruchomości. Wówczas żądanie wywłaszczenia tej pozostałości gruntu jest uzasadnione.

Przepis § 2. zawiera ograniczenia możliwych uprawnień z § 1., podkreślając, że, o ile tylko część gruntu, a nie całość pozostałych gruntów, traci dla właściciela dotychczasową wartość gospodarczą, to tylko tej części, a nie całości pozostawionych gruntów, właściciel ich może żądać wywłaszczenia.

Przepisy art. 24. stworzone zostały wyłącznie w interesie wywłaszczonych i stanowić mogą w praktyce niemały ciężar dla wywłaszczającego, obarczając go własnością drobnych przeważnie skrawków gruntu — a, co za tym idzie, także potrzebą ich ewidencjonowania i administrowania nimi.

Zasady art. 24. ustawy zostały recypowane z innych wzorów ustawodawczych w zakresie wywłaszczeń, między innymi — z przepisów niemieckiej ustawy z 1874 r. oraz dekretu z 7 lutego 1919 r. (art. 10., pkt. 10.). Niektóre ustawy wywłaszczeniowe, np. austriacka z dn. 18 lutego 1878 r. postanawiały wyraźnie, że wywłaszczenie może być dokonane tylko o tyle, o ile wymagają tego interesy wywłaszczającego — wszystkie zaś szkody, wynikłe ze zmniejszonej wartości pozostałych gruntów, mają być uwzględnione przy ustalaniu wysokości odszkodowania. Ta ostatnia zasada wydaje się być praktyczniejszą, gdyż inicjatywa i przedsiębiorczość prywatna łatwiej może wykorzystać (np. przez przyłączenie do sąsiednich działek, zbycie, zamianę, wyrównanie granic) odnośne skrawki nieruchomości, niżli to potrafi wielki przedsiębiorca, którym np. przy wywłaszczeniach jest przeważnie Skarb Państwa — ustawowo skrępowany w możliwości zbywania lub zamiany swoich nieruchomości.

Z powyższych rozważań wynika potrzeba zwięzającej interpretacji przepisów art. 24.

## Art. 27.

§ 1. Odszkodowanie obejmuje stratę, powstałą wskutek wywłaszczenia.

§ 2. Wzrostu wartości nieruchomości, powstałej wskutek przeprowadzenia robót, budowli lub urządzeń, dla których wywłaszczenie następuje, nie uwzględnia się przy ustalaniu odszkodowania.

§ 3. W przypadku wywłaszczenia tylko części nieruchomości odszkodowanie powinno obejmować nie tylko wartość części wywłaszczonej, lecz także ubytek wartości części nieobjętej wywłaszczeniem.

Przypisek autora:

Teoria prawa zna następujące rodzaje szkód:

- a) szkoda powstała przez ubytek majątku (damnum emergens), obejmująca ubytek substancji względnie wydatki spowodowane zdarzeniem wywołującym szkodę. Np. ubytkiem substancji będzie zabranie części gruntu, a »wydatkiem« np. konieczność zakupu kopaliny po cenie wyższej, niż czerpanej z własnego gruntu.
- b) szkoda powstała przez pozbawienie spodziewanych zysków (lucrum cessans);



np. wywłaszczenie budynku czy gruntu, na którym prowadzone jest przedsiębiorstwo (np. dostarczające surowca, reperacyjne, sezonowe itp), nie dające się przenieść w inne miejsce w tym samym charakterze lub zyskowności.

- c) szkoda moralna, którą stanowi przykrość wyrządzona pewnym zdarzeniem,
- d) szkoda z powodu szczególnej wartości rzeczy dla danego właściciela; wartość ta polegać może na wyjątkowej przydatności rzeczy wyłącznie dla danego właściciela lub jego osobistym upodobaniu (*pretium affectionis*), np. dom rodzinny. Szkoda z powodu wartości indywidualnej zwłaszcza z powodu wartości z upodobania bliska jest wzgl. czasem identyczna ze szkoda moralną.

Prawo wywłaszczeniowe mówi ogólnie o »stracie, powstałej wskutek wywłaszczenia«. Rozumieć przez to należy wszelkie znane w teorii rodzaje szkody, z wyłączeniem momentów wyraźnie przez Prawo Wywłaszczeniowe wykluczonych. Takie wyłączenia ustanawia Prawo Wywłaszczeniowe w § 2. art. 27, § 1. art. 28.

Z drugiej strony Prawo Wywłaszczeniowe podkreśla szczególne momenty, które należy uwzględnić przy odszkodowaniu, np. w § 3. art. 27, § 2. art. 29.

Przepisy Kodeksu Zobowiązań o odszkodowaniu, jako dotyczące wyłącznie wypadków objętych Kodeksem Zobowiązań, nie mają tutaj zastosowania.

Odszkodowanie za wywłaszczenie winno być zatem ustalane według wszystkich zasad teorii przy uwzględnieniu szczególnych wskazań Prawa Wywłaszczeniowego. Należy więc uwzględnić w odszkodowaniu tak utracone zyski przy odpowiedniej kapitalizacji, jak i szkodę moralną, która powstać może np. przez zniszczenie jednolitości terenu (np. parku), unicestwienie trudów dokonanej komasacji, lub po prostu przez przymusowe wtłoczenie się w teren prywatnej własności. Samo pogwałcenie prawa prywatnej własności jest dotkliwą szkodą moralną, która winna być uwzględniona w imię poszanowania zasady własności prywatnej.

### Art. 28.

§ 1. Odszkodowanie nie należy się za nowowzniesione budowle, zaprowadzone plantacje i w ogóle za wszelkie nowe urządzenia i ulepszenia, co do których, ze sposobu ich wykonania, czasu powstania albo innych okoliczności da się stwierdzić, że zostały dokonane w celu osiągnięcia wyższego odszkodowania.

§ 2. W przypadku przewidzianym w paragrafie poprzedzającym, wywłaszczony może znieść na własny koszt i zabrać przedmiot takich urządzeń do czasu faktycznego objęcia nieruchomości przez wywłaszczającego; w przeciwnym razie wywłaszczający władny jest usunąć wymienione przedmioty na koszt i niebezpieczeństwo wywłaszczonego.

Przy oszacowaniu należy wymienić, które inwestycje podpadają pod § 1. i, jako takie, nie zasługują na odszkodowanie. Wymienienie to jest niezbędne, gdyż na jego podstawie oparte będą poczynania stron wynikające z § 2.

Wyszczególniając dwa możliwe wypadki, a mianowicie: zniesienie i zabranie odnośnych przedmiotów przez b. właściciela oraz usunięcie ich przez nowego — § 2. nie wymienia trzeciego sposobu, a mianowicie przejęcia odnośnych przedmiotów przez nowego właściciela łącznie z całą nieruchomością. Na dopuszczalność takiego prawa wskazuje redakcja zdania drugiego § 2, które nie zobowiązuje nowego właściciela, a tylko uprawnia go do usunięcia odnośnych przedmiotów. Wniosek powyższy jest słuszny i z punktu widzenia życiowego, ponieważ czasami koszty usunięcia odnośnych przedmiotów mogą znacznie przewyższać ich wartość, a wówczas w usunięciu nie będzie zainteresowany



ani nowy ani poprzedni właściciel, tym bardziej, że nie raz wyegzekwowanie poniesionych kosztów będzie nasuwać trudności, chyba, że te koszty zdąży się zabezpieczyć na sumie należnego odszkodowania.

