



Warszawa, dnia 12 lutego 2015 r.

Prof. Janusz Witkowski
Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
Al. Niepodległości 208
00-925 Warszawa

Szanowny Panie Prezesie,

W związku z prowadzonymi konsultacjami dotyczącymi projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU), ujętym w wykazie prac Rady Ministrów pod pozycją RD393, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wnosi o wprowadzenie stosownych zmian w Sekcji L „Usługi związane z obsługą rynku nieruchomości”, co szczegółowo zostało uzasadnione poniżej.

W dniu 29 października 2014 r. Komisja Europejska przyjęła Rozporządzenie nr 1209/2014 zmieniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008 ustanawiające nową klasyfikację statystyczną produktów według działalności (CPA) i uchylające Rozporządzenie Rady (EWG) nr 3696/93. Jak wskazuje preambuła do Rozporządzenia Komisji nr 1209/2014 z dnia 29 października 2014 r. (pkt 2 i 3) potrzeba nowelizacji powstała z uwagi na konieczność dostosowania dotychczasowej klasyfikacji do aktualizacji Centralnej Klasyfikacji Produktów Organizacji Narodów Zjednoczonych ("CPC wersja 2") w celu zachowania porównywalności i spójności ze standardami klasyfikacji produktów stosowanymi na arenie międzynarodowej, a także z uwagi na nowelizację Systemu Zharmonizowanego (HS) oraz Nomenklatury scalonej (CN). W/w rozporządzenie Komisji nr 1209/2014 zostało opublikowane w Dz. Urz. UE L nr 336 (str.1) i stosuje się je w całości i bezpośrednio we wszystkich państwach członkowskich od 1 stycznia 2015 r. Rozporządzenie Komisji nr 1209/2014 zastąpiło treść załącznika do zmienianego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008. I tak od 1 stycznia 2015 r. w zakresie klasyfikacji statystycznej produktów według działalności (CPA) obowiązuje nowa klasyfikacja.

Pomimo, iż przepisy europejskie wydane w formie rozporządzenia stosuje się bezpośrednio w systemach poszczególnych państw członkowskich (*tak* art. 288 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej), co znalazło odzwierciedlenie także w brzmieniu w/w rozporządzeń (art. 1 ust. 3 Rozporządzenia nr 451/2008 i art. 2 Rozporządzenia nr 1209/2014), polski prawodawca zdecydował się na przygotowanie nowego rozporządzenia w sprawie polskiej klasyfikacji wyrobów i usług (PKWiU). Jak wskazuje projektodawca w uzasadnieniu do projektu nowe rozporządzenie spowoduje zmiany nazw grupowania, zmiany zakresu grupowania poprzez: przeniesienie części zakresu z jednego grupowania do drugiego, podziału grupowania, scalenie dwóch lub kilku grupowań w jedno, uporządkowanie symboliki grupowań.

W zakresie odnoszącym się do szeroko pojętych usług związanych z obsługą rynku nieruchomości projektowane brzmienie nowej klasyfikacji różni się od odpowiednich zapisów aktualnie obowiązującego rozporządzenia PKWiU 2008 jedynie nieznacznie. W zakresie odnoszącym się do wyceny nieruchomości zapis obowiązującej klasyfikacji PKWiU 2008 (68.31.16 - *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości*) jest identyczny z projektowanym.

W tym miejscu chcielibyśmy przypomnieć, że wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego zostało uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), która obowiązuje od 1 stycznia 1998 roku. Zgodnie z art. 174 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie. W ramach prowadzonej działalności rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (art. 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Dodatkowo rzeczoznawstwo majątkowe na bazie art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na sporządzaniu opracowań i ekspertyz dotyczących: rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości; określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Wydaje się zasadnym również przypomnienie, że w wyroku z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01) Trybunał Konstytucyjny zaliczył zawód rzeczoznawcy majątkowego do zawodów zaufania publicznego. Zgodnie z regulacjami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 roku w sprawie klasyfikacji i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 760) zawód rzeczoznawca majątkowy (symbol 244102) został wyodrębniony spośród zawodów zaliczonych do „Specjalistów do spraw rynku nieruchomości”.

Tak więc rzeczoznawstwo majątkowe jest prawnie i instytucjonalnie, ale również faktycznie, czyli w praktyce polskiej rzeczywistości gospodarczej, wyodrębnione jako oddzielna działalność spośród innych działalności mieszczących się w segmencie, który można określić jako segment „*usług związanych z obsługą rynku nieruchomości*”. I jest to część usług tego segmentu prawnie i funkcjonalnie wyodrębniona od pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami (*vide*: systematyka ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie odnoszącym się do działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami – rozdział V ustawy).

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie bez uprawnień zawodowych nadanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Takiej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność

w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, który powierza wykonywanie związanych z szacowaniem nieruchomości osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych.

