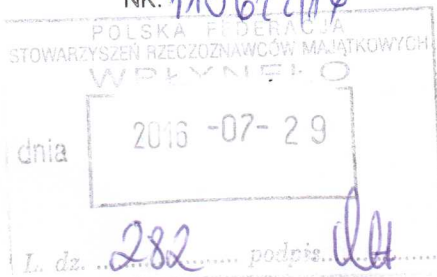


Sekretarz Stanu

Kazimierz Smoliński

DGN.3.650.013.2016.EG.2

NK: 110622/16



Pan
Marek Wiśniewski
Prezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

Szanowny Panie Prezydencie

w odpowiedzi na pismo Pana Prezydenta z dnia 9 czerwca 2016 r. (data wpływu: 15 czerwca 2016 r.), znak L.dz. 70/2016, w sprawie udostępniania przez spółdzielnie mieszkaniowe rzeczoznawcom majątkowym danych niezbędnych przy szacowaniu nieruchomości, przedstawiam następujące informacje.

Jak wynika z przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*¹⁾, rzeczoznawcy majątkowi przy szacowaniu nieruchomości wykorzystują wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach zawarte m.in. w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali²⁾. Powyższy przepis został przez ustawodawcę skorelowany z obowiązkiem udostępniania tych danych rzeczoznawcom majątkowym m.in. przez spółdzielnie mieszkaniowe³⁾. Tym samym przepis art. 155 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* stanowi samodzielną podstawę prawną do żądania przez rzeczoznawcę majątkowego udostępnienia danych zawartych w dokumentach znajdujących się w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej.

Odnosząc się do kwestii odpłatności za dostęp do danych transakcyjnych będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, należy wskazać, że ani w przepisach *ustawy o gospodarce nieruchomościami* określających zasady działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości, ani też w *ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*⁵⁾ oraz *Prawie spółdzielczym*⁶⁾, nie zostały uregulowane ww. kwestie. W przepisach brak jest regulacji określających zasady odpłatności za usługi świadczone przez spółdzielnie mieszkaniowe w związku z realizacją obowiązku wynikającego z art. 155 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Jest to o tyle istotne, że spółdzielnie prowadzą działalność na podstawie *Prawa spółdzielczego*, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu⁷⁾, a tym samym ewentualne żądanie przez spółdzielnię jakichkolwiek opłat z tego tytułu powinno wynikać z regulacji wewnętrznych danej spółdzielni.

Należy przy tym podkreślić, iż uprawnienia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, określone w art. 93a *Prawa spółdzielczego*, nie są uprawnieniami nadzorczymi ani władczymi wobec spółdzielni, co oznacza brak możliwości nadzorowania bądź wpływania na działania podejmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Potwierdził to Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., w którym stwierdził, że „na gruncie art. 93a *Prawa spółdzielczego* nie mamy do czynienia

¹⁾ *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”

²⁾ art. 155 ust. 1 pkt 6b *ustawy o gospodarce nieruchomościami*

³⁾ art. 155 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*

⁵⁾ *ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.)

⁶⁾ *ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 2016 r. poz. 21)

⁷⁾ art. 2 *Prawa spółdzielczego*

z władczym określeniem przez ministra sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowej, a więc z wydaniem decyzji w ramach postępowania administracyjnego”⁸⁾. Innymi słowy mówiąc, w oparciu o art. 93a Prawa spółdzielczego Minister Infrastruktury i Budownictwa nie może w sposób władczy, jednostronnie rozstrzygnąć o prawach i obowiązkach konkretnego podmiotu (np. spółdzielni mieszkaniowej) w indywidualnej sprawie.

Niemniej jednak mając na uwadze wystąpienie Pana Prezydenta informuję, iż resort wystąpi do związków rewizyjnych zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe o przekazanie informacji na temat stosowanych przez poszczególne spółdzielnie mieszkaniowe w całym kraju zasad udostępniania rzeczoznawcom majątkowym przedmiotowych danych. Na podstawie uzyskanych informacji Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa rozważy potrzebę podjęcia prac legislacyjnych mających na celu uregulowanie w przepisach prawa zasad odpłatności z tego tytułu.

z pozdrowieniami



⁸⁾ wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07