### Art. 29.

§ 1. W przypadku ograniczenia praw lub czasowego zajęcia odszkodowanie powinno być ustalone i wypłacone z góry, jeśli zarówno czas ograniczenia, jak szkoda dadzą się z góry ustalić. Gdyby ustalenie takie było niemożliwe, odszkodowanie będzie określone z upływem każdego półrocza w okresie trwania ograniczenia.

§ 2. Odszkodowanie obejmuje prócz utraconych pożytków również określone oddzielnie zmniejszenie się wartości przedmiotu, wynikłe wskutek czasowego zajęcia.

§ 3. Jeżeli ograniczenie praw nie zostało dokonane na rzecz Skarbu Państwa, monopoli, przedsiębiorstw państwowych lub związków samorządu terytorialnego, wywłaszczony może żądać zabezpieczenia pieniężnego w wysokości co najmniej półrocznego odszkodowania.

Przepis § 1. należy rozumieć w ten sposób, że w razie ograniczenia czasowego lub stałego praw rzeczowych do nieruchomości (art. 2., pkt. 1.) lub czasowego zajęcia nieruchomości (art. 2., pkt. 3. i art. 50) ustalenie odszkodowania powinno nastąpić po wydaniu ostatecznego orzeczenia wywłaszczeniowego.

Szacunek powinien objąć całość odszkodowania za cały okres ograniczenia lub zajęcia, jeżeli szkoda za cały ten czas da się z góry oznaczyć i oszacować.

W przeciwnym razie czynności szacunkowe winny następować przed upływem każdego półrocza. W tym ostatnim wypadku zapłacenie odnośnej sumy już za pierwsze półrocze uprawnia wywłaszczającego do uzyskania orzeczenia o wykonaniu. Prawo nasze milczy co do kwestii, jaka procedura ma być zastosowana przy następnych oszacowaniach, a mianowicie milczy w kwestiach następujących: czy oszacowania następne mają być dokonane z urzędu, czy na wniosek i ewentualnie czyj oraz jakie konsekwencje pociągnie za sobą niezapłacenie odnośnej raty przez wywłaszczającego.

### Art. 30.

§ 1. W braku zgody stron na inny sposób wynagrodzenia odszkodowanie powinno być wypłacone w pieniądzech.

§ 2. Jeżeli suma odszkodowania, ustalona przez wojewodę, zostanie podwyższona przez sąd, wywłaszczonemu należą się odsetki w wysokości stopy dyskontowej Banku Polskiego od nadwyżki odszkodowania, ustalonej przez sąd, licząc od dnia prawnego objęcia nieruchomości do dnia zapłaty lub złożenia nadwyżki do depozytu sądowego.

§ 3. W razie objęcia nieruchomości na podstawie art. 22 § 3 lub art. 56 pkt. 4), wywłaszczonemu należą się odsetki w tej samej wysokości od sumy odszkodowania, licząc od dnia prawnego objęcia nieruchomości przez wywłaszczającego do dnia zapłaty lub złożenia tej sumy do depozytu sądowego.



Redakcja § 1. daje możność w razie zgody stron wyznaczenia odszkodowania również w naturze, papierach wartościowych itp.

»Prawnym objęciem«, o którym mowa w § 2. jest objęcie dokonane zgodnie z przepisami omawianego przez nas prawa lub prawa cywilnego, a nie ewentualne faktyczne zajęcie, które mogłoby nastąpić na skutek wyraźnego lub milczącego przyzwolenia właściciela, albo nawet na skutek samowoli. Odszkodowania za podobne zajęcia mogą być dochodzone jedynie w drodze zwykłego sporu sądowego.

W wypadkach przewidzianych w § 2. obliczenie i przyznanie odnośnej sumy odsetek, należeć będzie do sądu, ponieważ postępowanie odszkodowawcze w instancjach administracyjnych zostało już ukończono.

Co do trybu, w jakim mają być ustalone odsetki, należy zauważyć, że w wypadkach objętych § 3. ustalenie sumy odsetek powinno być dokonane w orzeczeniu co do odszkodowania. Ponieważ ustalenie odszkodowania przeważnie następować będzie dopiero po prawnym objęciu gruntu, dokonanym na skutek zezwolenia wojewody, ten ostatni, znając termin, od którego biec będą odsetki, i wysokość odszkodowania, może oznaczyć ogólną sumę odsetek, należnych do dnia wydania orzeczenia, a poza tym określić wysokość odsetek przypadającą za każdy następny dzień do dnia zapłaty lub złożenia sumy odszkodowania do depozytu sądowego. W ten sposób uniknie się sporów między stronami i potrzeby wydawania specjalnych decyzji incydentalnych w tym przedmiocie.

#### Art. 36.

Na rozprawie należy wysłuchać opinii biegłych co do wysokości odszkodowania.

Przepis ten uzupełnia procedurę postępowania wyjaśniającego, ustaloną ramowo w przepisach art. 44. i następnych oraz art. 57. i 62. post. adm., ustalając obowiązek wysłuchania zawsze opinii biegłych. Przy tym władza albo może ograniczyć się do wysłuchania biegłych przedstawionych przez strony, albo może zawezwać biegłych z urzędu.

Aczkolwiek przesłuchanie biegłych jest tylko jednym z dowodów w postępowaniu administracyjnym i opinie te nie są dla władzy wiążące, jednakże liczyć się należy, że w praktyce, w braku innych dowodów, wojewoda będzie musiał swoje orzeczenie opierać na opinii znawców, jako najsilniejszym i najbardziej miarodajnym dowodzie — jak to również przeważnie czynią sądy powszechne w sprawach szacunkowych. Toteż tym bardziej — szczególnie przy wzywaniu biegłych z urzędu — należy dbać o jaknajtrafniejszy ich wybór pod względem fachowości i bezstronności.

#### Art. 46.

Za szkody, wyrządzone poszukiwaniami, oraz za wywłaszczone materiały należy się właścicielowi odszkodowanie, bez uwzględnienia jednak wzrostu wartości jego nieruchomości, powstałego wskutek przeprowadzenia drogi lub kolei.

Odszkodowanie za szkody »wyrządzone poszukiwaniem« może być określone dopiero po przeprowadzeniu tych poszukiwań, a zatem decyzja w tym przedmiocie nie może być połączona z decyzją o zezwolenie na poszukiwanie, czyli musi być wydana w odpowiednim czasie po niej.

Natomiast decyzja o odszkodowaniu za wywłaszczone materiały może być połączona z zezwoleniem na wydobywanie, gdy ilość i jakość podlegających wydobywaniu materiałów może być w chwili wywłaszczenia określona.



Zresztą przy możliwości pewnych wahań w kwestii ilości materiałów, które mają być wydobyte, np. celem dokonania określonych robót, możliwe jest określenie w decyzji, iż zezwala się na wywłaszczenie materiałów w ilości do . . . . . (określonej miary materiałów) z odszkodowaniem po tyle a tyle złotych względnie groszy za (określoną miarę).

## Art. 47.

Właściciel może żądać wywłaszczenia za odszkodowaniem całego gruntu, zawierającego potrzebne materiały, bądź jeżeli z danego gruntu sam je wydobywał, a materiały te zostały wydobyte przez wywłaszczającego w takiej ilości, że dalsze użytkowanie gruntu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jest niemożliwe, bądź jeżeli wydobywanie materiałów trwa dłużej niż trzy lata.

## Art. 56.

Do wywłaszczeń na cele obrony Państwa stosuje się przepisy prawa niniejszego ze zmianami następującymi:

- 4) w przypadkach nagłych wojewoda zezwala władzy wojskowej na niezwłoczne objęcie nieruchomości; wojewoda ustali równocześnie lub najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od chwili objęcia nieruchomości wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, które będzie wypłacone w ciągu dwóch miesięcy lub — w razie zachodzących przeszkód prawnych — złożone do depozytu sądowego; w razie niezachowania tego terminu wojewoda na wniosek strony uchylili zezwolenie na niezwłoczne objęcie nieruchomości.