Taki stan rzeczy powoduje, że usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w których mieści się wycena nieruchomości, właściwie nie jest łączona w Polsce z usługami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a właśnie tak zostało to ujęte w PKWiU 2008, jak i projektowanym PKWiU (68.31 *Usługi agencji nieruchomości*). Nieprecyzyjne grupowanie w zakresie dotyczącym podkategorii 68.31.16 *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości*, mylnie bowiem wskazuje, iż usługi pośrednictwa mogą wiązać się z wyceną nieruchomości. Co więcej, dodatkowe zamieszczenie wprowadzone zostało także w wyjaśnieniach co obejmuje Sekcja L, gdzie zarówno w projektowanym PKWiU jaki i obecnie obowiązującym PKWiU 2008 wskazano, że „sekcja L obejmuje (...) usługi zarządzania nieruchomościami świadczone na zlecenie (włączając usługi w zakresie wyceny)”. Powyższe wskazuje, że usługi w zakresie wyceny wg klasyfikacji mieszczą się w usługach zarządzania nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę systematykę ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami i tym samym prawne i funkcjonalne wyodrębnienie trzech grup usług związanych z obsługą rynku nieruchomości, właściwym wydaje się odzwierciedlenie tego podziału również w projektowanym PKWiU. Mogłoby to nastąpić poprzez usunięcie podkategorii 68.31.16 *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości* oraz pozycji 68.31.16.0 *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości* i dodanie na poziomie klasy nowej pozycji 68.33 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego* oraz w dalszej kolejności na poziomie kategorii 68.33.1 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego* i podkategorii 68.33.11 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie* i pozycji 68.33.11.0 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie*. Taka systematyka klasyfikacji odpowiadałaby w pełni podziałowi usług świadczonych w Polsce przez pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców i rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się jednak, iż zaproponowany schemat, z uwagi na przepisy europejskie, może być trudny do wprowadzenia.

Prawodawca europejski w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008 dał państwom członkowskim w zakresie odnoszącym się do stworzenia dostosowań krajowych pewien margines swobody. I tak w preambule Rozporządzenia (pkt 9) czytamy, iż „należy wprowadzić przepis umożliwiający państwom członkowskim, w celu spełnienia wymogów krajowych, dodawanie do swoich klasyfikacji krajowych dodatkowych kategorii w oparciu o CPA”. Art. 4 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008 stanowi, iż państwa członkowskie mogą wykorzystać CPA do stworzenia zagregowanych lub szczegółowych dostosowań krajowych, dla specyficznych potrzeb lub ze względów funkcjonalnych, w oparciu o podkategorie CPA. Tak więc zmiany jakie mogłyby być wprowadzone przez polskiego prawodawcę nie mogą mieć miejsce na poziomie kategorii, mimo iż taka systematyka odpowiadałaby w pełni polskiemu realiom. Nie byłoby sprzeczności z klasyfikacją CPA, gdyby polski prawodawca na poziomie szóstym - podkategorii wyodrębnił 68.31.16 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie* i pozycji 68.31.16.0 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie*.

W tym miejscu podkreślić należy, iż projektowane rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie PKWiU w zakresie odnoszącym się do wyceny nieruchomości powtarza zapis treści znowelizowanego Rozporządzenia Komisji Europejskiej z dnia 29 października 2014 r. nr 1209/2014, gdzie w kodzie 68.31.16 (na poziomie podkategorii) w polskiej wersji językowej wprowadzono *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości*. Wydaje się więc, że zaproponowanie zatem przez polskiego projektodawcę podkategorii 68.31.16 *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości* odzwierciedla zapis prawa europejskiego. **Należy jednak dostrzec, iż Rozporządzenie Komisji Europejskiej z dnia 29 października 2014 r. nr 1209/2014 (w wersji polskojęzycznej) w załączniku w kodzie 68.31.16 nie odpowiada innym wersjom językowym rozporządzenia, w tym m.in. wersjom w języku angielskim, francuskim czy niemieckim.**

W języku angielskim kod ten został opisany następująco:

Real estate appraisal services on a fee or contract basis (<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R1209&from=PL>). Powyższe należy przetłumaczyć jako ***Usługi wyceny nieruchomości na zlecenie***.

W wersji francuskojęzycznej kod ten został opisany następująco:

Services d'expertise immobilière pour compte de tiers (<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R1209&from=PL>), co oznacza ***Usługi wyceny nieruchomości dla osób trzecich***.

W języku niemieckim kod ten został opisany następująco:

Dienstleistungen der Schätzung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R1209&from=PL>), co oznacza ***Usługi szacowania gruntów, budynków i mieszkań***.

Z tłumaczeń wersji z języka angielskiego, francuskiego i niemieckiego jednoznacznie wynika, iż kod 68.31.16 nie ma żadnego powiązania z usługami pośrednictwa.

