



SECRETARIAT
Prac Senackich
14.08.07
Za: Moraw
Podpis: 849

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 16.08.07

nr. 53/12 podpis. 138

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2007 r.

MINISTER BUDOWNICTWA

BN1z-0701-13/07/4561

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Janusz Pene Moraw

W związku z przekazaniem przez Ministra Transportu oświadczenia Pani Senator Marii Pańczyk - Pozdziej, złożonego podczas 34. posiedzenia Senatu RP w dniu 1 czerwca 2007 r., w sprawie krzywdzącej wyceny nieruchomości zabudowanej przeznaczonej pod budowę autostrady A1, uprzejmie przedstawiam wyjaśnienia z zakresu swej właściwości.

Na wstępie pragnę poinformować, że instytucja wywłaszczenia jest z jedną z form pozyskania gruntów (obok cywilnoprawnej umowy kupna - sprzedaży) dla realizacji celu publicznego i polega na pozbawieniu praw do nieruchomości przysługujących innemu podmiotowi, której podstawowe przesłanki określa *art. 21 ust. 2 Konstytucji RP*. W świetle powołanego przepisu ustawy zasadniczej ingerencja w prawo własności (wywłaszczenie lub ograniczenie prawa) dopuszczalna jest jedynie wówczas, gdy jest dokonywana na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Dodatkowo należy podkreślić, iż własność oraz inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, a ponadto własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Szczegółowe zasady wywłaszczania nieruchomości zostały określone *rozdziale 4 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)*. Jednocześnie w zakresie wywłaszczenia nieruchomości na cele budowy dróg publicznych obowiązuje odrębny akt prawny, tj. *ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.)*. Jednak interpretacja powyższej ustawy należy do właściwości resortu transportu. Zgodnie z treścią *art. 2 pkt 5a ustawy o gospodarce nieruchomościami*, *ustawa ta nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami*, a w szczególności należącej do kompetencji Ministra Transportu *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach (...)*. Oznacza to, iż w pierwszej kolejności zastosowanie znajdzie *ustawa o szczególnych zasadach (...)*, a jedynie, zgodnie z treścią *art. 23 ww. ustawy*, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale dotyczącym nabywania nieruchomości pod drogi stosuje się przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

W odniesieniu do kwestii związanej z ustaleniem wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, pragnę podkreślić, że zgodnie z przepisami zawartymi w *rozdziale 5 „Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości” działu III „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości” ustawy o gospodarce nieruchomościami* wysokość odszkodowania powinna odpowiadać wartości nieruchomości (wartości wywłaszczanego prawa). Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości zawarte

zostały także w rozdziale 1 „Określanie wartości nieruchomości” działu IV „Wycena nieruchomości” ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.). Należy wspomnieć, że w myśl przepisu art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawą ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest wartość rynkowa tej nieruchomości. Tylko w wyjątkowych sytuacjach (gdy ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie) ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza określenie wartości odtworzeniowej. Szczegółowe zasady wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne zawarte zostały w powołanym już wcześniej rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z przepisem § 36 ust. 1, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. Jeżeli w wyniku poszukiwań rzeczoznawca majątkowy stwierdzi, że transakcje dotyczące tych gruntów nie są miarodajne lub liczba tych transakcji jest niewystarczająca dla prawidłowego procesu wyceny, w takiej sytuacji powinien zastosować przepis § 36 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w myśl którego wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50 %.

W kontekście powołanych powyżej przepisów zarzut przedstawiony w oświadczeniu Pani Senator Marii Pańczyk – Pozdziej, dotyczący możliwości wyboru przez rzeczoznawcę majątkowego zastosowania określonego podejścia, metody i techniki szacowania, jest całkowicie nieuzasadniony. W przypadku sporządzania operatu szacunkowego na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stosowania przepisów prawa obowiązujących w tym zakresie. Jak już wcześniej wykazałem, przy szacowaniu gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, ww. przepisy prawa wyraźnie wskazują, w jaki sposób należy wyceniać te nieruchomości.

W odniesieniu do poruszonej w oświadczeniu Pani Senator kwestii dotyczącej słusznego odszkodowania, o którym mowa w art. 21 Konstytucji RP, w kontekście przepisu art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącego o 12-miesięcznym okresie, w którym operat szacunkowy może zostać wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, należy podkreślić, iż zgodnie z drugą częścią przepisu zasada ta nie znajdzie zastosowania w razie wystąpienia zmian uwarunkowań prawnych lub istotnej zmiany czynników wymienionych w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym, jeżeli w okresie od sporządzenia operatu szacunkowego do wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość zaszły istotne zmiany warunków rynkowych, w tym cen osiągniętych za nieruchomości podobne, organ prowadzący postępowanie powinien zlecić potwierdzenie jego aktualności. W przypadku stwierdzenia, że operat ten nie jest aktualny i nie może zostać wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, wówczas należałoby zlecić sporządzenie nowego operatu szacunkowego, w którym uwzględnione zostałyby przez rzeczoznawcę majątkowego aktualne uwarunkowania mające wpływ na wartość nieruchomości. Powyższa zasada ma zatem istotne znaczenie w kontekście dynamicznych zmian zachodzących w ostatnim czasie na rynku nieruchomości.

Dodatkowo uprzejmie informuję Pana Marszałka, że zgodnie z przepisem *art. 132 ustawy o gospodarce nieruchomościami* zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna. Ponadto wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji, a do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania zastosowanie znajdują przepisy *Kodeksu cywilnego*.

Należy także wyraźnie podkreślić, że rzeczoznawca majątkowy nie działa w interesie zleceniodawcy. Jego obowiązkiem jest wykonywanie czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (*art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*). Natomiast w myśl *art. 178 ust. 1* rzeczoznawca majątkowy niewypelniający ww. obowiązków podlega odpowiedzialności zawodowej.

Pragnę także wskazać, iż *przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami gwarantują również możliwość zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego (art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami)*. W takiej sytuacji organizacja zawodowa dokona analizy formalno - prawnej operatu szacunkowego oraz zajmie stanowisko, co do zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi, w tym co do kompletności opracowania, a także co do przydatności tego operatu dla celu, w jakim został sporządzony lub miałby zostać wykorzystany.

Ustosunkowując się do prośby Pani Senator Marii Pańczyk - Pozdziej dotyczącej stworzenia mechanizmów prawnych, które umożliwią weryfikację dotychczasowych operatów szacunkowych, uprzejmie informuję Pana Marszałka, iż w świetle przedstawionych wyjaśnień oraz powołanych przepisów prawa nie dostrzegam potrzeby zmiany powołanych przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Przepisy te stwarzają bowiem możliwość weryfikacji operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Natomiast w przypadku, gdy w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej wykazane zostanie, że rzeczoznawca majątkowy nie wypełniał obowiązków wynikających z przepisów prawa, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może orzec wobec tej osoby karę dyscyplinarną, włącznie z pozbawieniem uprawnień zawodowych w przypadku rażących zaniedbań.

Przekazując Panu Marszałkowi powyższe stanowisko, wyrażam nadzieję, że przedstawione wyjaśnienia pozwolą wyeliminować wątpliwości zasygnalizowane w oświadczeniu Pani Senator Marii Pańczyk - Pozdziej.

2 *pańczyk*

Z upoważnienia
MINISTRA BUDOWNICTWA

Plotr Słyczeń
Sekretarz Stanu