



Warszawa, dnia 28 czerwca 2018 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTERSTWO FINANSÓW
PODSEKRETARZ STANU
Piotr Nowak**

FN4.701.10.2018

**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych**
ul. Nowogrodzka 50
00-695 Warszawa

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do Państwa pisma z dnia 11 czerwca 2018 r. w sprawie tłumaczenia definicji „wartości nieruchomości rynkowej” w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (art. 4 ust. 1 pkt 76), zwanym dalej „rozporządzeniem CRR”, proszę przyjąć poniższe wyjaśnienia.

Na wstępie pragniemy poinformować, że Ministerstwo Finansów uczestniczyło w roboczych konsultacjach z Komisją Europejską w zakresie prawidłowego tłumaczenia wskazanej przez Państwa definicji zawartej w rozporządzeniu CRR.

O ile Ministerstwo Finansów w pełni zgadza się, że definicja w języku polskim powinna zostać uzupełniona o odpowiednik anglojęzycznego sformułowania „*after proper marketing*”, o tyle w przypadku zwrotu „*arm's length transaction*” proponowane przez Państwo tłumaczenie nie wydaje się właściwe.

Zwracamy uwagę, że przedłożona opinia Instytutu Języka Polskiego PAN odnosi się jedynie do językowej warstwy tekstu, w oderwaniu od jego znaczenia prawnego. Zwrot „*arm's length transaction*” rzeczywiście bywa tłumaczony jako „*transakcja pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą kupującym i sprzedającym*”. Należy mieć jednak na uwadze szerszy kontekst, do którego powinno się odnosić używając wskazanego sformułowania, mianowicie ustalenie wartości towaru lub usługi przez niezależnych kontrahentów w sposób odpowiadający popytowi i podaży występującym w danym momencie na danym rynku.

Pragniemy zaznaczyć, że wskazany zwrot w proponowanym przez Państwo znaczeniu jest stosowany najczęściej w sytuacji konkretnie zidentyfikowanych podmiotów w celu podkreślenia bezstronnego charakteru przeprowadzanej przez nie transakcji. Natomiast w przypadku przytaczanej definicji mamy styczność z bliżej nieokreślonymi stronami transakcji, dlatego też zwrot „*arm's length transaction*”, w naszej opinii, ma podkreślać rynkowy charakter wyceny nieruchomości.

„Transakcja pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą kupującym i sprzedającym” wydaje się ponadto zwrotem semantycznie węższym niż „wartość rynkowa”, gdyż można wyobrazić sobie hipotetyczną sytuację, w której obie strony transakcji, chociaż ze szkodą gospodarczą dla jednej z nich, dokonują wartościowania przedmiotu transakcji w oderwaniu od popytu i podaży występujących na rynku. Zastosowanie takiego sformułowania w tekście przedmiotowego rozporządzenia mogłoby zatem niewłaściwie wskazywać na nadmierną swobodę w zakresie wyceny nieruchomości, co jest sprzeczne z ideą regulacji.

Mając powyższe na uwadze Ministerstwo Finansów przychyliła się do stanowiska Komisji Europejskiej, tym samym nie popierając zmian w polskim tłumaczeniu rozporządzenia CRR w zakresie zwrotu „*arm's length transaction*”.

z paszoniem,
Norah



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Warszawa, dnia 11 czerwca 2018

MINISTERSTWO FINANSÓW BIURO PODAWCZE	
Wpł.	2018 -06- 13
Dep.	zał. <i>[Signature]</i>

Szanowna Pani
Profesor Teresa Czerwińska
Minister Finansów
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

Dotyczy: art. 4 (76) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012. (CRR) – tj. definicji „wartości rynkowej nieruchomości”

Szanowna Pani Minister

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) prowadzi obecnie dialog z Komisją Europejską, dotyczący błędów w tłumaczeniu na język polski definicji „wartości rynkowej” zamieszczonej w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r., w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (CRR).

Nasza prośba o korektę obecnej definicji w polskim tłumaczeniu tego rozporządzenia tylko w części spotkała się z pozytywną odpowiedzią Przedstawicieli Komisji Europejskiej, w związku z czym chcielibyśmy prosić Panią Minister o dalszą interwencję w tej sprawie.

