

POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Kopernika 30 lok. 332, 00-336 Warszawa
tel./fax +48 (22) 828 40 11
www.ptrm.pl, zarzad@ptrm.pl

Warszawa, 11 lipca 2012 roku

Pan Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Transportu, Budownictwa
i Gospodarki Morskiej
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Dotyczy: STANDARD

W odpowiedzi na pismo z dnia 2 lipca 2012 r. (sygn. BN-5p-L-833/2012/12) Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych przedstawia stanowisko w sprawie projektu Standardu KSW-4 „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych”.

Na wstępie pragniemy podziękować za przestanie przytoczonego projektu, ze swojej strony deklarujemy wolę i pełną gotowość współpracy.

**Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych negatywnie opiniuje przedłożony
projekt standardu przesyłowego.**

Jest to przykład opracowania, które w niczym nie przypomina zbioru norm i zasad zawodowych sprawdzonych i zalecanych przez korporację zawodową dla swoich członków. Spotykamy się z dokumentem noszącym zewnętrzne znamiona regulacji quasi prawnej.

Zaproponowane regulacje są przykładem wielu błędów w sztuce legislacyjnej. Przedstawione rozwiązania w istotnej części są sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym i normami wyższego rzędu. Po uzgodnieniu projektu standardu przez MTBiGM projekt stanie się obowiązującym przepisem prawa, a konsekwencje wadliwych regulacji zaczną oddziaływać na rynku regulacji przesyłu mediów.

Z obywatelskiego punktu wnosimy o odrzucenie projektu w całości i nie dopuszczenie do zanieczyszczenia prawa w Polsce. W przypadku uzgodnienia projektu standardu, członkowie naszego Towarzystwa w zgodzie z obowiązującym systemem, stosować będą przy sporządzaniu operatów szacunkowych zapisy przepisów wyższego rzędu, a pełniąc rolę pełnomocników

procesowych, z całą mocą piętnować będą błędy projektowanej legislacji. PTRM ponawia własne stanowisko, że zapis artykułu 175 ust 6 UoGN w części „... standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa ...” należy interpretować, że owe przedkładane projekty standardów winny przed złożeniem w Ministerstwie podlegać ustaleniu w gronie poszczególnych organizacji.

Zarzut podstawowy i dyskwalifikujący projekt w całości, jako nie dotyczący materii standardów zawodowych.

Pojęcie standardów zawodowych w odniesieniu do wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych zostało wprowadzone w art. 175 UGN:

Art. 175. [Zasady wykonywania zawodu]

1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, 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.

[...]

6. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Jak wynika z przytoczonego przepisu, standardy zawodowe powinny być zasadami regulującymi wykonywanie zawodu, podobnie jak przepisy prawa, zasady etyki oraz zwykłe zasady przyzwoitości i staranności cechujące każde ludzkie działanie aspirujące do miana działania profesjonalnego.

Równocześnie w art. 149 do 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalono podstawowe zasady określania wartości nieruchomości i praw do nieruchomości, a w art. 159 upoważniono Radę Ministrów do uszczegółowienia tych zasad. Rada Ministrów skorzystała z tej delegacji wprowadzając Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21.09.2004 roku (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) z późn. zm.

Zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i w wydanym na podstawie art. 159 UGN przepisom rozporządzenia Rady Ministrów brak jest dalszych delegacji do wprowadzania uszczegółowienia zasad określania wartości nieruchomości. Uważna lektura załączonego do pisma BN-5p-L-833/2012/12 z 2.07.2012 roku projektu standardu KSWS-4 pozwala stwierdzić, że projekt ten jest w istocie uszczegółowieniem zasad wyceny nieruchomości, a nie zasadami regulującymi wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wprowadza bowiem w obszar szacowania nieruchomości szczegółowe definicje pojęć, szczegółowe zasady liczenia wartości oraz interpretuje prawo i orzecznictwo sądów. Przyznają to sami autorzy tego projektu, pisząc w uzasadnieniu:

„w projekcie standardu przedstawiono sposoby wyceny związane z określonymi rodzajami roszczeń”

Skoro w projekcie standardu „przedstawiono sposoby wyceny”, to konsekwentnie te „sposoby wyceny” po ewentualnym zamieszczeniu odpowiedniego komunikatu w Dzienniku Urzędowym Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej staną się powszechnie obowiązującymi sposobami wyceny.

