



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Stanowisko  
19-01-2012

## **DO NOWEGO PARLAMENTU: NAPRAWIĆ BŁĘDY W PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI**

**Rynek nieruchomości jest regulowany przez szereg aktów prawnych. Najważniejszymi spośród nich są: Ustawa o gospodarce nieruchomościami (uogn) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.** Rzeczoznawców obowiązują również inne regulacje, między innymi dotyczące gospodarki przestrzennej, gospodarki gruntami rolnymi czy ochrony zabytków. W pewnym zakresie działalności rzeczoznawców dotyczy także Konstytucja RP, Kodeks postępowania cywilnego oraz Kodeks handlowy.

**Znaczna liczba regulacji powoduje, że w swych czynnościach zawodowych rzeczoznawcy mają znikome pole manewru w zakresie własnych interpretacji sytuacji rynkowych. Tymczasem nie należą do rzadkości opinie, że rzeczoznawcy „wyceniają, jak im się podoba”. Obiektywnie wynika to głównie z częstych zmian podstawowych aktów (np. kilkakrotnie w ciągu ostatnich lat dokonywano zmian uogn oraz w rozporządzeniu w sprawie wyceny). Ponadto mimo częstych nowelizacji nadal **wiele przepisów pozostaje niejednoznacznych lub sprzecznych ze społecznymi oczekiwaniami.****

Przyczyną subiektywną powyższych opinii wydaje się być przekonanie wielu odbiorców wycen, że wartość nieruchomości jest obliczana. Tymczasem owszem - obliczenia w trakcie wyceny są prowadzone, ale wynik jest rezultatem szacowania, czyli **z definicji zawiera elementy oceny indywidualnej.** Co ważne, nie stwarza to jednak możliwości uwzględniania „społecznych aspektów” konkretnych przypadków. Sytuacja taka powoduje, że **w trakcie postępowań administracyjnych czy sądowych dowód w postaci operatu szacunkowego jest łatwy do podważenia. W warunkach rynkowych jest to często wykorzystywane, bowiem spory zazwyczaj dotyczą znacznych sum**

Zgodnie z art. 157 uogn oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych dokonują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Przepisy regulujące te czynności są jednak mało precyzyjne i budzą wątpliwości co do ich zgodności z obowiązującym systemem prawnym. Negatywna ocena operatu powoduje bowiem automatyczne wycofanie go z obiegu prawnego, ale **ustawa nie przewiduje trybu odwołania**. Ponadto nie jest prowadzony rejestr wydawanych opinii – istnieje jedynie obowiązek podawania do wiadomości (na stronach internetowych organizacji) wyłącznie negatywnych opinii. **Możliwa jest więc sytuacja, że niezadowolony z wyceny jej odbiorca zwróci się kolejno do kilku organizacji oczekując, że któraś wyda negatywna opinię.**

Organizacje zrzeszone w PFSRM i sama Federacja przeprowadzając ocenę dopuszczają do udziału w postępowaniu autora operatu i przewidują możliwość odwołania się przez autora od wstępnej opinii (tj. przed wydaniem formalnej opinii). Jednak **z powodu braku odpowiedniego zapisu w ustawie powyższe działania stowarzyszeń będą zastrzeżenia organów nadzoru.**

Z kolei odmowy wykonania opinii są postrzegane przez organy nadzoru jako próby monopolizacji działań komisji opiniujących.

Widać zatem, że zagadnienia związane z oceną prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych wymagają przejrzystych regulacji ustawowych. Obecna sytuacja, w której istnieje **łatwość podważania operatów, jest w praktyce podstawą do blokowania decyzji administracyjnych dotyczących np. tak zwanych rent planistycznych, opłat adiacenckich czy ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste.**

**Zarząd PFSRM przekazał Ministrowi Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej szczegółową informację na temat regulacji wymagających zmian.**

Do najpilniejszych zaliczono:

- podatek VAT w obrocie nieruchomościami (ceny i odszkodowania),
- tryb oceny operatów szacunkowych,
  - tryb wycen dla potrzeb przekształcania prawa użytkowania wieczystego we własność.

**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oczekuje, że parlament nowej kadencji naprawi błędne lub sprzeczne przepisy regulujące rynek nieruchomości. Zlikwidowanie bąbli prawnych ułatwi obrót nieruchomościami, ożywi rynek, pozwoli oszczędzić czas, nerwy i pieniądze. Środowisko rzeczoznawców majątkowych jest zawsze gotowe dzielić się z parlamentarzystami swoją wiedzą i doświadczeniem w zakresie prawa i praktyki wycen nieruchomości.**

Krzysztof Bratkowski  
Wiceprezydent PFSRM

Kontakt:  
PFSRM  
tel. 22 627 07 17  
e-mail [pfva@pfva.com.pl](mailto:pfva@pfva.com.pl)

Linh Nguyen  
Propublic agencja PR  
tel. 660 545 811  
e-mail [linh@propublic.pl](mailto:linh@propublic.pl)