



Warszawa, dnia 14 stycznia 2015 r.

Szanowny Pan
Kazimierz Bujakowski
Główny Geodeta Kraju

W związku z planowaną kolejną nowelizacją ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (tj. Dz.U.2010.193.1287 ze zm.), w nawiązaniu do przedstawionych dnia 12 stycznia br. podczas spotkania z Panem Ministrem postulatów, mając na uwadze doświadczenia reprezentowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych środowiska rzeczoznawców majątkowych, związane z korzystaniem z danych i materiałów gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w szczególności w zasobie powiatowym, dotyczące stanu w okresie przed zmianami wprowadzonymi do ustawy pgik z dniem 12 lipca 2014 r. jak i stanu obecnego, zgłaszamy następujące wnioski, z uprzejmą prośbą o ich uwzględnienie.

Gromadzone przez organy administracji geodezyjnej i kartograficznej dane i materiały, docelowo przetwarzane również w bazy danych, o których mowa w art. 4 ust 1a ustawy pgik, stanowią (i stanowiąc będą w przyszłości) jedno z podstawowych źródeł informacji o nieruchomościach wykorzystywanych w działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Dlatego jednoznaczne uregulowane podnoszonych kwestii jest sprawą priorytetową dla reprezentowanego przez PFSRM środowiska.

W naszej ocenie zróżnicowanie w skali kraju interpretacji przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* powoduje konieczność uregulowania ważnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych zagadnień na poziomie przepisów prawa. Próby regulowania kluczowych dla środowiska spraw za pomocą stanowisk organów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, w szczególności Głównego Geodety Kraju, do tej pory nie przyniosły oczekiwanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych rezultatów. Prezentowane stanowiska najczęściej były i są dobrowolnie i dowolnie wykorzystywane przez organy administracji geodezyjnej i kartograficznej, w szczególności prowadzące państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny na poziomie powiatowym. Zatem uregulowanie na poziomie ustawowym wskazanych przez nas w dalszej części pisma zagadnień w naszej ocenie jest niezbędne.

Niezwykle ważne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych są również warunki i zasady udostępniania materiałów zasobu oraz udostępniania do wglądu zbiorów dokumentów, wynikające ze stanu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stopnia informatyzacji i aktualności zasobu, możliwości udostępniania poprzez e-usługi, warunków lokalowych, kadrowych i sprzętowych działania ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej oraz referatów ewidencji gruntów, jak również koszty tego udostępniania.



Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności składamy następujące wnioski:

- 1. Wprowadzenie dodatkowych zapisów do art. 24 ust. 5 ustawy pgik, które z poziomu ustawy będą gwarantowały rzeczoznawcom majątkowym dostęp do pełnych danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, poprzez dodanie do art. 24 ust. 5 w punkcie 3) „rzeczoznawców majątkowych”.**

proponowane brzmienie

5. Starosta udostępnia dane ewidencji gruntów i budynków zawierające dane podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, oraz wydaje wypisy z operatu ewidencyjnego, zawierające takie dane, na żądanie:

- 1) właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;*
 - 2) organów administracji publicznej albo podmiotów niebędących organami administracji publicznej, realizujących, na skutek powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, zadania publiczne związane z gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;*
 - 3) rzeczoznawców majątkowych;**
 - 4) innych podmiotów niż wymienione w pkt 1, 2 i 3, które mają interes prawny w tym zakresie.*
- 2. Zdefiniowanie na poziomie ustawowym w treści art. 2 ustawy pgik lub w treści załącznika do ustawy, pojęcia „udostępniania do wglądu”, o którym mowa w art. 40 b ust. 1 pkt 5 ustawy pgik oraz w załączniku do ustawy (tabela 16 pozycja 5), poprzez zawarcie możliwych do przeprowadzenia w ramach udostępnienia do wglądu czynności, tj. wprowadzenie definicji o treści: „udostępnianie do wglądu – umożliwienie zapoznania się z dokumentem, sporządzania notatek z części opisowej, przerysowywania treści graficznej materiałów, skanowania oraz fotografowania przy wykorzystaniu własnych urządzeń”.**
 - 3. Likwidację zawartych w treści załącznika do ustawy pgik (tabela 16 pozycja 5) ram czasowych, stanowiących jednostkę rozliczeniową dla usługi udostępnienia do wglądu zbioru dokumentów i wprowadzenie jednostki rozliczeniowej w postaci „jednorazowego przeglądania”, które umożliwiać będzie wgląd do zbioru dokumentów przez jeden dzień pracy urzędu.**
 - 4. Jednoznaczne zagwarantowanie rzeczoznawcom majątkowym, w ramach wnoszonej zryczałtowanej opłaty za udostępnienie do wglądu zbioru dokumentów, o której mowa w tabeli 16, pozycja 5 załącznika do ustawy pgik, możliwości przeglądania / wglądu w materiały zasobu, oraz wykorzystania zgromadzonych w ten sposób informacji dla potrzeb wykonywanych czynności zawodowych, poprzez dodanie w treści załącznika zapisów: w ramach zryczałtowanej opłaty za udostępnienie do wglądu, o którym mowa w tabeli 16, pozycja 5, rzeczoznawca majątkowy ma zagwarantowaną możliwość**