Nie ma więc wątpliwości, że projekt dotyczy materii rangi ustawowej lub rozporządzenia Rady Ministrów. Jednak ani autorzy projektu, ani podmioty uwzględnione w rozdzielniku pisma BN-5p-L-833/2012/12 z 2.07.2012 roku nie są upoważnieni do wprowadzania tego rodzaju uregulowań. Jest to podstawowy zarzut do tego projektu: wejście w kompetencje ustawodawcy lub Rady Ministrów. Tym samym jest próbą wprowadzenia do prawa bocznymi drzwiami sposobów wyceny nieruchomości. W tej sytuacji rozważania szczegółowe dotyczące zapisów projektu nie mają dużego waloru poznawczego, ale z daleko posuniętej ostrożności zostaną jednak przedstawione.

Uwagi szczegółowe do projektu.

Tytuł projektu: *„Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych”*

Takie sformułowanie tytułu sugeruje, że beneficjentami odszkodowań i wynagrodzeń miałyby być urzędzenia przesyłowe. Być może jest to tylko błąd redakcyjny, ale wskazuje dość niefrasobliwe podejście autorów projektu do języka, który w tak specjalistycznym opracowaniu musi być nadzwyczaj precyzyjny.

Pkt. 1 i pkt. 2 projektu.

Uważna lektura tych punktów pozwala na stwierdzenie, że cała treść pkt. 1 jest powtórzona w pkt. 2, czasami nieco innymi słowami. Potwierdza to swobodne podejście autorów projektu do języka polskiego zaprezentowane już w tytule projektu.

Pkt. 2.5 projektu.

Autorzy stwierdzają wprost, że projekt *„zawiera sposoby i procedury określania obniżenia wartości nieruchomości”*, czyli reguluje materię ustawową lub zastrzeżoną dla Rady Ministrów.

Pkt. 2.7 projektu.

Autorzy wprowadzają wprost górny limit kwoty oszacowania odszkodowania i służebności, co bez wątpienia jest zastrzeżone do aktów prawa rangi ustawy i dlatego stanowi naruszenie art. 64.3 Konstytucji.

Pkt. 3.4, pkt. 3.5 i pkt. 3.7 projektu.

Autorzy projektu wprowadzając pojęcia strefy ochronnej albo pasa ochrony i osobnego pojęcia pasa służebności, nie wyjaśniają czym w istocie te pojęcia się między sobą różnią ani czy w ogóle się różnią. Wprowadzają też pojęcie strefy bezumownego korzystania jako pasa gruntu niezbędnego do prawidłowej eksploatacji w okresie bezumownego korzystania. Jest to typowa definicja *idem per idem*. Niezależnie od tego, autorzy nie podają, jakie zachodzą relacje pomiędzy strefą bezumownego korzystania, a już wcześniej przywołanymi do życia strefami: ochronną i pasem służebności, a przecież są to kluczowe pytania. Gdyby przyjąć, że strefy te są tożsame, to

wielość definicji przeczy zasadzie ekonomii myślenia *Entia non sunt multiplicanda praeter necessitatem*. Gdyby przyjąć, że są różne, to brak wskazania tych różnic.

Pkt. 4.1.1 projektu.

W tym punkcie autorzy projektu przesądzają o stanie rynku nieruchomości jako całości oraz o stanach poszczególnych rynków lokalnych, stwierdzając wprost, że „*obniżenie wartości nieruchomości ... jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim*”. Jest to bardzo odważne stwierdzenie, nie trzeba szczegółowo udowadniać, że nad wyraz rzadko potwierdzające się w rzeczywistości.

Pkt. 4.2.1 i pkt. 4.2.2 projektu.

