



Warszawa, dnia 26.03.2014 r.

Pan Rafał Trzaskowski
Minister Administracji i Cyfryzacji

Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji
ul. Królewska 27
00-060 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z trwającym procesem legislacyjnym nad projektem ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (projekt znajduje się w Wykazie Prac Legislacyjnych Rady Ministrów pod poz. UB26) chcielibyśmy niniejszym zasygnalizować Panu Ministrowi kilka obszarów problemowych związanych z tym projektem, które bezpośrednio dotyczą środowiska rzeczoznawców majątkowych, a wynikających z proponowanych w tym projekcie modyfikacji w zakresie dostępu do informacji z zasobu geodezyjno – kartograficznego oraz odpłatności za ten dostęp.

Prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne prowadzone są przede wszystkim w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 30/12), w którym Trybunał orzekł, iż art. 40 ust. 5 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287) jest niezgodny z art. 92 ust. 1 i art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jednocześnie Trybunał postanowił, iż zakwestionowany przepis utraci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego z dnia 19 lutego 2004r. będzie obowiązywało zatem do 11 lipca 2014r. Tak więc przepisy znowelizowanej ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, dotyczące odpłatności powinny wejść w życie do dnia 11 lipca br.

Szybkie tempo prac nad tą ustawą, a także rozwiązania procedury legislacyjnej wynikające z Regulaminu pracy Rady Ministrów - Uchwała Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. (M.P. z dnia 5 grudnia 2013 r., poz. 979) skutkują bardzo ograniczonymi

możliwościami w artykułowaniu postulatów naszego środowiska zawodowego, na etapie ogłoszonego dopiero w dniu 19 marca 2014 roku projektu ustawy (projekt z dnia 4 marca 2014 r.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji. Wcześniejsze konsultacje były prowadzone na podstawie projektu założeń projektu ustawy, który przed bezpośrednim skierowaniem pod obrady Rady Ministrów został zmodyfikowany względem wcześniej upublicznionej wersji.

1.

Chciliśmy zauważyć, iż pomimo bezpośredniego wpływu jaki ten projekt może mieć na wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, nasza grupa zawodowa licząca ponad 5.800 osób nie została wymieniona w zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji tzw. Ocenie Skutków Regulacji. Tym samym można przypuszczać, że nie dokonano takiej oceny pod kątem wpływu tego projektu na wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

2.

Nasze wątpliwości budzi szczególnie propozycja zawarta w art. 1 pkt 28 projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w którym dodano m.in. art. 40b ust. 1 pkt 5 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, na podstawie którego organy prowadzące państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny pobierają opłaty za: *udostępnianie do wglądu podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, jeżeli podmioty te posiadają uprawnienia do wglądu do takich zbiorów na podstawie odrębnych przepisów*. Konsekwencje takiej propozycji znalazły również swoje odzwierciedlenie w projektowanym załączniku do ustawy pt. „*Stawki podstawowe, jednostki rozliczeniowe, współczynniki korygujące oraz szczegółowe zasady obliczania opłat*”, gdzie w tabeli Nr 16 pn. „*Udostępnianie materiałów zasobu niewymienionych tabelach nr 1 - 15 oraz wykonywanie czynności związanych udostępnianiem tych materiałów*” w wierszu 5, jako nazwę materiału zasobu wskazano analogiczny zapis: „*Udostępnianie do wglądu podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, jeżeli podmioty te posiadają uprawnienia do wglądu do takich zbiorów na podstawie odrębnych przepisów*”.

W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 19 maja 2010 r. Dz.U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: 1) księgach wieczystych; 2) katastrze nieruchomości; 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu; 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości; 3b) rejestrach zabytków; 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych

tworzonych na podstawie art. 169; 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę; 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe; 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali; 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości; 8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową. Z kolei z art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1.

Tym samym zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, to rzeczoznawca majątkowy jest osobą upoważnioną do wglądu w umowy, orzeczenia, decyzje i inne dokumenty, będące m.in. podstawą wpisu do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego. Wprowadzenie zapisu w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne, co do możliwości udostępniania tych dokumentów do wglądu „podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą, jeżeli podmioty te posiadają uprawnienia do wglądu do takich zbiorów na podstawie odrębnych przepisów” wydaje się więc zupełnie nieuzasadnione i może prowadzić do szeregu problemów interpretacyjnych w ich późniejszym, praktycznym stosowaniu. Naszym zdaniem taki zapis może uniemożliwić zapoznanie się z tymi danymi rzeczoznawcom majątkowym, którzy nie prowadzą działalności gospodarczej, a wykonują czynności zawodowe jako np. biegli sądowi. Należy dodatkowo podkreślić, że w obecnych uwarunkowaniach prawnych możliwość zapewnienia dostępu do tych danych jest przyporządkowana uprawnieniom indywidualnym, czyli uprawnieniom zawodowym w zakresie szacowania nieruchomości posiadanych przez osoby fizyczne, bez związku przyczynowo – skutkowego z faktem prowadzenia przez nich działalności gospodarczej, co wprost wynika z zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę powyższe, wydaje się konieczne, wprowadzenie stosownej poprawki w projekcie ustawy.

3.

Wydaje się również zasadnym, aby zbiór dokumentów, dotyczących jednej jednostki ewidencyjnej; był udostępniony na okres określony jako „jednodniowy” (ewentualnie na okres 8 godzin), a nie jak ma to miejsce w projekcie na okres 4 godzin (w załączniku do

ustawy pt. „Stawki podstawowe, jednostki rozliczeniowe, współczynniki korygujące oraz szczegółowe zasady obliczania opłat”, tabela Nr 16, wiersz 5). Nasza propozycja jest uzasadniona ośmiogodzinnym dniem pracy ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. W związku z tym realny dostęp do tych materiałów, nawet w sytuacji braku innych klientów, nigdy nie będzie mógł wynieść 2 razy po 4 godzin, a będzie to wiązało się w przypadku dłuższego niż 4 godziny korzystania z wnoszeniem opłaty w podwójnej wysokości, co nie wydaje się rozwiązaniem racjonalnym i sprawiedliwym.

4.

Proponujemy również przywrócenie możliwości wglądu do materiałów zasobu (do części opisowej ewidencji gruntów i budynków, dowodów zmian, mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy glebowo – rolniczej oraz rejestru cen i wartości) dla celów związanych z szacowaniem wartości nieruchomości w ramach zryczałtowanych opłat, co jest możliwe na podstawie aktualnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 roku w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego. Rozwiązanie takie jest uzasadnione z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze rzeczoznawcy majątkowi, sporządzając operaty szacunkowe stanowiące opinie o wartości nieruchomości są zobowiązani zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami do przekazywania organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierających m.in. określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz wartości, a tym samym uczestniczą w tworzeniu prowadzonego przez organ rejestru cen i wartości. Po drugie przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykorzystania wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach. Tym samym jest zobowiązany do przeprowadzenia kompleksowego badania wszystkich nieruchomości podobnych występujących w obrocie na danym rynku lokalnym. Postępując ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, co wynika z art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy powinien mieć możliwość samego wglądu do materiałów zasobu, bez konieczności nabywania stosownych wypisów, wyrysów lub kopii materiałów zasobu, ponieważ takie wypisy, wyrisy lub kopie dotyczące nieruchomości porównawczych nie są przydatne w procesie wyceny. Wgląd umożliwi zapoznanie się rzeczoznawcy majątkowego z materiałami zasobu celem przeprowadzenia obligatoryjnej w procedurze wyceny analizy rynku nieruchomości. Z kolei w odniesieniu do samej nieruchomości wycenianej oczywiście niezbędne wydaje się nabywanie przez rzeczoznawców majątkowych stosownych kopii, wyrysów i wypisów celem udokumentowania stanu nieruchomości wycenianej na datę sporządzenia operatu szacunkowego. Wydaje się zasadnym, aby ponowne wprowadzenie do nowelizowanej ustawy wglądu do materiałów zasobu, związane z obowiązkiem późniejszego złożenia wyciągu, wiązało się z opłatą ryczałtową w wysokości 30 zł za jednostkę ewidencyjną. Warto również przypomnieć, że aktualnie stosowana stawka to w przypadku składania wyciągu z operatu szacunkowego to 25 zł. Proponujemy

wprowadzenie takiej pozycji (tj. *wgląd do materiałów zasobu - do części opisowej ewidencji gruntów i budynków, dowodów zmian, mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy glebowo - rolniczej oraz rejestru cen i wartości - dla celów związanych z szacowaniem wartości nieruchomości*) w załączniku do ustawy pt. *„Stawki podstawowe, jednostki rozliczeniowe, współczynniki korygujące oraz szczegółowe zasady obliczania opłat”*, tabela Nr 16.

W tym miejscu zasadnym wydaje się przypomnienie, że rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 roku w *sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego*, było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 14 listopada 2000 r. w *sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego* (Dz. U. Nr 115, poz. 1209). W rozporządzeniu z 14 listopada 2000 roku również była przewidziana ryczałtowa opłata za wgląd do zasobu, z tym, że w przypadku sporządzania operatu szacunkowego, z którego wyciąg został przekazany do zasobu nie pobierało się tej opłaty. Z powyższego zestawienia regulacji wyraźnie wynika, że obowiązki po stronie rzeczoznawcy majątkowego pozostały na tym samym poziomie (złożenie wyciągu z operatu szacunkowego), lecz kolejne propozycje konstrukcji opłat za wgląd do zasobu skutkują zdecydowanym ograniczeniem dostępu do tego zasobu.

5.

Przywrócenie możliwości samego wglądu do materiałów zasobu, w tym do rejestru cen i wartości, za opłatą ryczałtową, o czym była mowa powyżej, znajduje również dodatkowe uzasadnienie w związku z wprowadzeniem w załączniku do projektu ustawy pt. *„Stawki podstawowe, jednostki rozliczeniowe, współczynniki korygujące oraz szczegółowe zasady obliczania opłat”* (tabela 12) sposobu i warunków pozyskiwania danych z rejestru cen i wartości jako „Zbioru danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej” lub „Wyciągu z rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci dokumentu drukowanego”, gdzie jednostką rozliczeniową przy określaniu odpłatności jest „nieruchomość”. Brak możliwości wcześniejszego wglądu do rejestru cen i wartości będzie skutkował koniecznością nabywania tych danych (zarówno w postaci elektronicznej, jak i w postaci dokumentu drukowanego) niejako „w ciemno”, bez możliwości wcześniejszej, wstępnej weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego tych danych pod kątem ich przydatności, ponieważ z dotychczasowych doświadczeń i informacji napływających z różnych regionów kraju wynika, że w większości ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej nie ma obecnie możliwości technicznych wielokryteriowego sortowania danych z rejestru cen i wartości, a jeżeli możliwości te występują to kryteria te są dalece niewystarczające dla właściwego wyboru z punktu widzenia przydatności transakcji w procesie szacowania wartości nieruchomości. W tym miejscu jeszcze raz należy podkreślić, że dane zawarte w rejestrze cen i wartości mogą stanowić tylko wstępny etap analizy

lokalnego rynku nieruchomości. Z § 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 z późn.zm) wynika, że określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Z kolei z § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wynika między innymi, że źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji, za które uważa się przykładowo sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy. Tego typu okoliczności wymagają zapoznania się z informacjami źródłowymi, w tym między innymi z aktami notarialnymi. Uwarunkowania związane z dostępem i odpłatnością za dostęp do aktów notarialnych zawarliśmy w pkt. 2 niniejszego pisma. Ponoszenie znaczących opłat zarówno za dostęp do rejestru cen i wartości, jak i dokumentów źródłowych stanowiłoby *de facto* wnoszenie podwójnych opłat za podobny zakres danych tylko, że uzyskiwanych z dwóch tytułów. Wydaje się więc zasadnym, aby obniżyć do wysokości 0,2 (z proponowanej w projekcie wysokości 0,5) współczynnik korygujący K wysokość opłaty wskazany w pkt 3.1 ppkt a) załącznika do projektu ustawy pt. „*Stawki podstawowe, jednostki rozliczeniowe, współczynniki korygujące oraz szczegółowe zasady obliczania opłat*” w części dotyczącej danych rejestru cen i wartości nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym w celu wykonania przez nich wyceny nieruchomości. Należy podkreślić, że zwiększenie kosztów wykonywania zawodu, względem aktualnego poziomu, wpłynie zapewne na zwiększenie cen za usługi świadczone przez rzeczoznawców majątkowych, a przecież odbiorcami opracowań sporządzanych przez rzeczoznawców są w znacznej części podmioty publiczne (jednostki samorządu terytorialnego, organy prowadzące postępowania administracyjne, sądy, prokuratury itp.).

Mamy nadzieję, że nasze uwagi pomogą w opracowaniu ostatecznej wersji projektu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Jednocześnie deklarujemy gotowość do stałej współpracy przy tworzeniu i opiniowaniu nowych przepisów dotyczących wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a także innych przepisów odnoszących się do gospodarowania nieruchomościami.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Bratkowski

Prezydent PFSRM

Do wiadomości:

1) Pan Jacek Cichocki
Minister - Przewodniczący Komitetu Stałego Rady Ministrów
Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

2) Pan Stanisław Huskowski
Sekretarz Stanu w Ministerstwie Administracji i Cyfryzacji

3) Pan Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju

4) Pan Kazimierz Bujakowski
Prezes Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii
Główny Geodeta Kraju

5) Pan Maciej Berek
Prezes Rządowego Centrum Legislacji

6) Pani Małgorzata Hirszel
Sekretarz Stałego Komitetu Rady Ministrów

7) Pan Witold Radzio
Radca Głównego Geodety Kraju