Pojęcie wartości rynkowej jest fundamentem pracy rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Ma także bardzo istotne znaczenie dla polskiego rynku nieruchomości. W związku z tym PFSRM, jako organizacja zrzeszająca sfederowane stowarzyszenia z 4500 członków – rzeczoznawców majątkowych, pragnie dołożyć wszelkich starań, aby definicja tego pojęcia została wyrażona w sposób nie tylko jasny merytorycznie, ale też poprawny językowo.

W wyniku kilkudziesięciu lat pracy środowisk rzeczoznawców na całym świecie wypracowana została jedna, zunifikowana definicja wartości rynkowej, która w angielskiej wersji oryginalnej brzmi obecnie następująco:

„Market value means, for the purposes of immovable property, the estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.”

Po skorzystaniu z usług tłumaczy języka angielskiego udało nam się wypracować, poprawną wersję polskiej definicji wartości rynkowej w następującym brzmieniu:

„Wartość rynkowa, w odniesieniu do nieruchomości, oznacza szacunkową kwotę, którą powinno się uzyskać w dniu wyceny, w transakcji pomiędzy niepowiązanymi ze sobą kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia transakcji, po tym jak został przeprowadzony odpowiedni marketing, w której to transakcji obie strony wzięły udział z rozeznaniem, rozważą i bez przymusu.”

Jest to tekst tłumaczenia, który najcelniej oddaje intencje zawarte w oryginale angielskojęzycznym.

Natomiast obecna polska definicja, zawarta w ww. Rozporządzeniu CRR, a w konsekwencji także w Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami, brzmi następująco:

„wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”

Należy zwrócić uwagę na brak w obecnej polskiej definicji odniesienia do oryginalnych słów:

„after proper marketing”.

W tym jednak zakresie nasz apel do Komisji Europejskiej został przyjęty, co napawa nas optymizmem. Uzyskaliśmy też zapewnienie, że niebawem polskie tłumaczenie zostanie odpowiednio skorygowane.

Natomiast w obecnej definicji wartości rynkowej **istnieje jeszcze jeden poważny błąd**, na którego poprawę/zmianę Komisja Europejska **nie chce się zgodzić bez pozytywnej opinii ze strony Ministerstwa Finansów**, której jak rozumiemy do chwili przekazania niniejszego pisma Ministerstwo nie wyraziło. Chodzi mianowicie o oryginalne słowa w tekście wersji angielskojęzycznej

„in an arm's-length transaction”,

które zostały błędnie przetłumaczone, jako:

„na warunkach rynkowych”.

W uzasadnieniu naszych twierdzeń o błędnym tłumaczeniu informujemy, że rzeczywiście w niektórych słownikach typu „Google Translate” (które uznajemy za nieprofesjonalne i nie mogące stanowić podstawy do rządowych wersji tłumaczeń) tłumaczy się ten zwrot, jako ***„na warunkach rynkowych”***.

Jest to jednak tłumaczenie **potoczne, całkowicie niedopuszczalne** w definicji legalnej pojęcia „wartości rynkowej”, w której każde słowo niesie konkretnie określone znaczenie, wypracowane w międzynarodowej doktrynie wyceny nieruchomości na przestrzeni kilkudziesięciu lat.

W polskiej wersji definicji „wartości rynkowej”, zawartej w Rozporządzeniu CRR znaczenie to zostało **wypaczone**, co może mieć niebezpieczne konsekwencje dla bezpieczeństwa obrotu prawnego na polskim rynku nieruchomości.

Chcielibyśmy zwrócić uwagę Pani Minister na przyczyny, z powodu których obecne tłumaczenie wyrażenia

„arm's-length transaction” jest błędne:

- Renomowane słowniki, jak np. Webster-Miriam Dictionary, tłumaczą ***„arm's-length”***, jako:

„the condition or fact that the parties to a transaction are independent and on an equal footing”.

Wyraźnie więc widać, że chodzi tu o cechy stron transakcji, a nie o cechy samej transakcji.

Strony te mają być od siebie **niezależne i równoprawne lub po prostu „niepowiązane”**. Taki też był zamysł środowisk zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które po kilkudziesięciu latach rozwoju przyjęły jedną, zunifikowaną, międzynarodową definicję. Obecne tłumaczenie w Rozporządzeniu CRR brzmiące **„na warunkach rynkowych”** nie jest równoważne prawidłowemu tłumaczeniu:

„pomiędzy niepowiązanymi ze sobą kupującym i sprzedającym”.