OKÓLNİK MIN. SPRAW WEWNĘTRZNYCH Z 15 MAJA 1935 R. O WZY-  
WANIU BIEGŁYCH W POSTĘPOWANIU WYWŁASZCZENIOWYM.

(Dz. Urz. M. S. Wewn. nr 17, poz. 91).

## Art. 36.

prawa o postępowaniu wywłaszczeniowym (Dz. U. R. P. z r. 1934 Nr 86, poz. 776) postanawia, że na rozprawie co do odszkodowania, należy wysłuchać opinii biegłych. Również o zasięgnięciu opinii biegłych mówią bezpośrednio art. 9 § 3 i 48, § 1 pkt. 2 oraz pośrednio art. 53 § 3 cytowanego prawa.

Wykonanie art. 36 należy do wojewodów, pozostałych zaś artykułów do starostów.

W związku z wątpliwościami, które mogłyby nasunąć takie kwestie, jak: wybór biegłych, ich ilość i wreszcie waga ich opinii jako dowodu w sprawie — Ministerstwo Spraw Wewnętrznych wyjaśnia co następuje:

Wobec braku bliższych danych w cytowanym prawie co do sposobu ustosunkowania się do powyższych kwestyj — mają zastosowanie, zgo-



dnie z art. 4 tego prawa — ogólne przepisy postępowania administracyjnego, a w szczególności jego art. 62—64, 57—61.

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych zwraca szczególną uwagę Panów na odpowiedni dobór biegłych. Mają to być ludzie z odpowiednimi, możliwie wysokimi kwalifikacjami fachowymi, obeznani dokładnie z miejscowymi stosunkami i cenami gruntów względnie szacowanych materiałów, o nieposzlakowanej uczciwości, w stosunku do których nie mogą zachodzić żadne wątpliwości co do ich bezstronności.

Jeżeli wyraźny przepis, jak np. cytowany art. 36 używa terminu »biegłych« w liczbie mnogiej — należy wezwać co najmniej dwóch biegłych. Dla zachowania bezstronności należy, w razie dopuszczenia biegłego, przedstawionego przez jedną ze stron, dopuścić zawsze biegłego strony przeciwnej. Celowym byłoby powołać wówczas jeszcze jednego biegłego z urzędu, jako pewnego rodzaju arbitra między nimi.

Biegłym sądowym zaprzysiężonym, należy przypomnieć w poszczególnych sprawach złożoną przysięgę. Władza może dać do wglądu biegłemu akta sprawy oraz winna okazać przedmiot oględzin i zarządzić, aby brał udział w przesłuchaniu świadków, o ile okoliczności sprawy wskazują na celowość tego rodzaju zarządzenia.

Opinia biegłego powinna być poparta uzasadnieniem, chyba, że istota sprawy tego nie wymaga. Gdyby biegli opinii swoich nie mogli uzgodnić, każdy z nich składa swoją opinię oddzielnie.

Zasadniczo biegli składają opinię ustnie do protokołu na rozprawie, mogą jednak złożyć ją uprzednio na piśmie, a wówczas na rozprawie należy odczytać te opinie i zażądać potwierdzenia ich przez biegłych ustnie.

Strony mogą zadawać biegłym pytania, dążące do wyjaśnienia zajętego przez nich stanowiska.

W końcu zauważa się, że jakkolwiek opinie biegłych nie są dowodem bezwzględnie wiążącym władze, to jednak ponieważ są głównym dowodem w sprawie szacunku, należy specjalną zwrócić uwagę na odpowiedni dobór biegłych.

## USTAWA Z 15 MARCA 1934 R. O WYNAGRODZENIU ZA GRUNTY WYWŁASZCZANE NA RZECZ GMINY.

(Dz. U. R. P. nr 29, poz. 242).

### Art. 1.

Cena wykupu prywatnych gruntów, wywłaszczanych w granicach osiedli na rzecz gminy, a przeznaczonych na ulice i drogi gminne wraz z gruntami pomocniczymi, wynosi jedną dziesiątą ich ceny szacunkowej.



Przepisu tego nie stosuje się do tych części ulic i dróg, które położone są poza pasem o szerokości 20 m., biegnącym przez środek ulicy lub drogi, przewidzianej w planie zabudowania.

#### Art. 2.

Cena wykupu prywatnych placów, targowisk i skwerów, użytkowanych na cele publiczne, a wywłaszczanych w granicach osiedli na rzecz gminy, wynosi połowę ceny szacunkowej.

#### Art. 3.

Przepisy artykułów 1 i 2 odnoszą się tylko do gruntów, które odpowiadają wszystkim niżej podanym warunkom:

- a) grunty te od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stale były użytkowane na cele publiczne;
- b) grunty te zostały przeznaczone prawomocnym planem zabudowy danego osiedla na ulice, drogi, place, targowiska lub skwery;
- c) właścicielami gruntów tych są jeszcze te same osoby lub ich spadkobiercy, które były ich właścicielami w dniu oddania gruntów na powyższe cele;
- d) właściciele powyższych gruntów lub ich spadkodawcy byli w dniu oddania gruntów na powyższe cele albo przed tym dniem właścicielami terenów, przylegających do wymienionych gruntów;
- e) na gruntach tych nie ma innych budowli, niż stanowiących własność gminy.

### USTAWA Z 28 GRUDNIA 1925 R. O WYKONANIU REFORMY ROLNEJ.

(Dz. U. R. P. nr 1, poz. 1 z 1926).

Oszacowanie przymusowo wykupionych majątków i wynagrodzenie za te majątki.

#### Art. 27.

1) Cenę wykupu nieruchomości ziemskich, przymusowo wykupywanych, stanowi łączny szacunek gruntów, budowli, drzewostanów i wód oraz niezamortyzowanej części nakładów melioracyjnych, zmniejszony o wartość obciążających te nieruchomości serwitutów.

2) Szacunek gruntów, budowli, drzewostanów i wód dokonywany będzie przez odpowiednie zastosowanie przepisów, obowiązujących przy ustalaniu wartości nieruchomości dla opłaty podatku majątkowego zawartych w rozporządzeniu Ministra Skarbu z dnia 15 listopada 1923 r. (Dz. U. R. P. Nr 123, poz. 996).



3) Powołane w części 2. przepisy powinny być zmienione dla celów w tym artykule wskazanych, na mocy rozporządzenia Ministra Reform Rolnych, wydane w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz Ministrem Rolnictwa i Dóbr Państwowych, a to celem uwzględnienia w tych przepisach stanu kultury oraz zmian, zaszłych w stosunkach gospodarczych. W następstwie rewizje tych przepisów będą dokonywane co lat 2.

4) Wartość dokonanych nakładów melioracyjnych winna być uodwodniona przez właściciela wykupywanego majątku. Sposób określania niezamortyzowanej części tych nakładów ustali rozporządzenie Ministra Reform Rolnych, wydane w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Dóbr Państwowych.

5) Wartość obciążających nieruchomości serwitutów ustalona będzie według zasad, stosowanych przy przymusowej likwidacji serwitutów.

O szacowaniu nieruchomości ziemskich przymusowo wykupywanych przy przeprowadzeniu reformy rolnej — patrz rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 16 marca 1935 r., Dz. U. R. P. nr 19., poz. 107.