Autorzy projektu w tych punktach wprowadzają bardzo ważne i daleko skutkujące zasady wyceny, określając inne zasady wyceny, a zatem i inne wartości nieruchomości dla sytuacji *gdy „lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę watorów użytkowych nieruchomości”* oraz inne dla sytuacji *gdy „lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę watorów użytkowych nieruchomości”*. Bez wątplenia jest to materia regulowana aktem prawa rangi ustaw lub rozporządzenia.

Pkt. 5 projektu.

Załączony w tym punkcie rysunek oraz jego opis w zasadzie kształtują zasady wykonywania prawa własności nieruchomości orzekając arbitralnie o strukturze wartościowej tego prawa. Autorzy wprost określają wartość ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność – tutaj służebność przesyłu. Z pewnością nie jest to materia, która może być uregulowana standardem zawodowym.

Pkt. 5.1.2 projektu.

Uwagi jak do pkt. 4.1.1 projektu.

Pkt. 5.2.2 i pkt. 5.2.3 projektu.

Uwagi jak do pkt. 4.2.1 i pkt. 4.2.2 projektu.

Pkt. 4.2.1, pkt. 4.2.2, pkt. 5.2.2 i pkt. 5.2.4 projektu.

Autorzy projektu wprowadzają cztery rodzaje współczynników bez ich zdefiniowania. Przeczy to podstawowym zasadom logiki. Nie można do obrotu prawnego wprowadzać uregulowań nie posiadających definicji.

Pkt. 5.5 projektu.

Autorzy projektu w tym punkcie ponownie wprowadzają bardzo ważną i daleko skutkującą zasadę wyceny, określając rodzaj stopy dyskontowej oraz sposób jej ustalania. Bez wątplenia jest to materia, która może być regulowana tylko aktem prawa rangi ustaw lub rozporządzenia.

Pkt. 7.1.2 projektu.

Autorzy projektu w tym punkcie wprowadzają absurdalne pojęcie „rynkowych nominalnych czynszów dzierżawnych powierzchni stref bezumownego korzystania”. Skoro czynsze rynkowe, to nie bezumowne korzystanie - wszak są czynsze, skoro bezumowne korzystanie, to nie ma czynszów – zwłaszcza rynkowych, za takie bezumowne korzystanie. Ponadto cała konstrukcja pkt. 7 oparta na pomyśle zrównania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z czynszami dzierżawnymi jest zaprzeczeniem zasady współkorzystania z nieruchomości przez właściciela i przedsiębiorstwo przesyłowe, która to zasada znajduje swoje miejsce w orzecznictwie.

Pkt. 7.3.2 projektu.

Autorzy projektu wprowadzają nowe roszczenie rzeczoznawcy majątkowego o sądowe ustalenia szerokości strefy bezumownego korzystania. Nie podają niestety, o jaki przepis prawa takie roszczenie mogłoby być oparte.

Pkt. 7.3.5 projektu.

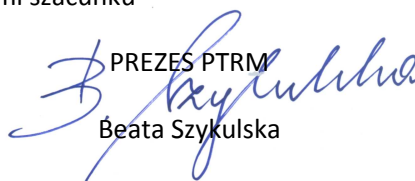
Autorzy projektu wprowadzają nowe uregulowanie do kodeksu postępowania cywilnego.

Pkt. 8.1 projektu.

Autorzy projektu stwierdzają – jak najbardziej słusznie – że „przedstawione w niniejszym standardzie sposoby określania **nie są jedynymi sposobami możliwymi do stosowania w szacowaniu**”. Skoro nie są to sposoby jedyne, to nie mogą być obowiązujące, a takimi stałyby się niewątpliwie po opublikowaniu odpowiedniego komunikatu w Dzienniku Urzędowym Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Z powodu podstawowego zarzutu dyskwalifikującego projekt w całości, jako nie dotyczący materii standardów zawodowych oraz z powodu zarzutów szczegółowych wskazanych powyżej, Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych jako organizacja zawodowa oświadcza, że nie może uzgodnić na zasadzie art. 176.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedstawionego projektu standardu zawodowego.

Z wyrazami szacunku

PREZES PTRM

Beata Szykulska