- Wskazany powyżej sposób prawidłowego rozumienia zwrotu „*arm's-length transaction*”, jako „**między niepowiązanymi ze sobą kupującym i sprzedającym**”, znajduje potwierdzenie w międzynarodowej praktyce prawnej (prawo precedensowe, ale nie tylko), gdzie funkcjonuje już pojęcie „*arm's length principle*”, oznaczające właśnie **relacje pomiędzy stronami niepowiązanymi**.
- Użycie obecnego tłumaczenia w postaci „**na warunkach rynkowych**”, prowadzi też do logicznego błędu tautologii, tj. tłumaczenia tego samego tym samym. Definiując „**wartość rynkową**” prawodawca mówiłby, że jest to *szacunkowa kwota uzyskana w transakcji zawartej na warunkach rynkowych*.

De facto nie jest to więc definicja, lecz **powtórzenie pojęcia bez jego wyjaśnienia**. Dalej bowiem nie wiadomo, jaka to jest „rynkowa”.

Z powyższych powodów zwracamy się do Pani Minister z prośbą, o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie i pomoc w zmianie polskiego tłumaczenia definicji „**wartości rynkowej**” zawartej w polskiej wersji Rozporządzenia CRR, zgodnie z tą powyżej proponowaną przez PFSRM wersją, opisaną „*tłustym drukiem*”.

Jednocześnie prosimy też o zwrócenie uwagi na następujące argumenty:

- Proponowane powyżej (*tłustym drukiem*) nowe brzmienie polskiej definicji „wartości rynkowej” jest prawidłowym tłumaczeniem z języka angielskiego na język polski, co konsultowaliśmy z profesjonalnymi tłumaczami języka angielskiego;
- Proponowane brzmienie polskiej definicji „wartości rynkowej” jest także w stu procentach dopracowane pod względem poprawnej polszczyzny. Jest też ono jednoznaczne i minimalizuje ryzyko błędnej interpretacji. Aby zapewnić tę poprawność i precyzję wypowiedzi, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych skorzystała z opinii renomowanej instytucji w zakresie poprawnej polszczyzny tj. Instytutu Języka Polskiego Polskiej Akademii Nauk. Wiadomo nam również, że językoznawcy z IJP PAN, przygotowując polskie brzmienie definicji, także korzystali z konsultacji tłumacza języka angielskiego, dzięki czemu polska wersja definicji, została w tym zakresie podwójnie językowo zweryfikowana, raz przez nas a drugi raz przez przedstawicieli IJP PAN. Jest też z pewnością zgodna z oryginałem w języku angielskim.

Do wiadomości Pani Minister przedkładamy „Opinię IJP PAN” dołączoną w załączniku do niniejszej korespondencji.

Pozostając z nadzieją na pomoc i zrozumienie wagi spraw, z którymi zwracamy się do Pani Minister, pozostajemy

Z poważaniem

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marek Wiśniewski

Załącznik:

- Opinia IJP PAN

Do wiadomości:

- Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
- Prezes Narodowego Banku Polskiego
- Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego
- Minister Inwestycji i Rozwoju

Opinia nt. nowego tłumaczenia definicji “wartości rynkowej”

Niniejsza opinia została opracowana w Instytucie Języka Polskiego PAN w Krakowie na zlecenie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i ma za przedmiot ocenę poprawności językowej nowego tłumaczenia definicji pojęcia wartości rynkowej. Zgodnie ze zleceniem, opinii towarzyszą propozycje zmian, które mają zapewnić tekstowi tę poprawność. Opinia w szczególności nie odnosi się do tego, jakie znaczenie prawne niosą jej sformułowania. Została ona sporządzona przez dr hab. Rafała Ludwika Górskiego, prof. IJP PAN we współpracy z mgr Joanną Byszuk.