przeglądania zbiorów danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, o których mowa w art. 4 ust. 1a ustawy pgik, oraz wgląd do części opisowej ewidencji gruntów i budynków, mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy glebowo – rolniczej, wyciągów z operatów szacunkowych oraz rejestru cen i wartości nieruchomości, oraz prawo wykorzystania pozyskanych w ten sposób informacji dla potrzeb wykonywanych czynności zawodowych.

5. Wprowadzenie zmian w zakresie obliczania wysokości opłaty z tytułu udostępniania danych rejestru cen i wartości nieruchomości.

- **Obniżenie współczynników korygujących LR**, w tabeli nr 12 załącznika do ustawy pgik. Proponujemy aby współczynnik ten przyjmował wartość:
 - 1) 1,0 – dla L_{jr} nie większej niż 10,
 - 2) 0,1 – dla L_{jr} większej niż 10 ale nie większej nr 100,
 - 3) 0,05 – dla L_{jr} większej niż 100.
- **Zmianę jednostki rozliczeniowej** odnoszącej się do udostępniania „Zbioru danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej” lub „Wyciągu z rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci dokumentu drukowanego” (tabela 12 załącznika do ustawy pgik) z aktualnie stosowanej „nieruchomość będąca przedmiotem transakcji albo wyceny” na „transakcja albo wycena”.

6. Uzupelnienie tabeli 10 załącznika do ustawy pgik o tzw. wypis uproszczony, który udostępniany będzie za znacznie mniejszą opłatą.

W ramach wprowadzonych nowelizacją ustawy pgik zmian, znacznie wzrosły koszty pozyskania wypisu w ewidencji gruntów i budynków, podczas gdy zestaw zawartych w wypisie informacji nie dla każdego celu musi posiadać formę wypisu, dlatego wnosimy o uzupełnienie tabeli 10 załącznika do ustawy pgik o tzw. **wypis uproszczony** – czyli zestaw informacji o działce ewidencyjnej zawierający: numer działki, jej położenie, pole powierzchni, pole powierzchni użytków gruntowych i klas bonitacyjnych, dane identyfikujące właściciela lub władającego wraz z adresem miejsca stałego pobytu lub adresem do korespondencji, a także nr KW, jeśli jest ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Zestaw pozyskanych informacji nie posiadających formy wypisu winien być udostępniany za znacznie mniejszą opłatą.

7. Powrót do utworzenia Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym, którego środki będą przeznaczone wyłącznie na finansowanie zadań nałożonych na Służbę Geodezyjną i Kartograficzną, a tym samym pozwolą w sposób planowy budować i aktualizować państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, stwarzać warunki do jego udostępniania zarówno poprzez e-usługi jak i udostępnianie bezpośrednie.



- 8. Za priorytet uznajemy udostępnienie rzeczoznawcom majątkowym wybranych funkcjonalności Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, o którym mowa w art. 24b ustawy pgik. System ten łącząc dane dotyczące nieruchomości, zawarte w różnych rejestrach publicznych (ewidencji gruntów i budynków, rejestrze cen i wartości nieruchomości, księgach wieczystych, rejestrze i ewidencji zabytków, ewidencji podatkowej nieruchomości), które są niezbędne dla wykonywania działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, w naszej ocenie powinien być udostępniany w ramach e-usług również rzeczoznawcom majątkowym.**

UZASADNIENIE

ad.1.

Zgodnie z treścią art. 155 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz.U.2014.518 ze zm.): przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: katastrze nieruchomości; oraz (art. 155 ust. 1 pkt. 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. W myśl art. 155 ust. 3 w/w ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* właściwe organy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1.

Stwierdzone w wielu rejonach kraju utrudnienia w dostępie do pełnego zakresu danych zgromadzonych w ewidencji gruntów i budynków, przede wszystkim dotyczące udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych podmiotowych, tj. informacji o właścicielu nieruchomości i księdze wieczystej, oraz konieczność każdorazowego wykazywania interesu prawnego w zakresie udostępnienia danych ewidencji gruntów i budynków zawierających dane podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 ustawy pgik, jednoznacznie wskazują na konieczność wnoszenia przez nas o dodanie do obecnego brzmienia art. 24 ust. 5 ustawy pgik punktu, w ramach którego będzie wprost wymieniony rzeczoznawca majątkowy jako osoba uprawniona do pozyskania w/w danych.

W naszej ocenie wskazanie w art. 24 ust. 5 ustawy pgik rzeczoznawcy majątkowego jako osoby uprawnionej do pozyskania pełnych danych zgromadzonych w ewidencji gruntów i budynków pozwoli na jednolite uregulowanie tej kwestii w skali całego kraju. Obecne brzmienie w/w artykułu jest niewystarczające i rodzi problemy dostępu rzeczoznawców majątkowych do pełnych danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, podczas gdy w naszej ocenie uprawnienie rzeczoznawców majątkowych do pozyskiwania pełnych danych jest bezsprzeczne, a ich pozyskiwane jest niezbędne dla potrzeb właściwego wykonywania czynności zawodowych.



Należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu m.in. założenia, że strony umowy były od siebie niezależne. Tym samym rzeczoznawca majątkowy określający wartość nieruchomości, celem wypełnienia przesłanek wynikających z cytowanego powyżej przepisu ma obowiązek ustalenia czy strony transakcji dotyczących nieruchomości porównawczych były od siebie niezależne, a tym samym musi ustalić kim były strony takiej transakcji. Tak więc bez zapoznania się z danymi podmiotowymi stron transakcji brak jest możliwości poczynienia stosownych ustaleń w tym zakresie. Uwzględniając, że RCIW nie zawiera danych podmiotowych to bezwzględnie jednym ze źródeł, na podstawie których można te dane ustalić są właśnie informacje zawarte w księdze wieczystej, a podania numeru księgi wieczystej odmawia aktualnie wiele organów administracji geodezyjnej i kartograficznej. Dodatkowo należy stwierdzić, że w przypadku przyjęcia założenia, że rzeczoznawca majątkowy celem pozyskania danych podmiotowych z ewidencji gruntów i budynków powinien każdorazowo wykazać się interesem prawnym (i to interesem prawnym nie wynikającym wyłącznie z przywołania zapisów art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), z jednoczesnym upoważnieniem wprost rzeczoznawcy majątkowego (na mocy art. 155 ust. 1 pkt. 7 UGN) do zapoznawania się z danymi (a więc również danymi podmiotowymi) zawartymi w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych (!!!) czyni, że obowiązujące regulacje w tym zakresie (przy założeniu takiej właśnie ich interpretacji) nie są całościowe, a także nie są spójne i logiczne.

Warto podkreślić, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany na mocy art. 175 ust. 3 UGN do zachowania tajemnicy zawodowej względem wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu. Za nieprzestrzeganie tych zasad przewidziana została dyscyplinarna odpowiedzialność zawodowa zgodnie z art. 178 ust. 1 UGN.

Problematyka nie budzącego wątpliwości interesu prawnego rzeczoznawcy majątkowego w dostępie do pełnych danych zawartych między innymi w ewidencji gruntów i budynków została szeroko wyjaśniana między innymi w Komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami pod redakcją Stanisławy Kalus (wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2012). W treści Komentarza czytamy:

Proces wyceny musi być oparty na konkretnych danych umożliwiających ustalenie zgodnie z prawdą elementów, od których zależy prawidłowość wyceny nieruchomości, pojmowanej jako wycena praw do nieruchomości. W tych warunkach zagadnieniem niezwykle istotnym jest dostęp do tych danych na zasadzie ich pełnej jawności. Niestety, ograniczenia dostępności do tych informacji, jakie często są w praktyce stosowane na podstawie i z powołaniem się na ustawę z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, nie mają żadnego uzasadnienia ani faktycznego, ani prawnego. ...



Przede wszystkim przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami statuują rzeczoznawcę na poziomie rzecznika ochrony interesu publicznego. Pociąga to oczywiście doniosłe skutki prawne w sferze dostępu do danych i uprawnień do ich przetwarzania w rozumieniu powołanej ustawy. Przede wszystkim z art. 23 ust. 1 przywołanej ustawy o ochronie danych osobowych wynika, że przetwarzanie to jest dopuszczalne, gdy zezwalają na to przepisy prawa lub gdy jest to niezbędne do wykonywania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego. W doktrynie został wyrażony niewątpliwie trafny pogląd, że przetwarzanie tych danych osobowych jest szczególnie zasadne, gdy następuje w związku z prowadzoną działalnością zawodową (por. G. Szpor, Publicznoprawna ochrona danych osobowych, PUG 1999, nr 12, s. 2).

Dalej z art. 29 ust. 2 ustawy o ochronie danych osobowych wynika, że dane osobowe mogą być udostępniane w celach innych aniżeli włączenie do zbioru, jeżeli ich udostępnienie nie naruszy praw i wolności osób, których dotyczą. Trudno sobie wyobrazić, by udostępnienie rzeczoznawcy i wykorzystanie przez niego danych o osobach, którym przysługują prawa do nieruchomości, w jakikolwiek sposób mogło naruszyć te prawa. Zapobiega to natomiast naruszeniom praw tych osób, które na przykład zamierzają uzyskać prawa do tych nieruchomości. Ponadto trzeba pamiętać, że właściwe organy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom wszelkie dane o nieruchomościach, o których mowa w art. 155 ust. 1 u.g.n. Dlatego też dane osobowe włączone do zbioru przez administratora danych powinny być udostępniane rzeczoznawcom, oczywiście z uwzględnieniem obowiązku wynikającego z art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie danych osobowych (wykorzystywania tych danych jedynie zgodnie z przeznaczeniem, do jakiego zostały udostępnione).

ad. 2

Problem ustalenia jakie czynności może wykonywać rzeczoznawca majątkowy w ramach „udostępniania do wglądu”, o którym mowa w art. 40 b ust. 1 pkt 5 ustawy pgik oraz w załączniku do ustawy (tabela 16 pozycja 5), od lat poruszany jest na zarówno na poziomie powiatów, centralnego organu administracji rządowej właściwego w sprawach geodezji i kartografii, jakim jest Główny Geodeta Kraju, czy ministra właściwego ds. administracji publicznej. Przykładowo Główny Geodeta Kraju w swoich wystąpieniach wielokrotnie stwierdzał, że w ramach wglądu można zarówno sporządzać notatki, przepisywać informacje tekstowe, przerysowywać mapy, jak również fotografować dokumenty. Z informacji otrzymywanych przez PFSRM wynika, że prezentowane na poziomie centralnym stanowiska, nie są uznawane przez przynajmniej część starostów, stanowiących organy administracji geodezyjnej i kartograficznej, i wykonujących zadania przy pomocy geodetów powiatowych, co przede wszystkim dotyczy uniemożliwiania fotografowania dokumentów, ale zdarza się również powoduje naliczanie z tego tytułu dodatkowych opłat.

**ad. 3**

Wprowadzenie w ramach ostatniej nowelizacji ustawy pgik z dniem 12 lipca 2014 r. jako jednostki rozliczeniowej ram czasowych dla wglądu w zbiory dokumentów, faktycznie nie spowodowało, że obecność rzeczoznawcy majątkowego w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej czy referacie ewidencji gruntów jest krótsza. Rzeczoznawca majątkowy swoje czynności musi wykonać niezależnie od tego czy będzie to trwało 2, 4 czy 8 godzin. Z wieloletniego doświadczenia środowiska wynika, iż wgląd realizowany jest w różnych okresach czasowych. Czasami wystarczająca dla potrzeb wglądu w zbiory dokumentów jest jedna godzina, czasami niezbędne jest kilka dni. Wprowadzone godzinowe ramy czasowe, spowodowały niepotrzebną biurokrację, dodatkową konieczność zaangażowania pracowników urzędów w kontrolowanie czasu, oraz dodatkowe wykorzystanie czasu w ciągu tego samego dnia pracy na kolejne wypisanie wniosku i ponowne przygotowanie Dokumentu Obliczenia Opłaty. W tym miejscu chcieliśmy również zauważyć, że aktualnie obowiązujący okres 4 godzin uniemożliwia *de facto* pełne wykorzystanie opłaconego dostępu w przypadku, gdy zachodzi potrzeba korzystania ze zbioru w czasie dłuższym niż 4 godziny. W związku z ośmiogodzinnym dniem pracy urzędów realny dostęp do tych materiałów, nawet w sytuacji braku innych klientów, nigdy nie może wynieść 2 razy po 4 godziny, chociażby w związku z koniecznością dwukrotnego składania wniosku i dwukrotnego uzyskiwania Dokumentu Obliczenia Opłaty, a jednocześnie wiąże się to, w przypadku dłuższego niż 4 godziny korzystania, z wnoszeniem opłaty w podwójnej wysokości, co nie wydaje się rozwiązaniem racjonalnym i sprawiedliwym. Okoliczności te podnosiliśmy już na etapie prac nad projektem zmian ustawy pgik w piśmie z dnia 26 marca 2014 roku skierowanym do Ministra Administracji i Cyfryzacji.