O sposobie określania wartości nakładów melioracyjnych w majątkach wykupywanych — patrz rozporządzenie Ministra Reform Rolnych z dnia 10 czerwca 1927 r., Dz. U. R. P. nr 60., poz. 532. zmienione rozporządzeniem z 26 września 1932, Dz. U. R. P. nr 92., poz. 794.

#### Cena sprzedażna przy parcelacji.

Grunty państwowe i Państwowego Banku Rolnego.

#### Art. 68.

1) Cena sprzedażna działek ziemi przy parcelacji gruntów państwowych lub Państwowego Banku Rolnego winna być dla każdej z osobna ustalona i oparta na rzeczywistej wartości gospodarczej danych gruntów, oraz budynków, materiałów i drzewostanu.

### ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 7 LUTEGO 1928 R. O PRZYMUSOWYM WYKUPIE NA CELE REFORMY ROLNEJ NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKICH OSÓB NIEOBECNYCH.

(Dz. U. R. P. nr 16., poz. 119.).

1) Nieruchomości ziemskie, nad którymi, jako należącymi do osób nieobecnych, została wyznaczona kuratela sądowa, zarząd z ramienia władz administracyjnych lub samorządowych, albo przymusowy zarząd państwowy, o ile nieobecność właściciela rozpoczęła się przed dniem 1 stycznia 1922 roku i o ile na miejscu nie znajdują się z liczby domniemanych spadkobierców z prawa małż lub żona, zstępni, wstępni, bracia i siostry lub ich zstępni albo też osoby te na skutek wezwania nie zgłosiły się w ciągu 30 dni — podlegają przymusowemu wykupowi na rzecz



Skarbu Państwa na cele wskazane w art. 1 ustawy z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926, Nr 1, poz. 1) w całości, nie wyłączając, lasów, wód, urządzeń gospodarczych, budynków, inwentarzy żywych i martwych, zbiorów oraz zasiewów.

2) Oznaczone w cz. 1 wezwanie winno być ogłoszone w sposób przyjęty zwyczajem miejscowym w gminie, w której obrębie znajduje się dana nieruchomość, a nadto przez przybicie na budynku mieszkalnym, jeżeli taki znajduje się w tej nieruchomości, oraz przez trzykrotne ogłoszenie w urzędowej gazecie wojewódzkiej i w Monitorze Polskim w odstępach najmniej miesięcznych. Bieg oznaczonego w cz. 1 terminu 30 dni liczy się od dnia ostatniego ogłoszenia.

#### Art. 2.

Przymusowy wykup nastąpi w trybie przewidzianym w art. 22 i 23 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926 Nr 1, poz. 1).

#### Art. 3.

Osoby nieobecne lub ich spadkobiercy w razie ich zgłoszenia się po dokonaniu przymusowego wykupu mają prawo do otrzymania za przymusowo wykupione grunty wynagrodzenia według i w trybie przepisów działu IV, ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926 Nr 1, poz. 1).

#### Art. 5.

1) Rozporządzenie niniejsze obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego.

### ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 7 MARCA 1928 R. O POWÓDZTWIE CYWILNYM O ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU WYNAGRODZENIA ZA NIERUCHOMOŚĆ PRZYMUSOWO WYKUPIONĄ LUB PRZEJĘTĄ NA RZECZ PAŃSTWA.

(D. U. R. P. Nr 27, poz. 253, zmienione rozporządzeniami Prez. Rzp. z 11 lipca 1932 r. Dz. U. R. P. Nr 67, poz. 622, oraz z 27 października 1933 r. Dz. U. R. P. nr 85, poz. 635).

#### Art. 1.

Właścicielowi i każdemu ze współwłaścicieli nieruchomości przymusowo wykupionej z mocy ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926, Nr 1, poz. 1), lub przejętej na rzecz Państwa z mocy art. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1920 r. o przejęciu na



własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z r. 1921 Nr 4, poz. 17), służy prawo powództwa przeciw Skarbowi Państwa, jeżeli orzeczeniem wojewody przyznane zostało wynagrodzenie poniżej norm, ustalonych w dziale IV ustawy o wykonaniu reformy rolnej, bądź w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 kwietnia 1927 r. w sprawie wynagrodzenia za nieruchomości ziemskie, przejęte na własność Państwa w niektórych powiatach Rzeczypospolitej (Dz. U. R. P. Nr 42, poz. 374).

Powództwo należy wnieść w terminie, wyznaczonym w części 3 art. 29 ustawy o wykonaniu reformy rolnej.

#### Art. 2.

Oznaczone w art. 1 prawo powództwa służy również wierzycielom i innym uprawnionym, mającym prawa rzeczowe na przymusowo wykupionej lub przejętej na rzecz Państwa nieruchomości.

#### Art. 3.

Do postępowania na skutek wszczętego powództwa z art. 1 rozporządzenia niniejszego mają zastosowanie przepisy o postępowaniu cywilnym, obowiązujące w miejscu położenia nieruchomości przymusowo wykupionej lub przejętej na rzecz państwa.

#### Art. 4.

Przy ustalaniu wysokości odszkodowania tudzież sposobu jego uiszczenia, sąd związany jest normami, określonymi w dziale IV ustawy o wykonaniu reformy rolnej względnie w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 kwietnia 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr 42, poz. 374), tudzież w obowiązujących przepisach na ich podstawie wydanych.

#### Art. 5.

W ustępie 2 art. 25 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o zakresie działania Ministra Reform Rolnych i organizacji urzędów i komisji ziemskich (Dz. U. R. P. Nr 90, poz. 706) wyrazy »w ustawie o sfinansowaniu parcelacji i osadnictwa« zastępuje się wyrazami: »w ustawie, która oznaczy sposób oszacowania i wynagrodzenia za przymusowo wykupione nieruchomości«.

W części trzeciej art. 29 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926, Nr 1, poz. 1) zamieszczone w zdaniu drugim wyrazy: »niezgodnie z zasadami, przyjętymi w ustawie niniejszej« zastępuje się wyrazami: »poniżej norm, jakie należało zastosować wedle przepisów działu IV niniejszej ustawy oraz wydanych na ich podstawie przepisów«.



## Art. 7.

Rozporządzenie niniejsze obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

USTAWA Z 18 MARCA 1932 R. O WYKUPIE GRUNTÓW PODLEGAJĄCYCH USTAWIE W PRZEDMIOCIE OCHRONY DROBNYCH DZIERŻAWCÓW ROLNYCH, W BRZMIENIU OBWIESZCZENIA MIN. ROLNICTWA I REFORM ROLNYCH Z 2 GRUDNIA 1935 R.

(Dz. U. R. P. nr 1., poz. 2. z r. 1936).

## Art. 10.

Na żądanie obu lub jednej ze stron, a w miarę potrzeby z urzędu, właściwa władza (art. 7) wzywa rzeczoznawców na koszt tej strony, która żądała powołania rzeczoznawców, a jeżeli powołania żądały obie strony, lub jeżeli powołanie nastąpiło z urzędu — na koszt obu stron w równych częściach, jeżeli pomiędzy stronami nie nastąpiło porozumienie co do innego podziału kosztów.

## Art. 11.

Jeżeli na podstawie złożonych przez strony dokumentów lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron nie można ustalić dokładnie obszaru i granic gruntów, które mają ulec wykupowi, a strony w wyznaczonym im terminie nie przedstawią niezbędnych dowodów pomiarowych, właściwa władza (art. 7) może zarządzić przeprowadzenie pomiarów z urzędu. Koszty pomiarów ponoszą obie strony po połowie.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRÓW: SPRAW WOJSKOWYCH I SPRAW WENĘTRZNYCH Z 18 WRZEŚNIA 1934 R., WYDANE W POROZUMIENIU Z MINISTRAMI SKARBU I SPRAWIEDLIWOŚCI, O TRYBIE I ZASADACH POSTĘPOWANIA KOMISYJ SZACUNKOWYCH DO SPRAW O ODSZKODOWANIE W OBSZARACH WAROWNYCH I REJONACH UMOCNIONYCH.