Tekst oryginalny: *Market value means, for the purposes of immovable property, the estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion;*

Tekst od tłumacza: *Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę jaka powinna zostać uzyskana w dniu wyceny pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą kupującym i sprzedającym ze stanowczym zamiarem zawarcia transakcji po odpowiednim marketingu, w której strony działały z rozeznaniem, rozważą oraz bez przymusu.*

Tekst ze zmianami proponowanymi przez opiniodawców: *Wartość rynkowa, w odniesieniu do nieruchomości, oznacza szacunkową kwotę, którą powinno się uzyskać w dniu wyceny, w transakcji pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia transakcji, po tym jak został przeprowadzony odpowiedni marketing, w której to transakcji obie strony wzięły udział z rozeznaniem, rozważą i bez przymusu.*

Uzasadnienie zmian:

Uwaga ogólna dotycząca interpunkcji: zasady interpunkcyjne języka angielskiego są dość odmienne od zasad interpunkcyjnych obowiązujących w języku polskim, stąd tłumacz może się kierować interpunkcją tekstu źródłowego tylko w zakresie interpretacji tekstu, ale nie miejsc, w których należy postawić znaki interpunkcyjne.

w odniesieniu do nieruchomości – passus ten stanowi wtrącenie, musi więc być wyróżnione przecinkami. Jest również wyodrębnione przecinkami w oryginale.

kwotę, którą – zalecenia poprawnościowe odradzają użycia *jaki* w roli zaimka względnego, stąd proponujemy *którą* zamiast *jaką*. Zgodnie z polskimi zasadami ortograficznymi przecinek musi się znaleźć przed zdaniem względnym.

w dniu wyceny w transakcji – należy dodać przecinek pomiędzy *wyceny* a *w*, a więc passus ten powinien brzmieć *w dniu wyceny, w transakcji*. Sens tego przecinka jest następujący: mówimy o cenie, która spełnia dwa warunki: 1) jest określona co do terminu (*w dniu wyceny*) oraz 2) uzyskiwana w pewnym typie transakcji (*w transakcji pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą*

kupującym i sprzedającym itd.). Otóż te warunki są niezależne i równoważne, stąd wynika konieczność umieszczenia pomiędzy nimi przecinka.

powinna zostać uzyskana – zamiast tego proponujemy *powinno się uzyskać*. Jedno i drugie to poprawna forma wyrażania (szeroko rozumianej) strony biernej w języku polskim, ale fraza *z się* brzmi naturalniej i w polszczyźnie wyraża również pewną konieczność lub zasadę np. *Przed posiłkiem myje się ręce* raczej niż *Przed posiłkiem ręce zostają umyte*. Należy jednak zaznaczyć, że jest to kwestia raczej stylistyczna, niż zmiana mająca na celu usunięcie błędu językowego czy niejasnego sformułowania.

ze stanowczym zamiarem zawarcia transakcji należy bezwzględnie zmienić na *którzy mają stanowczy zamiar zawarcia transakcji* – sformułowanie w opiniowanej wersji należy raczej interpretować tak, że stanowczy zamiar ma jedynie sprzedający, nie musi to zaś dotyczyć kupującego. Zmiana ta ma na celu ujednoznaczenie interpretacji zdania.

po odpowiednim marketingu proponujemy zmienić na *po tym, jak został przeprowadzony odpowiedni marketing* ponieważ w języku angielskim *marketing* może być rzeczownikiem odsłownym (gerund) od czasownika *to market* i w takiej funkcji występuje w tekście oryginalnym. Gdyby w języku polskim istniał czasownik *marketingować* to tłumaczenie powinno brzmieć *po odpowiednim (z)marketingowaniu*. Ponieważ jednak nie ma w języku polskim takiego czasownika, wymaga to doprecyzowania, że chodzi o proces, a nie abstrakcyjne pojęcie, czy dziedzinę wiedzy. Przecinek pomiędzy *tym* a *został* jest konieczny, ponieważ w proponowanej wersji mamy tu do czynienia z dwoma zdaniami składowymi, a te muszą być oddzielane przecinkami.

w której to transakcji obie strony wzięły udział – zasady łączliwości wyrazu *transakcja* wymagają wyrażenia *wziąć udział* a nie *działać*, o czym świadczą choćby dane z Narodowego Korpusu Języka Polskiego.

INSTYTUT JĘZYKA POLSKIEGO
POLSKIEJ AKADEMII NAUK
31-120 Kraków, al. Mickiewicza 31
Sekretariat tel. 12 632-87-13
NIP 675-00-01-892, REGON 357534720

Rafał L. Gościński

Joanna Byrska

Kraków, 10.08.2017