



**POLSKIE TOWARZYSTWO  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ul. Kondratowicza 45 lok. 31, 03-285 Warszawa

tel. 22 828 40 11

[www.ptarm.pl](http://www.ptarm.pl), [zarzad@ptarm.pl](mailto:zarzad@ptarm.pl)

L.dz.64/2016

Warszawa, 10 maja 2016 r.

Sprawa: DL-I-4191-10/15/24

**Pan Marcin Warchol  
Podsekretarz Stanu  
Ministerstwo Sprawiedliwości  
Aleje Ujazdowskie 11  
00-950 WARSZAWA**

Dotyczy: Projekt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

W ramach społecznych konsultacji projektu rozporządzenia w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości przedstawiam stanowisko Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

W rozdzielniku Ministerstwa nie zostało ujęte nasze stowarzyszenie. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych po raz kolejny zgłasza wolę uczestnictwa w pracach legislacyjnych istotnych dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Proszę w związku z tym o dopisanie Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych do bazy adresowej, na potrzeby dalszych (i innych) konsultacji społecznych:  
adres siedziby: ul. Kondratowicza 45 lok 31, 00-285 Warszawa; e-mail: [sekretariat@ptarm.pl](mailto:sekretariat@ptarm.pl).

Odnosząc się do podanego do wiadomości publicznej projektu rozporządzenia, Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych wnosi uwagi dotyczące projektu rozporządzenia w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości **w zakresie proponowanego brzmienia § 9.**

Proponowany przepis ma brzmienie:

**§ 9.** Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik zleca biegłemu, aby w operacie szacunkowym wskazał cenę oszacowania bez kwoty podatku od towarów i usług oraz cenę oszacowania podwyższoną o kwotę tego podatku.

Zapis w §9 nie porządkuje spraw związanych z egzekucją, lecz prowadzi do ich wydłużenia. Rozstrzyganie o kwestiach podatkowych na płaszczyźnie wyceny nieruchomości (szacowania jej wartości rynkowej) poprzez Rzeczoznawcę Majątkowego (biegłego), którego kompetencje wynikają z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych dla wyceny nieruchomości, w żaden sposób nie przystających do treści ustaw, rozporządzeń i norm prawnych związanych z problematyką podatku VAT, w istocie może doprowadzić do stworzenia sytuacji blokujących proces windykacji.

Biegły rzeczoznawca szacuje wartość nieruchomości, a nie wskazuje ceny oszacowania, jak brzmi zapis we wskazywanym paragrafie 9. Podatek VAT nie jest wyłącznie związany z nieruchomością, jako taką, lecz ze stronami transakcji. Rzeczoznawca majątkowy nie posiada żadnych narzędzi prawnych, aby żądać od dłużnika dokumentów, z których wynikałyby jego zobowiązania podatkowe. To zadanie dla komornika, który jest zobowiązany do pozyskania informacji od osób kompetentnych, specjalistów w zakresie prawa podatkowego. Włączenie obowiązku naliczania podatku VAT do czynności związanych z wyceną nieruchomości, wykracza poza zakres przyznanych rzeczoznawcy majątkowemu kompetencji wynikających z przepisów rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomości „Wycena nieruchomości”.

Odrębną kwestią jest też wycena na zlecenie komornika wyposażenia, ruchomości, oraz części składowych. Tutaj rozwiązania dotyczące podatku VAT są bardzo rozbudowane i biegły zajmujący się wyceną nie posiada wiedzy ani uprawnień do wskazywania wysokości podatku VAT. Zapis §9 wprowadza generalną zasadę ustalania w przedmiocie wyceny wysokości VAT, choć biegły nie posiada wiedzy od jakich części składowych i ile należałoby tego VAT-u odprowadzić. To komornik oprócz ustalenia faktu czy na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy związany ze sprzedażą towarów i usług, powinien ustalić także jego stawkę.

Pozostaje wskazać jeszcze problem techniczny związany z ustaleniem VAT-u dotyczącego przedmiotu wyceny. Przy czym nie chodzi tu o proste doliczenie na kalkulatorze jednej liczby. Jest to raczej problem doboru nieruchomości porównawczych, co w konsekwencji prowadzi do tego, że wartość tzw. brutto najczęściej nie odpowiada prostemu przemnożeniu netto przez  $1 + \text{stawka procentowa VAT}$ . W efekcie różnica pomiędzy wartością tzw. brutto minus netto może wynieść nie 23, a np. 16% netto. Na rynku nieruchomości nie ma to odniesienia do rzeczywistej wysokości podatku wymaganego do odprowadzenia.

Rozporządzenie, precyzując obowiązki komornika, jako organu egzekucyjnego, nie powinno pozostawiać wątpliwości, że to komornik oprócz ustalenia faktu czy na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy związany ze sprzedażą towarów i usług, powinien także ustalić stawkę podatku VAT, o ile sprzedaż egzekucyjna rodzi obowiązek uiszczenia tego podatku.

Potwierdza to uzasadnienie do omawianego projektu rozporządzenia w tym stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 115/06

*„Ponieważ oszacowania nieruchomości dokonuje biegły powołany przez komornika (art. 948 § 1 k.p.c.), a określenie ceny wywołania oraz sporządzenie projektu planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji należą do komornika (art. 953 § 1 pkt 3, art. 1035 k.p.c.), jego obowiązkiem jest zadbanie, żeby w cenie oszacowania, cenie wywołania i w sumie ulegającej podziałowi uwzględniony został podatek od towarów i usług.”*

**Z uwagi na powyższe, zwracamy się o wykreślenie z §9 zapisu:**

(...) „komornik zleca biegłemu, aby w operacie szacunkowym wskazał cenę oszacowania bez kwoty podatku od towarów i usług oraz cenę oszacowania podwyższoną o kwotę podatku”.

Z poważaniem

**Prezes Zarządu  
Tadeusz Drapała**