(Dz. U. R. P. nr 45, poz. 306 z 1935 r.).

§ 2. Do właściwości komisji szacunkowej należy rozpatrywanie roszczeń o odszkodowanie z tytułu szkód poniesionych w prawach własności do nieruchomości lub innych prawach związanych z nieruchomością w obszarach warownych i rejonach umocnionych, oraz przedstawienie dowódcy okręgu korpusu (równorzędnego okręgu terytorial-



nego) wniosków w sprawie zasadności zgłoszonych roszczeń i wysokości odszkodowania.

§ 7. Ubiegający się o odszkodowanie zgłasza na piśmie roszczenie o odszkodowanie do dowódcy okręgu korpusu (równorzędnego okręgu terytorialnego).

W piśmie tym należy:

- a) wymienić nieruchomość, w stosunku do której ograniczenie obowiązuje i wykazać swoje prawa własności do nieruchomości lub inne prawa z nią związane;
- b) wymienić podstawę i rodzaj ograniczenia, któremu uległy jego prawa;
- c) określić charakter i rozmiar poniesionych szkód oraz podać wysokość żadanego odszkodowania;

Do pisma należy załączyć potrzebne plany sytuacyjne i techniczne.

§ 9. Przedstawienie pisemnych dowodów powinno nastąpić w oryginale lub uwierzytelnionym odpisie.

§ 17. W przypadkach, wymagających wiadomości specjalnych, komisja szacunkowa może wezwać jednego lub kilku biegłych, celem zasięgnięcia ich opinii.

§ 18. Komisja szacunkowa może zarządzić oględziny na miejscu, w razie potrzeby z udziałem biegłych.

§ 19. Biegli oraz biegły — członek komisji — prócz wynagrodzenia za pracę otrzymują pokrycie wydatków niezbędnych do jej wykonania, a w razie zamieszkiwania poza siedzibą komisji szacunkowej, również strawnie i zwrot niezbędnych kosztów przejazdu.

Świadkowie i biegli, będący żołnierzami zawodowymi lub funkcjonariuszami państwowymi i samorządowymi, otrzymują diety oraz zwrot kosztów podróży według zasad, określonych w przepisach o podróżach służbowych, jeżeli okoliczności, o których mają zeznawać, pozostają w związku z wykonywaniem ich urzędu lub służby; w innych przypadkach stosuje się do nich zasady ogólne.

Świadek lub biegły, który niesłusznie odmawia złożenia zeznań lub wyrażenia opinii, nie ma prawa do żadnych należności.

Żądania świadków i biegłych, o przyznanie strawnego, wynagrodzenia i zwrot kosztów podróży powinny być zgłoszone pod rygorem utraty roszczenia bezzwłocznie po spełnieniu czynności, do której świadek lub biegły został powołany.

O przyznaniu strawnego lub wynagrodzenia, jego wysokości, jak również o przyznaniu kosztów podróży, decyduje przewodniczący komisji. Od decyzji w tym przedmiocie nie służy odwołanie.

Przyznaną należność wypłaca się bezzwłocznie po spełnieniu czynności, do której świadek lub biegły został powołany.



§ 23. Wysokość odszkodowania określa komisja szacunkowa w piędzicach według przeciętnych cen rynkowych w miejscu położenia nieruchomości, w czasie powstania szkody, przy uwzględnieniu wszystkich zachodzących okoliczności.

Odszkodowanie obejmuje jedynie wynagrodzenie szkód rzeczywiście poniesionych z powodu wprowadzenia ograniczeń, albo też z powodu odmowy zezwolenia na wykonanie przez poszkodowanego jego praw.

AUSTR. KODEKS CYWILNY Z R. 1811, UZUPEŁNIONY USTAWAMI DODATKOWYMI, OBOWIĄZUJĄCY W MAŁOPOLSCE I NA ŚLĄSKU CIE-SZYŃSKIM: WYJĄTKI DOTYCZĄCE ZASAD OCENY.

§ 303. Rzeczy ocenne są te, których wartość może być oznaczoną przez porównanie z innymi w obiegu będącymi: do takich rzeczy należą także usługi, roboty ręczne i umysłowe. Przeciwnie rzeczy, których wartość przez porównanie z innymi, w obiegu będącymi, oznaczoną być nie może, nazywają się nieocennymi.

§ 304. Oznaczona wartość rzeczy zowie się jej ceną. Jeżeli rzecz ma być oceniona sądownie, ocena musi nastąpić według pewnej sumy pieniężnej.

§ 305. Jeżeli się rzecz ocenia według pożytku, jaki z uwzględnieniem czasu i miejsca zwykle i powszechnie przynosi, wypada stąd cena zwyczajna i powszechna; jeżeli zaś przy ocenianiu bierze się wzgląd na szczególne, z przypadkowych przymiotów rzeczy wynikające upodobanie tego, komu wartość ma być zwróconą, cena, tym sposobem oznaczona, jest nadzwyczajną.

§ 306. We wszystkich przypadkach, w których nie było innej umowy, albo ustawa inaczej nie stanowi, za правило przy ocenianiu rzeczy należy wziąć cenę zwyczajną.

ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z 16 LUTEGO 1928 R. O PRAWIE BUDOWLANYM, W BRZMIENIU USTAWY Z 14 LIPCA 1936 R. W SPRAWIE ZMIANY TEGO ROZPORZĄDZENIA: WYJĄTKI DOTYCZĄCE ZABUDOWY GRUNTU.

(Dz. U. R. P. nr 56, poz. 405).

Istota planu zabudowania i zasady tworzenia i zabudowania osiedli.

Art. 13.

Wymiary placów i szerokość dróg i ulic powinny być zastosowane do przeznaczenia i przewidywanego ruchu. Szerokość głównych arterii komunikacyjnych mierzona między liniami regulacyjnymi, powinna wynosić co najmniej 18 metrów.



## Art. 14.

[1] Wzajemna odległość linii zabudowania zarówno przy nowozakładanych, jak i istniejących publicznych ulicach powinna wynosić co najmniej 12 metrów.

[2] O ile w osiedlu dozwolone jest wznoszenie budynków nieogniotrwałych, odległość ta powinna wynosić co najmniej 18 metrów.

[3] Ustalenie mniejszej od 12 metrów odległości pomiędzy liniami zabudowania przy ulicach istniejących jest dopuszczalne w wypadkach:

- a) gdy przy tych ulicach znajdują się budynki zabytkowe, lub
- b) gdy za tym przemawiają zasługujące na uwzględnienie warunki miejscowe.

## Skutki zatwierdzenia planów zabudowania.

## Art. 45.

[1] W wypadkach, gdy pomiędzy prawomocną linią regulacyjną, a działkami prywatnymi znajdują się nie nadające się do zabudowania skrawki gruntu, stanowiące własność gminy lub nabyte przez gminę, właściciele poszczególnych działek przed przystąpieniem do nowej budowy, lub powiększenia budynku przy odnośnej ulicy, obowiązani są nabyć od gminy, gmina zaś obowiązana jest im sprzedać grunty, znajdujące się pomiędzy linią regulacyjną, a tymi działkami.

## Art. 47.

Osoby, które ponoszą rzeczywiste szkody wskutek zakazu budowy, mają prawo żądać od gminy odszkodowania. Prawo do odszkodowania przysługuje tylko właścicielom nieruchomości, których prawa, naruszone zakazem budowy, istniały w chwili ogłoszenia art. 35 o zatwierdzeniu, względnie uprawomocnieniu się planu zabudowania, i wygasa, o ile żądanie odszkodowania nie zostało zgłoszone w terminie trzech lat od tego ogłoszenia.

## Istota parcelacji.

## Art. 54.

Plan parcelacji powinien ustalić ilość, rozmiary, kształt i położenie działek budowlanych.

## Art. 55.

[1] Działki budowlane, które mają być utworzone przy podziale terenów, powinny być tak zaprojektowane, aby było możliwe ich zabudowanie zgodnie z przepisami obowiązującymi i z prawomocnym planem zabudowania, jeżeli taki istnieje.



[2] Działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do ulicy, placu, lub drogi.

[3] Boczne granice działek do głębokości conajmniej 12 metrów od linii zabudowania, powinny być prostopadłe do tej linii, względnie do istniejącej linii zabudowania ulicy, placu lub drogi, o ile warunki miejscowe nie stoją temu na przeszkodzie.

#### Art. 56.

W wypadkach, gdy na terenach, podlegających parcelacji, konieczne jest przeprowadzenie nowych ulic lub dróg, albo gdy zachodzi potrzeba zmiany przyległych do tych terenów lub przechodzących przez nie istniejących ulic, placów i dróg, lub wreszcie, gdy parcelacja dotyczy terenu o powierzchni co najmniej hektara, a w miastach przy portach morskich — co najmniej  $\frac{1}{2}$  hektara, nie posiadającego szczegółowego prawomocnego planu zabudowania — powinny być sporządzone plany zabudowania odnośnych terenów w trybie przewidzianym w art. 7—51.

Przepisy dla gmin miejskich i uzdrowisk uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej

Zabudowanie działek.

#### Art. 176.

Na każdej działce, z wyjątkiem wypadków przewidzianych niżej w art. 177, powinna być pozostawiona niezabudowana przestrzeń, wynosząca co najmniej 25% powierzchni całej działki, zapewniająca dostęp powietrza i światła i czyniąca zadość wymogom bezpieczeństwa od ognia.

#### Art. 177.

Działki specjalnie przy placach i ulicach usytuowane, szczególnie działki narożne, mogą być zabudowane całkowicie, o ile wznoszone budynki mają zapewniony dostateczny dostęp powietrza i światła i o ile względy bezpieczeństwa od ognia nie stoją na przeszkodzie (patrz art. 183, ust. 4).

Wysokość budynków.

#### Art. 181.

Wysokość budynków nie powinna być większa od 22 metrów.

#### Art. 182.

[1] Wysokość budynków nie powinna przekraczać od strony ulicy jej szerokości albo odległości pomiędzy liniami zabudowania, gdy te ostatnie ustalone zostały prawomocnym planem zabudowania.



[2] Budynki znajdujące się na rogu ulic różnej szerokości, mogą mieć wysokość, dozwoloną od strony ulicy szerszej, lecz w tej wysokości sięgać mogą w ulicę węższą, mierząc od rogu, na odległość, nie przekraczającą półtorakrotnej jej szerokości pomiędzy liniami zabudowania tej ulicy.

[3] Wysokość budynków od strony ulicy mierzy się w połowie długości przedniej ściany frontowej od chodnika do górnej krawędzi gzymsu wieńczącego, albo do podłogi mansardy, w razie zaś, gdy budynek posiada attykę lub szczyt do górnej krawędzi attyki albo do średniej wysokości szczytu.

#### Art. 183.

[1] Wysokość budynków od strony podwórza nie powinna przekraczać półtorakrotnej odległości od przeciwległej granicy działki, wysokość zaś każdej z przeciwległych ścian w podwórzu nie powinna przekraczać półtorakrotnej odległości między nimi.

[2] Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych (otrzymujących światło z jednej strony) w podwórzu nie powinna przekraczać odległości ich od granic, względnie odległości pomiędzy przeciwległymi ścianami.

[3] Wysokość budynków od strony podwórza mierzy się w połowie długości każdej ściany w myśl zasad ust. [3] art. 182.

[4] O ile działka ma prawnie zapewnione korzystanie ze światła na przyległej działce sąsiada, wysokość budynku oblicza się według odległości od przeciwległej ściany sąsiada.

Przepisy dla gmin wiejskich.

Budynki przy drogach publicznych.

#### Art. 264.

W osiedlach posiadających prawomocne plany zabudowania albo linie regulacyjne, nowe budynki frontowe powinny być wznoszone w linii zabudowania.

#### Art. 265.

[1] W osiedlach, nie posiadających prawomocnych planów albo linii zabudowania (regulacyjnych) nowe budynki powinny być wznoszone w odległości co najmniej 3,5 metra, ogrodzenia zaś co najmniej 75 centymetrów od dróg publicznych.

[2] Odległość ta powinna być obliczana:

a) od górnej zewnętrznej krawędzi rowu, ścieku lub wykopu — gdy



droga posiada rowy boczne lub płaskie ścieki, albo znajduje się w wykopie;

- b) od stopy nasypu drogowego, — gdy droga posiada nasyp bez rowów bocznych;
- c) od linii, odległej o 2 metry od brzegu drogi, — gdy droga położona jest w poziomie gruntów przyległych.

[3] W dzielnicach istniejących o zwartym charakterze zabudowania właściwe władze mogą pozwolić na wznoszenie budynków w odległości mniejszej od 3.5 metra od drogi publicznej, o ile budynki te mają być stawiane w linii istniejących budynków.

#### Zabudowanie działek.

##### Art. 267.

Każda działka, na której mają być wzniesione budynki mieszkalne lub przeznaczone na pobyt ludzi, powinna posiadać dostęp od ulicy lub drogi.

##### Art. 268.

[1] Każda działka, na której mają być wzniesione, oprócz zabudowań frontowych, również budynki boczne lub tylne w odległości ponad 30 metrów od ulicy lub drogi, powinna posiadać dojazd do podwórza o szerokości co najmniej 3 metrów.

[2] Urządzenie dojazdu, wspomnianego w ust. [1] nie jest wymagane, jeżeli budynki tylne i boczne są łatwo dostępne w wypadku pożaru.

##### Art. 269.

Pomiędzy budynkami, wznoszonymi na tej samej działce, powinno być pozostawione podwórze o powierzchni co najmniej 36 metrów kwadratowych i o szerokości co najmniej 6 metrów.

#### Odległość budynków od granic i innych budynków.

##### Art. 277.

[1] Nowe budynki powinny być wznoszone z zachowaniem co najmniej niżej podanych odległości od granic sąsiadów:

- a) budynki nieogniotrwałe — 6 metrów,
- b) budynki ogniotrwałe, posiadające od strony granicy otwory, prowadzące do pomieszczeń, przeznaczonych na pobyt ludzi, — 4 metrów,
- c) budynki ogniotrwałe, nie posiadające od strony granicy otworów, wspomnianych w punkcie b), — 3 metrów.

[2] Przepisy ust. [1] nie będą stosowane w wypadkach, gdy jest prawnie zapewnione niezabudowanie przyległej działki do odległości, wymaganych dla poszczególnych rodzajów budynków w myśl art. 279 i 280.



[3] Przy zakładaniu nowych osiedli odległość wszelkich nieogniotrwale krytych budynków od granic sąsiadów tudzież od środka przyległej drogi powinna wynosić co najmniej 15 metrów.

[4] Przepis ustępu poprzedniego nie ma zastosowania w wypadkach, gdy w związku z przebudową ustroju rolnego władze powołane do tej przebudowy orzekną o konieczności zastosowania ze względu na warunki miejscowe, zasługujące na uwzględnienie, — mniejszej odległości, niż wskazana w powołanym ustępie i określą tę odległość.

#### Art. 278.

W wypadkach, gdy zupełnie rozmiary poszczególnych działek stoją na przeszkodzie zachowaniu odległości, wymienionych w art. 277, budynki mogą być wznoszone bezpośrednio przy granicy sąsiadów pod następującymi warunkami:

- a) o ile budynki są wznoszone jednocześnie przez właścicieli przyległych działek, mogą być zbudowane jako bliźniacze i mają być uważane za jedną całość;
- b) o ile budynki nie są wznoszone jednocześnie przez właścicieli przyległych działek, budynek, wznoszony przy granicy, powinien posiadać pokrycie ogniotrwałe i powinien być zaopatrzony od strony granicy w mur ogniochronny bez otworów i próżni o grubości, równej co najmniej długości jednej cegły, wyprowadzony 30 centymetrów ponad dach, przy czym, o ile zachodzi potrzeba wpuszczenia do muru ogniochronnego drewnianych konstrukcyjnych części, ma pozostawać od drzewa do zewnętrznej powierzchni muru co najmniej pół długości cegły pełnego muru.

#### Art. 279.

Odległość zwykłych budynków nieogniotrwałych od wszelkich innych budynków na tej samej działce powinna wynosić co najmniej 12 metrów odległość zaś budynków otwartych, nieposiadających ścian, a przeznaczonych do przechowywania siana, słomy i tym podobnych materiałów łatwopalnych, — co najmniej 30 metrów od wszelkich innych budynków zarówno na tej samej działce, jak i na działkach sąsiadów.

#### Art. 280.

Budynki ogniotrwałe powinny być wznoszone w odległości co najmniej 3-ch metrów od innych budynków ogniotrwałych, z wyjątkiem wypadków, przewidzianych w art. 278.

#### Art. 281.

[1] Budynki nieogniotrwałe, w których mają być urządzone kuźnie, suszarnie na owoce, len, konopie, jako też nie czyniące zadość wymogom



art. 302 wędzarnie i w ogóle budynki nieogniotrwałe o większych paleniskach, powinny być wznoszone w odległości co najmniej 30 metrów zarówno od granicy sąsiadów, jak i od wszelkich innych budynków.

[2] Budynki, wspomniane w ust. [1], mogą być wznoszone w odległości mniejszej niż 30 metrów od granicy w razie, gdy jest prawnie zapewnione niezabudowanie przyległego do granicy terenu do odległości 30 metrów od projektowanego budynku.

#### Art. 282.

[1] Cegielnie i piece do wypalania wapna powinny być urządzone jedynie poza obrębem zabudowanego obszaru osiedla, w odległości co najmniej 60 metrów od budynków mieszkalnych i od granic sąsiadów.

[2] W wypadkach, zasługujących na uwzględnienie, szczególnie w miejscowościach, posiadających większą ilość zakładów przemysłowych, właściwa władza może — ewentualnie z zastrzeżeniem pewnych warunków — zezwolić na złagodzenie wymogów, zawartych w ust. [1], gdy względy bezpieczeństwa publicznego nie stoją temu na przeszkodzie,

### ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW Z 29 KWIETNIA 1938 R. O PRZYGOTOWANIU W CZASIE POKOJU OBRONY PRZECIWOLOTNICZEJ I PRZECIWGAZOWEJ W DZIEDZINACH REGULACJI I ZABUDOWANIA OSIEDLI ORAZ BUDOWNICTWA PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO: WYJĄTKI DOTYCZĄCE ZABUDOWY GRUNTU.

(Dz. U. R. P. nr 32, poz. 278).

#### Plany zabudowania.

§ 4. [1] Odległość pomiędzy frontowymi liniami zabudowania przy głównych arteriach komunikacyjnych, biegnących szlakiem dróg państwowych i wojewódzkich, albo stanowiących, czy mających stanowić bezpośrednie przedłużenie takich dróg, powinna wynosić co najmniej 60 m.

[2] Jeśli przeprowadzenie arterii, określonej w ust. [1], z zachowaniem odległości 60 m pomiędzy frontowymi liniami zabudowania jest utrudnione ze względu na znaczną ilość istniejących budynków, wówczas należy założyć dodatkową arterię odciążającą.

§ 5. [1] Odległość pomiędzy frontowymi liniami zabudowania przy głównych arteriach komunikacyjnych, z wyjątkiem arterii, określonych w § 4 ust. [1], oraz przy arteriach odciążających, określonych w § 4 ust. [2], powinna wynosić co najmniej 34 m.

[2] Jeśli przeprowadzenie głównej arterii komunikacyjnej, nie biegnącej szlakiem drogi państwowej lub wojewódzkiej, z zachowaniem od-



ległości 34 m pomiędzy frontowymi liniami zabudowania jest utrudnione ze względu na znaczną ilość istniejących budynków, wówczas należy założyć dodatkową arterię odciążającą o podanej wyżej odległości pomiędzy frontowymi liniami zabudowania.

§ 6. [1] Odległość pomiędzy frontowymi liniami zabudowania przy ulicach, nie będących głównymi arteriami komunikacyjnymi, powinna wynosić co najmniej:

- 1) 18 m — jeżeli przy ulicy ma być dopuszczone wznoszenie budynków o wysokości, nie przewyższającej 16 m;
- 2) 22.5 m — jeżeli przy ulicy ma być dopuszczone wznoszenie budynków o wysokości od 16 do 19 m;
- 3) półtora najwyżej dopuszczalnej wysokości budynków, jeżeli przy ulicy ma być dopuszczone wznoszenie budynków wyższych niż 19 m.

[2] Odstępstwa od norm powyższych są dopuszczalne w przypadkach, gdy ze względu na znaczną ilość istniejących już budynków zastosowanie tych norm jest szczególnie uciążliwe.

§ 7. Zakładanie ulic zamkniętych budynkami (ślepych) jest zabronione. Przepis powyższy nie dotyczy ulic, przeznaczonych wyłącznie dla komunikacji pieszej.

§ 9. Przy zakładaniu nowych osiedli i nowych dzielnic co najmniej 40% całego obszaru nowopowstałego osiedla, albo nowozakładanej dzielnicy należy przeznaczyć na skwery, parki, ogrody, place sportowe i tym podobne cele, na lotniska, porty wodne i tym podobne urządzenia komunikacyjne oraz na zakłady i urządzenia użyteczności publicznej, jeżeli te zakłady i urządzenia nie są budynkami nadziemnymi, wreszcie na uprawę leśną, rolną, ogrodową, ogrodniczą lub inną podobną, łącznie z terenami, stanowiącymi część działek budowlanych i położonymi wewnątrz bloków budowlanych, jeżeli odległość pomiędzy tylnymi liniami zabudowania wynosi co najmniej 40 m; na cele zaś budowlane oraz pod arterie komunikacyjne razem z urządzeniami pomocniczymi nie można przeznaczać więcej niż 60% tegoż obszaru.

§ 13. Tylne linie zabudowania przy zabudowie zwartej należy tak ustalać, aby pomiędzy nimi wewnątrz bloków budowlanych pozostawały pasma wolne od zabudowy o szerokości co najmniej 25 m. Pasma takie w miarę możliwości powinny tworzyć ciągły układ terenów, przechodzących przez przyległe bloki i łączących się z przestrzeniami, wolnymi od zabudowy.

