



MINISTER  
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA  
I GOSPODARKI MORSKIEJ

BN-5j-L-521/2013

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 31.07.2013r.

nr. 3752 podpis. M. Pięć

Warszawa, dnia 30 lipca 2013 r.

SEKRETARIAT  
Biura Prac Senackich  
Wpłynęło dn. 1.08.13  
nr. 6887 podpis. J. W.

Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku*

W odpowiedzi na pismo Pana Marszałka z dnia 27 czerwca 2013 r., znak: BPS/043-35-1474/13 w sprawie oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Ryszarda Knosale podczas 35. posiedzenia Senatu RP w dniu 20 czerwca 2013 r., dotyczącego przepisu *art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)*, dalej: „ustawa”, uprzejmie przedstawiam informacje w tym zakresie.

Zgodnie z przepisem *art. 157 ust. 1 ustawy* oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Pojęcie „organizacji zawodowych” ustawodawca zdefiniował w *art. 4 pkt 15 ustawy* wskazując, iż są to utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości. Natomiast z przepisu *art. 8 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855, z późn. zm.)*, dalej: „Prawo o stowarzyszeniach”, wynika, że nadzór nad działalnością stowarzyszenia innego niż stowarzyszenie jednostek samorządu terytorialnego należy do starosty właściwego ze względu na siedzibę stowarzyszenia. W razie stwierdzenia, że działalność stowarzyszenia jest niezgodna z prawem lub narusza postanowienia statutu, organ nadzorujący, w zależności od rodzaju i stopnia stwierdzonych nieprawidłowości, może wystąpić o ich usunięcie w określonym terminie, udzielić ostrzeżenia władzom stowarzyszenia, wystąpić do sądu o zastosowanie innego środka określonego w *art. 29 Prawa o stowarzyszeniach*.

Z treści omawianego przepisu *art. 157 ust. 1 ustawy* wyraźnie wynika, że przedmiotem oceny jest dokument, czyli sporządzona na piśmie w formie operatu szacunkowego opinia o wartości nieruchomości (a w szczególnych przypadkach opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości), wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego. Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego zostały określone w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)*. Operat szacunkowy zawiera niezbędne informacje, na podstawie których dokonano wyceny nieruchomości, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, opis przyjętych rozwiązań merytorycznych, tok obliczeń oraz wynik końcowy wyceny (§ 55 *ust. 2 rozporządzenia*). Jak wynika z orzecznictwa sądowno-administracyjnego, operat szacunkowy winien zawierać dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności do okoliczności danej sprawy (wyroki: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 21 listopada 2012 r., sygn. akt I SA/Gd 902/12, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 13 lutego 2013 r., sygn. akt II SA/Sz 1242/12, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 7 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Po 822/12), natomiast ocena prawidłowości jego sporządzenia powinna być dokonywana „*według takich samych zasad, jakie obowiązują rzeczoznawców przy ich sporządzaniu*” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 października 2007 r., sygn. akt II OSK 1322/06).

Reasumując można zatem stwierdzić, iż ustawodawca zapewnił w przepisach możliwość zwrócenia się o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, jak również przewidział instrumenty pozwalające na zakwestionowanie czynności podejmowanych przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Jednakże w kontekście wątpliwości przedstawionych przez Pana Senatora Ryszarda Knosale zostanie rozważona możliwość nowelizacji przepisów w tym zakresie.

2 *powroź*

Z upoważnienia  
MINISTRA TRANSPORTU  
BUDOWNICTWA I GOSPODARSTWA MORSKIEJ

*Piotr Styczeń*  
Podsekretarz Stanu