

## **Notatka z konferencji uzgodnieniowej w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa**

Dnia 02.08.2016 odbyła się konferencja uzgodnieniowa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w związku z projektem ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk UD 67). W spotkaniu brali udział Sekretarz stanu Kazimierz Smoliński wraz z p. dyr. Małgorzatą Kutylą, P. Pawłem Duciakiem oraz pracownicy ministerstwa, przedstawiciele środowisk rzeczoznawców majątkowych, pośredników, zarządców, ZBP, PZU S.A., Urzędu m. Wrocław. W konferencji wzięło udział około 40 osób. PFSRM reprezentowali Małgorzata Skąpska i Marek Ślusarczyk.

Spotkanie prowadziła p. dyr. Małgorzata Kutylą. P. Minister Kazimierz Smoliński obecny był jedynie na początku spotkania.

Spotkanie było prowadzone według porządku zestawienia uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych do projektu ustawy o zmianie ustawy: <http://legislacja.gov.pl/projekt/12286750/katalog/12360158#12360158>.

Na wstępie p. Kazimierz Smoliński podkreślił, że nie ma odwrotu od deregulacji zawodów nieruchomościowych.

Przedstawiciel Federacji Porozumienia Polskiego Rynku Nieruchomości proponował przywrócenie organu doradczego dla Ministra Infrastruktury i Budownictwa.

Przedstawiciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego postulował by w art. 4 pkt 15 w pojęciu organizacja zawodowa dopisać izby gospodarcze przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. P. Dyr. Małgorzata Kutylą uznała, że Izby funkcjonują na bazie ustawy o izbach gospodarczych i nie widzi takiej potrzeby.

W przypadku art.77 ust. 4 dotyczącego zaliczenia użytkownikowi wieczystemu na poczet różnicy między opłatami za użytkowanie wieczyste dotychczasową i zaktualizowaną także nakładów dokonanych przed dniem pierwszej aktualizacji zwrócono uwagę, że taki przypadek powinien mieć miejsce jedynie przy wzroście opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Zmiana ta zostanie przemyślana przez Ministerstwo.

Jednym z pierwszych diskutowanych szerzej artykułów był art.98a ust.1, dotyczący określania wartości nieruchomości po podziale, dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości Marek Ślusarczyk przedstawił ogólnie propozycję PFSRM, poparł ją najnowszym wyrokiem sądowym WSA w Gdańsku z 01.06.2016 r. sygn. II SA/Gd85/16 (tekst wyroku w załączeniu). Zwrócił uwagę na różne stany nieruchomości przed i po podziale w zakresie stanu prawnego, który musi determinować odmienne sposoby określania wartości nieruchomości przed i po podziale. Zaproponowana zmiana art. 98a ust. 1 w części dotyczącej podejścia wyceny nieruchomości po podziale jest dobra. Podkreślił, powołując się na uzasadnienie wymienionego wyżej wyroku WSA w Gdańsku, że podział geodezyjny nieruchomości może prowadzić w konsekwencji do jej podziału prawnego (zbycia poszczególnych geodezyjnie wydzielonych części nieruchomości). Zatem już sam podział geodezyjny tworzy stan prawny pozwalający na obrót poszczególnymi działkami powstałymi na skutek podziału, co może nie być bez znaczenia dla wartości całej nieruchomości.

Inny odmienny stan nieruchomości przed podziałem, niż stan po podziale, powoduje również potrzebę uregulowania sposobu wyceny nieruchomości według stanu przed podziałem, w szczególności kiedy na rynku nieruchomości brak jest cen nieruchomości podobnych, czyli nieruchomości o większych powierzchniach, dla których wydano decyzję podziałową, a która nie jest jeszcze prawomocna. Podczas tego spotkania Marek Ślusarczyk omówił krótko propozycję wyceny nieruchomości przed podziałem oraz złożył w formie pisemnej na ręce dyr. Małgorzaty Kutyły dodatkowy uzupełniający wniosek uzasadniający potrzebę uregulowania wyceny nieruchomości przed podziałem (treść dodatkowego wniosku w załączeniu). W tym wniosku zaproponowano konkretny sposób wyceny nieruchomości przed podziałem, uwzględniający koszty podziału, odszkodowanie za drogi przejęte na cele publiczne oraz łatwość zbycia małych działek. Głównym autorem koncepcji wyceny nieruchomości przed podziałem jest prof. Ryszard Cymerman.

Marek Ślusarczyk dodatkowo stwierdził, że szczegółowy opis postępowania przy wycenie powinien się znaleźć w Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zaproponowane przez PFSRM sposoby wyceny spotkał się z negatywnym odbiorem PTRM i Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego. P. Tomasz Kotrański zwrócił uwagę, że według prowadzonych analiz rynkowych z całą pewnością wartość nieruchomości po podziale nie jest równa wartości działek wydzielonych, a cały sposób jest nieuzasadniony rynkowo i stosowanie jego spotka się z protestem wielu właścicieli nieruchomości. Małgorzata Skąpska zwróciła uwagę, że PFSRM zaproponowało sposób wyceny, w przypadku braku nieruchomości podobnych i ujednolicenie wyceny powinno usprawnić prace rzeczoznawców. W opinii PFSRM wartość nieruchomości po podziale nie jest czystą sumą wartości działek wydzielonych, zwłaszcza przy podziale na dużą ilość działek, a jest sumą wartości działek z uwzględnieniem możliwości ich zbycia w czasie na danym rynku. P. Tomasz Kotrański absolutnie odrzucił to stanowisko, jako nierealne.