ad. 4

W okresie ostatnich kilkunastu lat, przed datą wejścia w życie znowelizowanej ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, sprawy opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego w tym wglądu do materiałów zasobu dla celów związanych z szacowaniem nieruchomości regulowały:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz.U.2004.37.333), które utraciło moc z dniem 12.07.2014 r.,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 14 listopada 2000 r. (Dz.U.2000.115.1209), uchylone z dniem 24.03.2004 r.

Zgodnie z zapisami w/w rozporządzeń w przypadku: sporządzania operatu szacunkowego i przekazania do zasobu wyciągu z operatu szacunkowego oraz wglądu do materiałów zasobu dla celów związanych z szacowaniem nieruchomości w ramach zryczałtowanej opłaty, zagwarantowany był dla wykonawcy tego opracowania wgląd do części opisowej ewidencji gruntów i budynków, dowodów zmian, mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy glebowo – rolniczej, wyciągów z operatów szacunkowych oraz rejestru cen i wartości nieruchomości.



W obecnym stanie prawnym w ramach uregulowanej na poziomie ustawowym opłaty (załącznik do ustawy, tabela 16, punkt 5) rzeczoznawca majątkowy ma jednoznacznie gwarantowaną możliwość jedynie wglądu do zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

W naszej ocenie niezwykle ważne jest umożliwienie w ramach w/w ryczałtowej opłaty przeglądania baz danych / wglądu do dokumentów i materiałów prowadzonych w postaci analogowej, oraz **możliwość wykorzystania pozyskanych w ten sposób informacji** (kształt, uzbrojenie i inne) niezbędnych dla potrzeb oceny cech rynkowych / atrybutów nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny, i równolegle nieruchomości, które stanowiły przedmiot zawieranych na rynku nieruchomości transakcji, **dla potrzeb wykonywanych czynności zawodowych.**

Obecny stan uwzględnia modelowy najczęściej przyszły stan państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w którym wszystkie niezbędne rzeczoznawcy dane o nieruchomościach (prowadzone są w postaci baz danych, o których mowa w art. 4 ust 1a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, w szczególności baz danych: ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości), geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu i rejestru cen i wartości nieruchomości) udostępniane są zgodnie z treścią ustawy z dnia 4 marca 2010 r. *o infrastrukturze informacji przestrzennej* (Dz.U.2010.76.489 ze zm.) w sposób powszechny i nieodpłatny. Dzisiejszy stan, w szczególności powiatowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych, w tym stan wymienionych baz danych, zawierających dane, które są przedmiotem szczególnego zainteresowania rzeczoznawców majątkowych, jest zróżnicowany w skali kraju, a nie wszystkie bazy danych obejmujące wcześniej dostępne w ramach wglądu dane o nieruchomościach zostały stworzone. Jednocześnie nawet utworzone bazy danych nie są udostępniane publicznie, zatem nie zapewniają również gwarantowanych w ustawie z dnia 4 marca 2010 r. *o infrastrukturze informacji przestrzennej* usług przeglądania. Brak również regulacji określających warunki wykorzystania informacji zgromadzonych w ramach przeglądania w działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Dlatego w naszej ocenie konieczne jest wprowadzenie w treści ustawy pgik zapisów jednoznacznie określających, że w ramach zryczałtowanej opłaty, rzeczoznawca majątkowy ma dostęp do wcześniej gwarantowanych danych (gromadzonych i prowadzonych w sposób dotychczasowy lub przetwarzanych w bazy danych) z możliwością ich wykorzystania dla celów prowadzonej działalności zawodowej.