§ 14. [1] Dwa przeciwległe boki bloków, przeznaczonych pod zabudowę zwartą, powinny być wyłączone z zabudowy.

[2] Odstępstwa od przepisu ust. [1] są dopuszczalne w przypadkach, gdy to jest konieczne ze względu na lokalne warunki, z tym jednak, że w zabudowaniu bloku z przeciwległych stron powinny być przewidziane



dwie przerwy, zapewniające w dostatecznym stopniu przewiew bloku, każda o szerokości, wynoszącej co najmniej 12 m.

[3] Przepisów ust. [1] i [2] nie stosuje się do bloków istniejących, całkowicie obrzeżnie obudowanych, jeżeli konieczność pozostawienia takiego sposobu zabudowania będzie uzasadniona względami natury gospodarczo-finansowej lub nabytkowej.

#### Zabudowanie działek.

§ 20. [1] W razie, gdy osiedle planu zabudowania nie posiada albo gdy zatwierdzony lub prawomocny plan zabudowania przed wejściem w życie rozporządzenia niniejszego nie ustalił norm określających, jaka część działki budowlanej może być zabudowana, procent zabudowania powierzchni działki przy wznoszeniu nowych budynków lub przy gruntownej przebudowie istniejących, w stosunku do całej powierzchni działki nie może przewyższać:

- 1) w blokach o zabudowaniu zwartym, które zostaną uznane w planie zabudowania za przeznaczone na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem zakładów przemysłowych nieszkodliwych i nieuciążliwych w myśl art. 10, pkt. 1, lit. f), albo w których plan zabudowania dopuści urządzenie wszelkich zakładów handlowych i rzemieślniczych na podstawie art. 11, lit. d) oraz w blokach budowlanych o zabudowaniu zwartym, w przeważającej mierze zabudowanych, położonych w śródmiejskich dzielnicach istniejących o charakterze handlowym — 45%;
- 2) w blokach o zabudowaniu zwartym, poza określonymi wyżej w pkt. 1), położonych w dzielnicach mieszkaniowych — 35%;
- 3) w dzielnicach mieszkaniowych o zabudowaniu luźnym lub grupowym — 25%.

[2] W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, — wojewoda, a w Warszawie prezydent miasta, mogą pozwolić w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu na powiększenie norm, określonych w ust. [1] pkt. 1) i 2), — o 15% powierzchni działek i normy określonej w ust. [1] pkt. 3) — o 10% powierzchni działek dla bloków w przeważającej części już zabudowanych oraz dla bloków lub działek, na których ze względu na lokalne warunki, zastosowanie wspomnianych wyżej norm byłoby utrudnione. Nie dotyczy to działek, znajdujących się w blokach o zwartym sposobie zabudowania, jeżeli nie zabudowano powyżej 20% powierzchni całego bloku oraz działek o powierzchni, wynoszącej co najmniej 0.25 ha.

[3] Dla działek specjalnie korzystnie usytuowanych przy placach i ulicach, jak np. działki narożne, jak również dla działek, które ze względu na ich małe rozmiary albo kształt nie mogłyby być zabudowane przy zachowaniu przepisów ust. [1] i [2], dopuszczalne są odstępstwa od prze-



pisów, zawartych w tych ustępach, za zgodą wojewody, a w Warszawie — prezydenta miasta, działających w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu.

[4] Przy sporządzaniu planów zabudowania może być dopuszczony dla poszczególnych działek wyższy procent zabudowania niż wymagany stosownie do przepisów ust. [1] i [2], pod warunkiem, że przeciętny procent zabudowania bloku nie może przewyższać wyżej podanych norm.

[5] Przepisy paragrafu niniejszego stosuje się również przy zabudowaniu działek budynkami, przeznaczonymi na zakłady przemysłowe, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 22. [1] W razie, gdy szczegółowy zatwierdzony albo prawomocny plan zabudowania przed wejściem w życie rozporządzenia niniejszego nie ustalił norm, określających odległości pomiędzy budynkami w podwórzu, odległość pomiędzy nowowznoszonym budynkiem, przeznaczonym na pobyt ludzi, a jakimkolwiek innym nie może być mniejsza niż 10 m i powinna co najmniej równać się:

- 1) wysokość wyższego z przeciwległych budynków, jeżeli żaden z nich nie jest wyższy niż 16 m i nie posiada więcej niż 4 kondygnacje,
- 2) pięciu czwartym wysokości wyższego budynku, jeżeli wysokość chociażby jednego z przeciwległych budynków wynosi więcej niż 16 m, albo budynek posiada co najmniej 5 kondygnacji.

[2] Odległość nowowznoszonych budynków, przeznaczonych na pobyt ludzi, od granic działki powinna wynosić co najmniej połowę odległości, określonej w ust. [1], jeżeli przepisy obowiązujące nie wymagają zachowania większych odległości. Odległość ta może być zmniejszona w razie, gdy jest prawnie zapewnione niezabudowanie sąsiedniej działki do takiej odległości, że pomiędzy budynkami na przyległych działkach zostanie zachowana odległość, wymagana stosownie do przepisu ust. [1].

[3] Przepis ust. [1] i [2] nie stosuje się w przypadkach, gdy jeden z przeciwległych budynków jest budynkiem parterowym o wysokości, nieprzekraczającej 3.5 m, nie przeznaczonym na pobyt ludzi, jak np. garaże, jak również w przypadkach, gdy żadna z przeciwległych ścian budynków sąsiednich bądź ściana budynku, znajdująca się w pobliżu granicy działki, nie posiada okien, albo też, gdy chodzi o ściany, przylegające do przerw w zabudowaniu, określonych w § 14 ust. [2]. Przepisy ust. [1] i [2] nie dotyczą również budynków zakładów przemysłowych, nie będących budynkami, przeznaczonymi, do użytku publicznego, albo garażami.

[4] Odstępstwa od przepisów ust. [1] i [2] są dopuszczalne:

- 1) w przypadkach, gdy dla wyrównania wysokości budynków, położo-



nych przy ulicy, konieczne jest przekroczenie dopuszczalnej wysokości co najwyżej o 2 m,

- 2) w przypadkach, gdy co najmniej 50% długości frontu bloku, przylegającego do odcinka ulicy pomiędzy najbliższymi ulicami poprzecznymi, jest zabudowane budynkami nie czyniącymi zadość przepisom ust. [1] lub [2].
- 3) w przypadkach wznoszenia budynków wieżowych.

§ 23. [1] Zabrania się wznoszenia w podwórzach:

- 1) budynków jednoraktowych, jednostronnie oświetlonych oraz
- 2) budynków, bezpośrednio przylegających do tylnych lub bocznych granic działek budowlanych, jeśli plan zabudowania nie przewiduje możliwości wznoszenia takich budynków.

[2] Przepisów ust. [1] nie stosuje się do budynków gospodarczych, jak garaże, o wysokości nie przekraczającej 3.5 m oraz do budynków tymczasowych, określonych w art. 195 rozporządzenia o prawie bud.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 44. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie:

- 1) na obszarze miast, wydzielonych z powiatowych związków samorządowych — z dniem 15 maja 1938 r.,
- 2) w innych miejscowościach — z dniem ogłoszenia wykazów tych miejscowości we właściwych »Dziennikach Wojewódzkich«.





















1. 529 40m

POLITECHNIKA KRAKOWSKA  
BIBLIOTEKA GŁÓWNA



7630

L. inw.

Kdn 452/57



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000339444