Zarządcy i pośrednicy prosili by spór o metodykę wyceny przenieść w inne miejsce, oraz by rzeczoznawcy majątkowi porozumieli się odrębnie w tej sprawie. P. Dyr. Kutyła zgodziła się, że sprawy metodyczne powinny się znaleźć w rozporządzeniu, a nie w ustawie.

Brzmienie art.151.1 w zakresie nowej definicji wartości rynkowej nieruchomości zostało przyjęte bez większych dyskusji. P. Tomasz Kotrański zwrócił uwagę, że kwota powinna zostać opisana jako „kwota w pieniądzu”, oraz że nowa definicja powinna skutkować zmianą zapisów rozporządzenia.

Odnosnie art. 156 ust.4 wszyscy się zgodzili, że potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być poparte analizą potwierdzającą. P. Paweł Duciak stwierdził, że aktualne zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami także obligowały rzeczoznawców do przeprowadzenia analizy potwierdzającej, tylko nie była ona zamieszczana. Były także głosy innych uczestników Konferencji, że najlepiej by operat mógł być wykorzystywany dłużej niż przez okres 12 miesięcy np.3 lata- co byłoby niekorzystne dla Rzecznawców Majątkowych.

Większość uczestników konferencji była zgodna, by wykreślić art. 157 ust.1a dotyczący wyłączenia operatu szacunkowego z obrotu prawnego, gdy jest wadliwy, poza zdaniem przedstawicieli PTRM. Przedstawicielka urzędu miasta Wrocław miała zdanie odrębne z uwagi na trudność przetrwania na urzędy, czy sądy przy braku wiadomości specjalnych, decyzji w zakresie swobodnej oceny dowodów o uznaniu w konsekwencji danego operatu za wiarygodny.

Były także głosy o wykreśleniu całego art.157. Małgorzata Skąpska zwróciła uwagę, że obecnie jest dobry moment by dopisać do ustawy ustęp o możliwości prowadzenia postępowania mediacyjnego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Żałowała, że wielogodzinna dyskusja na temat art.157, która odbyła się w PFSRM z udziałem przedstawicieli Ministerstwa nie dała podstawy do przyjęcia odpowiednich zapisów w ustawie. Potwierdziła, że postępowania mediacyjne są prowadzone przez PFSRM i wiele Stowarzyszeń oraz w przypadku rozbieżnych wycen postępowania mediacyjne mogą ułatwić stronom sporu o wartość dalsze działanie. Pomysł ewolucji przepisów w kierunku mediacji oraz arbitrażu został przez większość środowiska rzeczoznawców majątkowych poparty.

Przedstawicielka Urzędu miasta Wrocław także potwierdziła, że często Urząd prowadzi postępowania z wykorzystaniem technik mediacji. P. dyr. Małgorzata Kutyla stwierdziła, że za wcześnie jest na wykreślenie art.157, ale trwają prace nad jego zmianą. Za wcześnie jest jeszcze na wnioski końcowe w tym zakresie.

W przypadku dopisania pkt.4a do art.175 resort wycofał się z tak ostrego zapisu, czyli nieważności operatu w przypadku niezamieszczenia w nim informacji o ubezpieczeniu, jako zbyt daleko idącego rozwiązania. Nie można mówić o nieważności dzieła, a jedynie o nieważności czynności prawnych. Rozważany jest inny zapis o dołączeniu do operatu polisy. Przedstawiciel PZU podniósł sprawę braku restrykcji wobec rzeczoznawców, którzy nie są ubezpieczeni.

Przy art.175 p. dyr. Małgorzata Kutyla przytoczyła uzasadnienie PFSRM odnośnie powrotu do zapisów obligujących rzeczoznawców do udziału w programie ustawicznego kształcenia uznając je jako sensowne. Wywiązała się dyskusja, w trakcie której przedstawiciel innych zawodów stwierdził, że nie powinno być powrotu do dodatkowych obowiązków i trzeba otworzyć zawody dla młodych wykształconych ludzi oraz całkowicie zderegulować zawód rzeczoznawcy.

W tej wypowiedzi uznano, że rynek jest najlepszym sprawdzianem. W przypadku chęci zadbania o wysoki poziom wiedzy rzeczoznawców majątkowych powinni się oni poddawać co kilka lat egzaminom sprawdzającym.

Pozostałe artykuły ustawy dotyczyły w większości pośredników i zarządców, ich zdefiniowania oraz prawa do wglądu do istotnych dokumentów, tak jak to czynią rzeczoznawcy majątkowi.

Prowadząca konferencję podziękowała uczestnikom i stwierdziła, że ostateczne stanowisko w sprawach artykułów dyskusyjnych zajmie p. Minister. Uczestnicy podziękowali i prosili by takie panele dyskusyjne odbywały się częściej.

Notatkę sporządzili:

Małgorzata Skąpska i Marek Ślusarczyk