Postulat ten podnosiliśmy na etapie prac nad projektem ustawy w piśmie z dnia 26 marca 2014 roku skierowanym do Ministra Administracji i Cyfryzacji. W odpowiedzi z dnia 3 kwietnia 2014 r. (znak: DP-WL.0211.19.2014/JRM) Minister Administracji i Cyfryzacji wskazał m.in. „*Co do wglądu do mapy ewidencyjnej oraz mapy zasadniczej, należy wyjaśnić, że pojęcie to w odniesieniu do map w postaci elektronicznej należy utożsamiać z pojęciem „usługi przeglądania”, o której mowa w art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.*



o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. Nr 76, poz. 489). Zgodnie z art. 12 ust. 1 tej ustawy dostęp do usług wyszukiwania oraz przeglądania jest powszechny i nieodpłatny. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że zarówno prawo wglądu do materiałów zasobu jak i prawo przeglądania tych materiałów za pomocą usługi przeglądania, nie upoważnia do pobierania tych materiałów w postaci kopii. Za udostępnianie kopii materiałów zasobu, które rzeczoznawca włącza do operatu szacunkowego, zarówno w świetle przepisów obowiązujących jak i przepisów projektowanych powinna być w każdym przypadku pobierana stosowna opłata. (...) Wyjaśnia się także, że projekt ustawy nie przewiduje opłat za udostępnianie do wglądu wymienionych map w postaci nieelektronicznej. Jeżeli zatem organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny nie udostępni usługi przeglądania, to będzie obowiązany, mając na uwadze art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), udostępnić rzeczoznawcom do wglądu kopie odpowiednich map nieodpłatnie".

Biorąc pod uwagę, że w wielu ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej odmawia się prawa wglądu m.in. w treść mapy zasadniczej, a przedmiotowy dostęp do informacji o uzbrojeniu terenu proponowany jest wyłącznie w formie sprzedaży uwierzytelnionych kopii map, proponujemy jak na wstępie.

ad. 5.

Zgłaszane postulaty wynikają z obserwacji praktycznej realizacji zapisów znowelizowanej ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, z której wynika, że w części powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej / referatów ewidencji gruntów, nie ma możliwości wcześniejszego przeglądania / wglądu do rejestru cen i wartości nieruchomości, a tym samym dokonania wyboru danych, które będą przedmiotem udostępnienia i opłaty, co skutkuje koniecznością nabywania tych danych (zarówno w postaci elektronicznej, jak i w postaci dokumentu drukowanego) niejako „w ciemno”, bez możliwości wcześniejszej, wstępnej ich weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego pod kątem przydatności. Z informacji napływających z różnych regionów kraju wynika, że w istotnej części ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej / referatów ewidencji gruntów nie ma obecnie możliwości technicznych wielokryterialnego 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. Warto również podkreślić, że dane zawarte w rejestrze cen i wartości nieruchomości mogą generalnie stanowić tylko wstępny etap analizy lokalnego rynku nieruchomości. Z § 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. 2004.207.2109 ze 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 w/w rozporządzenia 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. Ponoszenie znaczących opłat zarówno za dostęp do rejestru cen i wartości, jak i dokumentów źródłowych stanowi *de facto* wnoszenie podwójnych opłat za podobny zakres danych tylko, że uzyskiwanych z dwóch tytułów.

Należy również zauważyć, że znaczne koszty jednostkowe pozyskania danych z RCIWN powodują, iż faktycznie wpływy z tytułu ich udostępniania są mniejsze, gdyż rzeczoznawca nie pozwala sobie na zakup dużych zbiorów danych, wnosi opłaty jedynie za pojedyncze transakcje. W naszej ocenie proponowana przez nas zmiana współczynnika korygującego LR, faktycznie umożliwi rzeczoznawcom majątkowym zakup większej ilości danych, i co należy przede wszystkim podkreślić poprzez wielokrotne udostępnianie większych zbiorów danych zwiększy wpływy z tego tytułu, jednocześnie znacznie zmniejszy problemy związane z koniecznością poświęcenia dużej ilości czasu przez pracowników urzędów na wyszukiwanie danych według założonych szczegółowych kryteriów.