W tym miejscu pojawia się zatem pytanie jaka w istocie była intencja prawodawcy europejskiego, skoro załącznik do Rozporządzenia Komisji Europejskiej z dnia 29 października 2014 r. nr 1209/2014 w języku polskim w kodzie 68.31.16 odbiega znaczeniowo od wersji w języku angielskim, francuskim i niemieckim w powyżej wskazanym zakresie dotyczącym rozróżnienia usług pośrednictwa i usług wyceny?

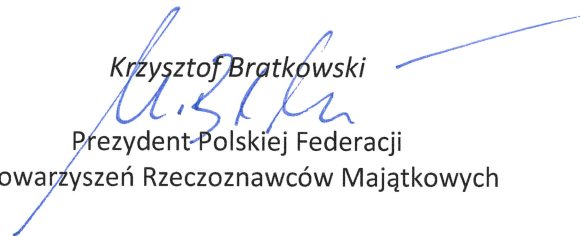
Podkreślić należy, iż akty prawne w Unii Europejskiej tłumaczone są na języki urzędowe wszystkich państw członkowskich. Każda z wersji językowych jest tak samo ważna i żadnemu z języków nie można przypisać pierwszeństwa przy interpretacji przepisów. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2007r. sygn. akt I OSK 796/06 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>) – „Zasada, że w Rzeczypospolitej Polskiej językiem urzędowym jest język polski (art. 27 Konstytucji RP), w tym językiem urzędowym konstytucyjnych organów państwa i terenowych organów władzy publicznej - art. 4 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 października 1999 r. o języku polskim (Dz.U. Nr 90, poz. 999 ze zm.) nie stoi na przeszkodzie, aby powołane organy

- jeżeli zajdzie potrzeba wykładni prawa, w szczególności prawa Wspólnoty Europejskiej
- posługiwały się obcojęzycznymi tekstami tego samego aktu prawnego w celu ustalenia jego rzeczywistej treści, jednakowo pojmowanej w całej Wspólnocie Europejskiej. Obowiązek prowadzenia postępowania wyłącznie w języku polskim nie oznacza bowiem obowiązku rozumowania wyłącznie w kategoriach języka polskiego". W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku 9 czerwca 2006r. sygn. akt III PK 30/06 (<http://www.sn.pl>) stwierdzając: „Ogłoszenie przepisu prawa wspólnotowego w polskiej edycji Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej nie oznacza, że obowiązuje on tylko w tym brzmieniu. W praktyce decydujące znaczenie ma brzmienie przepisu w języku francuskim, który jest głównym językiem roboczym Wspólnoty, a następnie po angielsku i w innych językach. Ustalone orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości przyjmuje, że "jednolita interpretacja przepisów prawa wspólnotowego wymaga, aby były one interpretowane i stosowane z uwzględnieniem wersji w innych językach Wspólnoty" (wyrok z 5 grudnia 1967 r. w sprawie 19/67 Bestuur der Sociale Verzekering-bank, ECR 1967 s. 345, tak samo wyrok z 6 października 1982 r. w sprawie 283/81 CILFIT, ECR 1982 s. 3415). Analogicznie Trybunał wypowiedział się w wyroku z 17 grudnia 1998 r., Skatteminis-teriet C 36/97 (ECR 1998 s. I -8679), stwierdzając, że "interpretacja przepisu prawa wspólnotowego wymaga porównania różnych wersji językowych. Jednolita interpretacja wersji językowych wymaga, w przypadku rozbieżności między nimi, by przepis ten interpretować z uwzględnieniem jego celu oraz miejsca w akcie prawnym, w którym został zamieszczony (pkt 25 i 26 uzasadnienia)".

Mimo, iż powyżej cytowane judykaty zapadły na bazie stanów faktycznych w obszarze stosowania prawa, to zawartą w nich wskazówkę dotyczącą zasad wykładni przepisów tym bardziej należy brać pod uwagę na etapie stanowienia norm.

Wydaje się, iż polski projektodawca przy przygotowywaniu nowej klasyfikacji PKWiU nie powinien pomijać podnoszonej powyżej okoliczności. Przypisanie kodowi w podkategorii **68.31.16** opisu **Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie** będzie oddawało w pełni specyfikę usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych w Polsce, będzie odpowiadało upoważnieniu do dostosowań krajowych udzielonemu państwom członkowskim przez prawodawcę europejskiego i jednocześnie nie będzie sprzeczne z innymi wersjami językowymi Rozporządzenia Komisji Europejskiej z 29 października 2014 r. nr 1209/2014. Postulować należy także skorygowanie wyjaśnień co obejmuje Sekcja L, tak by usługi rzeczoznawców majątkowych nie były łączone z usługami zarządzania nieruchomościami, a stanowiły dodatkowy punkt.

Z poważaniem

Krzysztof Bratkowski

Prezydent Polskiej Federacji
Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych