



KANCELARIA SENATU

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 26 maja 2015 r.

## **Opinia do ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

**(druk nr 903)**

### **I. Cel i przedmiot ustawy**

Celem uchwalonej przez Sejm w dniu 15 maja 2015 r. ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest doprecyzowanie art. 5 ustawy dotyczącego waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w kierunku wskazanym w zdaniach odrębnych do wyroku Trybunału Konstytucyjnego K 23/08 z dnia 21 lipca 2011 r. tj. przesądzenia o podstawowych kwestiach, istotnych dla prawidłowego wykonania przez Prezesa GUS obowiązku określenia wskaźnika zmian cen nieruchomości pomimo uznania przez TK, że art. 5 jest zgodny z art. 2 Konstytucji RP.

Obecnie obowiązujący art. 5 ustawy określa wskaźniki, na podstawie których ma być dokonywana waloryzacja kwot należnych z tytułów określonych w ustawie oraz nadaje Prezesowi GUS kompetencje do ogłaszania tych wskaźników, w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej. Pomimo ustawowego obowiązku Prezes GUS ani razu nie ogłosił wskaźników zmian cen nieruchomości, przy czym ustawodawca nie wypowiedział się w jakich terminach Prezes GUS taki obowiązek miałby realizować. W takim przypadku zastosowanie ma art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który jest przepisem przejściowym. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Obowiązek ogłaszania tych wskaźników Prezes GUS wykonuje należycie.

Uchwalona przez Sejm ustawa zmierza do tego aby, waloryzacja kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonywana była z zastosowaniem wskaźników zmian cen nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem

danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Wskaźniki mają być ogłaszane w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego dotyczą, z podziałem na województwa, przy czym ustawa nie określa terminu początkowego, od którego Prezes GUS taki obowiązek ma realizować. Ustawa przewiduje jednocześnie stosowanie wskaźnika zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych, w przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nigdy nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości (art. 1 ustawy).

Ustawa nowelizuje również art. 158 dotyczący obowiązku rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania wyciągu z operatu szacunkowego.

Obecnie obowiązujący art. 158 stanowi, że wyciąg z operatu powinien zawierać: określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartość. Rzeczoznawca powinien przekazać operat nie później niż 3 miesiące od dnia jego sporządzenia.

Nowelizacja zmierza do tego, aby doprecyzować obowiązek rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie oraz skrócić do 2 miesięcy termin przekazywania wyciągów z operatów szacunkowych do właściwych starostów w postaci elektronicznej za pomocą platformy ePUAP (art. 2).

Ustawa zobowiązuje ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do przekazania ministrowi do spraw informatyzacji wzoru wyciągu z operatu szacunkowego w celu umieszczenia go w centralnym repozytorium wzorów dokumentów elektronicznych (art. 3).

Ustawa ma wejść w życie w po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Ustawa została uchwalona przez Sejm w dniu 15 maja 2015 r. Ustawa pochodzi z przedłożenia rządowego (druk sejmowy nr 3287). Prace nad projektem ustawy prowadziła Komisja Infrastruktury, która zarekomendowała jego przyjęcie bez poprawek (druk sejmowy nr 3345). W drugim czytaniu nie zgłoszono poprawek i przystąpiono niezwłocznie do trzeciego czytania.

### **III. Uwagi szczegółowe**

Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy, nowelizowany art. 5 miał umożliwić Prezesowi GUS realizację ustawowego obowiązku ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości, a w szczególności wyeliminowania sytuacji jaka występuje obecnie czyli stosowania w celu waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych . Ustawa nie określa dla wykonania przez Prezesa GUS, jak w większości tego typu przepisach, terminu w jakim Prezes GUS jest zobowiązany do ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości ani też żadnego terminu początkowego a sam przepis określający obowiązek jest tak sformułowany, że nie gwarantuje systematycznego ogłaszania wskaźnika przez Prezesa GUS od daty wejścia w życie ustawy co w konsekwencji spowoduje konieczność stosowania jednak wskaźnika cen towarów i usług, czyli powrotu do stanu sprzed nowelizacji.

*Aldona Figura*

*Starszy legislator*