W przypadku braku możliwości zmiany współczynników korygujących LR, proponujemy wprowadzenie opłaty ryczałtowej za udostępnienie danych RCIWN w wysokości:

- 30 zł za każdą jednostkę ewidencyjną przy udostępnieniu danych w postaci elektronicznej,
- 40 zł za każdą jednostkę ewidencyjną w ramach udostępnienia danych w postaci dokumentu drukowanego.

Z kolei drugi postulat wynika z odnotowywanych sytuacji, bezzasadnie podnoszących koszty pozyskania danych, gdy np. transakcja dotyczy sprzedaży nieruchomości lokalowej, wówczas zdarza się, że opłatę za dostęp do danych z RCIWN nalicza się za sam lokal i dodatkowo za udział w gruncie oraz udział w częściach wspólnych budynku, tak jakby informacje dotyczące pojedynczej sprzedaży jednego lokalu dotyczyły trzech nieruchomości.

Podobna sytuacja występuje gdy przedmiotem jednej transakcji, zawierającej informację o jednej cenie transakcyjnej, jest kilka np. 5 nieruchomości. Wówczas opłata mimo uzyskania pojedynczej informacji stanowi 5-krotność ceny jednostkowej.

ad. 7.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych wysoko odczuwa rangę danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, ma świadomość wagi zakładanych i prowadzonych na podstawie ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną zbiorów danych (w tym ich aktualności), oraz tworzonych na podstawie tych zbiorów danych opracowań kartograficznych, rejestrów, wykazów i zestawień. Za niezwykle ważne uznajemy warunki udostępniania materiałów zasobu zarówno w zakresie baz danych dostępnych publicznie i nieodpłatnie, jak i wybranych elementów tych danych udostępnianych szczególnym podmiotom, w tym rzeczoznawcom majątkowym. Dostrzegając różny stan państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jego informatyzacji,



w szczególności na poziomie powiatowym, oraz różne warunki lokalowe, sprzętowe i kadrowe, w ramach których zasób ten jest tworzony, nasze środowisko widzi potrzebę właściwego finansowania zadań nałożonych na Służbę Geodezyjną i Kartograficzną. Dlatego w naszej ocenie niezwykle ważny byłby **powrót do utworzenia Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym**, którego środki przeznaczone byłyby odpowiednio na poziomie powiatu na dofinansowanie zadań związanych z aktualizacją i utrzymywaniem powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Środki PFGZGiK z pewnością ułatwiałyby w sposób planowy budować i aktualizować zasób, jednocześnie pozwalalyby stwarzać współczesne warunki do jego udostępniania zarówno poprzez e-usługi jak i udostępnianie bezpośrednio. Obecny stan powoduje, że faktyczna odpłatność za dane z ewidencji gruntów i budynków oraz inne materiały i informacje z zasobów powiatowych, a także z opłat za czynności związane z prowadzeniem tych zasobów są dochodami własnymi budżetu powiatu, a co za tym idzie wykorzystywane są również na inne cele niezwiązane z tworzeniem i utrzymaniem tego zasobu. W naszej ocenie tak pozyskane środki powinny być gromadzone oddzielnie i wykorzystywane wyłącznie na cele wskazane w ustawie pgik.

Chcielibyśmy zauważyć, że w obecnym stanie faktycznym, obserwowanym przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, nie we wszystkich częściach kraju zostały zakończone prace związane z utworzeniem baz danych o których mowa w art. 4 ust. 1 a ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, a utworzone bazy danych nie są udostępniane przez e-usługi, często zdarzają się również sytuacje, w których rzeczoznawca majątkowy uzyskuje wgląd do zbioru dokumentów (aktów notarialnych) na korytarzu, bądź korzysta dla tego celu z tego samego biurka co pracownik np. referatu ewidencji gruntów i budynków.

Obecnie dostrzegamy dużą niedogodność w możliwości korzystania z usług wynikających z wykonywania przez starostów zadań z zakresu geodezji i kartografii w ramach tych samych uprawnień co jednorazowy klient (osoba korzystająca z zasobu w sposób incydentalny). Dostęp do danych gromadzonych w pzgik, oraz konieczność ciągłego korzystania z tych danych stanowi nieodłączny, stały, ciągle powtarzający się element działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, dlatego istnieje potrzeba zapewnienia właściwych warunków kadrowych, lokalowych i sprzętowych dla zapewnienia współczesnych standardów udostępniania danych między innymi rzeczoznawcom majątkowym, co niewątpliwie wiąże się z koniecznością właściwego finansowania.

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Krzysztof Bratkowski
Krzysztof Bratkowski