



Katowice, 31 października 2013 r.

I. dz. 285/2013

**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
Ul. Nowogrodzka 50
00-695 Warszawa**

W związku z przesłanym nam do konsultacji projektem ustawy o autostradach płatnych oraz ustawy o ochronie przyrody, wraz z jego uzasadnieniem Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach, najstarsze ze stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych wypowiada się **stanowczo przeciwko usunięciu** z ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) **art.3 ust.2 i 3**, przewidujących utworzenie i działanie Państwowej Rady Nieruchomości jako organu doradczego ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Z przesłanego nam uzasadnienia tej ustawy w przedmiocie usunięcia Państwowej Rady Nieruchomości wynika, jakoby istniało przekonanie (nie wiadomo czyje i czy jest ono uzasadnione), że ponieważ minister właściwy rozstrzyga wiele różnorodnych kwestii, to należy Radę tę znieść. Ten argument jest **zupełnie błędny**. To, że gospodarka nieruchomościami stanowi fragment kompetencji ministra transportu, gospodarki przestrzennej i komunikacji morskiej, nie oznacza, jakoby wobec tych dwóch dziedzin poza gospodarką nieruchomościami Państwowa Rada Nieruchomości rościła sobie jakiegokolwiek pretensje do doradzania ministrowi. Jej zakres kompetencji wynika przecie z art. 3 ugn.

To, że istnieje mnogość „poglądów w wielu obszarach gospodarki nieruchomościami” nie tylko **nie uzasadnia** zlikwidowania tej Rady, lecz wręcz przeciwnie, **przemawia za jej tworzeniem i za współdziałaniem jej z ministrem właściwym**. Zwłaszcza w sytuacji, gdy o doborze osoby właściwej do kierowania resortem nie ma znaczenia w chwili obecnej to, czy zna się on na zakresie działania resortu, którym kieruje, o czym świadczy dowodnie działanie ministra Gowina na stanowisku ministra sprawiedliwości, a decyduje o tym wyłącznie przynależność partyjna. Prawdą jest, że gospodarka nieruchomościami odgrywa we współczesnej gospodarce szczególnie istotną rolę, na co wskazuje przede wszystkim wieloletnia współpraca Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych ze



środowiskami rzeczoznawców amerykańskich (Easter European Real Property Foundation), brytyjskimi (The Royal Institution of Chartered Surveyors), francuskich, szwedzkich, austriackich i niemieckich działających w TEGOVA (The European Group of Valuers Associations). Stąd też **brak pomocy fachowej i nieinformowanie ministra właściwego o zagrożeniach i potrzebach, generowanych przez rynek nieruchomości stanowi niezwykle szkodliwy stan rzeczy**, czego jaskrawym dowodem jest stan tego rynku spowodowany deregulacją zawodową osób czynnych w tym obszarze. Absolutnie błędne jest stanowisko, jakoby brak tej Rady mógł być wykorzystywany przez ministra „zasięgnięciem indywidualnych opinii uznanych autorytetów”. Autorzy tego uzasadnienia popadają tutaj w oczywistą sprzeczność, gdyż z jednej strony widzą różne stanowiska i różne opinie dotyczące rozstrzygnięcia spornych zagadnień, a z drugiej strony nie widzą potrzeby doradztwa ze strony organu kolegialnego (jakim jest Rada), w którym najłatwiej o wypracowanie jednolitego, uzgodnionego stanowiska najlepszych fachowców.

Swoistym kuriozum jest twierdzenie, jakoby „przerwa w funkcjonowaniu Państwowej Rady Nieruchomości nie wpłynęła negatywnie na podejmowane przez Ministra decyzje w sprawach gospodarki nieruchomościami”. Nic podobnego! Pomijając już fakt, że funkcjonowanie Ministra było przez pięć lat sprzeczne z ustawą, przewidującą obowiązek powołania tej Rady mogłoby uzasadniać jego konstytucyjną odpowiedzialność za zaniechanie, to twierdzenie takie **nie jest zgodne z prawdą. Doprowadziło ono, bowiem do przeprowadzenia głębokiej deregulacji zawodów nieruchomościowych przez ministra nieposiadającego ani żadnych kompetencji, ani żadnej wiedzy w zakresie gospodarki nieruchomościami**, której skutki już dzisiaj są odczuwalne, a które ujawniać się będą nadal. **W całym świecie stawia się, bowiem coraz wyższe wymagania fachowe** względem osób działających na rynku nieruchomości. Trzeba, bowiem wreszcie uświadomić sobie, że naprawdę specjalistycznej wiedzy wymaga gospodarka dobrami rzadkimi, bardzo kapitałochłonnymi, zaspokajającymi tak podstawowe potrzeby społeczeństwa, jak mieszkanie, rekreacja, zdobycie miejsca na wykonywanie pracy, czy innej działalności gospodarczej – jakimi są nieruchomości. Tu naprawdę nie ma miejsca na działalność osób nieznających się na tym przedmiocie.

Podobnie **absurdalne** jest uzasadnianie likwidacji Państwowej Rady Nieruchomości **koniecznością redukcji wydatków na jej funkcjonowanie**. Nikt, bowiem nie wyliczył, jakie to były koszty i czy je rzeczywiście kiedykolwiek ponoszono. Ponadto nikt nie wymaga, by

14



było to ciało wieloosobowe. Ograniczenie liczby fachowców tworzących te Radę do kilku najbardziej uznawanych autorytetów byłoby zupełnie celowe, tym więcej, że według naszych informacji, nie byli oni w żaden sposób wynagradzani. Zawieranie z tymi specjalistami *de casu* umów o sporządzenie opinii, czy ekspertyzy byłoby na pewno o wiele droższe, z tym, że trudno uwierzyć, że minister nieznający się w pełni na tej problematyce prawidłowo byłby w stanie rozeznaczyć, czy rzeczywiście taka opinia, czy ekspertyza jest potrzebna i zwrócić się o nią do osób, które mają stosowne w tym względzie wiadomości.

Zdaniem naszego Stowarzyszenia **Państwowa Rada Nieruchomości jest na pewno organem niezbędnym**, a jej zakres funkcji został w polskiej literaturze sformułowany¹. Tu w szczególności zdaniem naszym należy zadbać o to, aby do kompetencji tej Rady należały zwłaszcza: dawanie impulsów do zmian w prawie, zwłaszcza, co do ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonywanie przeglądu pozostałych ustaw w określonych obszarach w poszukiwaniu niejasności, nieściśłości, czy sprzeczności systemowych, udzielanie ministrowi opinii w przypadkach trudnych, co mogłoby przyczynić się do jednolitości orzecniczej ministra właściwego, służenie opinią w zakresie wykładni prawa nieruchomościowego, opiniowanie standardów zawodowych przedstawionych ministrowi do uzgodnienia, opiniowanie projektów minimów programowych dla studiów w zakresie zawodów nieruchomościowych i sposobów dokumentowania doskonalenia zawodowego.²

PREZES STOWARZYSZENIA

Marek Wisniewski

¹ Por. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz., pod red. S.Kalus, Lexis Nexis, Warszawa 2012, s.32.

² Tak. G.Matusik [w:] Wyżej cytowany Komentarz, s.31,32.