



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50, 00 – 695 Warszawa, tel. 22 627 07 17, www.pfsrm.pl

Warszawa, 27 kwietnia 2020 r.

**Pan
Zbigniew Ziobro
Minister Sprawiedliwości**

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie jest ogólnopolską organizacją zawodową, zrzeszającą 25 regionalnych stowarzyszeń, reprezentujących około 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych.

W niniejszym piśmie pragniemy zasygnalizować istotny dla naszego środowiska problem, związany z treścią ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości, wynikający z braku wskazania pola powierzchni lokali.

Aktualnie w księgach wieczystych dokonuje się wpisu łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Taki stan rzeczy powoduje, że również w treści umów sprzedaży, zawieranych w formie aktów notarialnych, niejednokrotnie brak jest wskazania powierzchni użytkowej samego lokalu. Uwzględniając bardzo różny rodzaj występujących pomieszczeń przynależnych, a także duże zróżnicowanie ich powierzchni, następuje „zacieranie” rzeczywistego stanu (opisu, parametrów fizycznych) samych lokali, co pogłębia się wraz z rozpowszechnieniem takiej procedury w treści aktów notarialnych.

Sytuacja taka skutkuje niepewnością w obrocie gospodarczym, brakiem przejrzystości, a także ogranicza wiedzę na temat rzeczywistych walorów lokalu uczestników rynku nieruchomości (zwłaszcza kupujących i potencjalnych kupujących analizujących oferty sprzedaży lokali). Rodzi to również negatywne konsekwencje dla osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego na etapie określania wartości nieruchomości lokalowej, ze względu na brak jednoznaczności, co do rzeczywistych parametrów fizycznych lokali (mieszkalnych, użytkowych) będących w obrocie, stanowiących obiekty porównawcze stanowiące podstawę wyceny. Negatywny wpływ wynikający z takiego stanu rzeczy nie dotyczy tylko rzeczoznawców majątkowych, ale również, a może nawet przede wszystkim, odbiorców wycen (np. jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, sektor bankowy, sądy, itp.).

W związku z powyższym, zwracamy się do Pana Ministra z prośbą o dokonanie analizy możliwości wprowadzenia rozwiązań prawno-organizacyjnych skutkujących jednoznacznym

wskazywaniem w treści ksiąg wieczystych pola powierzchni lokalu i / lub pola powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.

Jednym z rozwiązań, nie wprowadzającym szczególnych komplikacji legislacyjnych, formalnych i technicznych w prowadzeniu ksiąg wieczystych, jest naszym zdaniem doprowadzenie do sytuacji, kiedy w dziale I księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, jako obowiązkową część, będzie stanowił „opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia – liczba)”, ale z jednoczesnym poszerzeniem tego zakresu informacji o powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Rozwiązanie to spowoduje, że poprzez różnicę powierzchni wskazanej w rubryce: „Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych” oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych z rubryki „opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba - powierzchnia) otrzymamy powierzchnię samego lokalu.

Proponowane przez nas rozwiązanie wydaje się możliwie proste do wprowadzenia, bez konieczności tworzenia dodatkowych rubryk w księdze wieczystej. Jednak jego wprowadzenie będzie miało pozytywne konsekwencje jedynie wówczas, gdy „opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia – liczba - powierzchnia)” będzie rubryką obligatoryjną. Tym samym również w treści umów sprzedaży (aktach notarialnych) zaistnieje konieczność zamieszczenia stosownych danych, a nie jedynie posługiwanie się podawaną łącznie „powierzchnią użytkową lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych”. Oczywiście podobne pozytywne skutki może przynieść wprowadzenie odrębnych rubryk „Pole powierzchni użytkowej lokalu” oraz „Pole powierzchni pomieszczeń przynależnych”.

Wskazując przedmiotowy problem, informujemy jednocześnie o naszej gotowości do współpracy z Ministerstwem nad wypracowaniem stosownego rozwiązania sygnalizowanego zagadnienia.

Z poważaniem

Tomasz Ciodyk
Prezydent PFSRM

Do wiadomości

Pan
Robert Krzysztof Nowicki
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Rozwoju

Stowarzyszenia zrzeszone w PFSRM