



**MINISTERSTWO
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2013 r.

Podsekretarz Stanu

Piotr Styczeń

BN-5j-L-397/2012

Pani

Beata Szykulska

**Prezes Polskiego Towarzystwa
Rzeczoznawców Majątkowych**

Janina Pamińska

W odpowiedzi na pismo Pani Prezes w sprawie zasad dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o której mowa w *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 *art. 157 ust. 1 ustawy* oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. 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. Stosownie do treści *art. 2 ust. 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”, stowarzyszenie ma prawo samodzielnie określać swoje cele, program działania i struktury organizacyjne oraz uchylać akty wewnętrzne dotyczące jego działalności. Oznacza to tym samym, iż dokonywanie przez daną organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych nie jest jej obowiązkiem, lecz uprawnieniem, a decyzja, czy z tego prawa skorzysta należy, w zależności od zapisów statutu, do kompetencji zarządu lub walnego zebrania członków.

Jak stanowi *art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych na podstawie umowy zawartej między organizacją a podmiotem zainteresowanym uzyskaniem takiej oceny. Do zawarcia umowy niezbędny jest zgodny zamiar stron dotyczący zawarcia umowy i jej celu. Z zasady swobody umów, wyrażonej w *art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)*, dalej: „Kodeks cywilny”, wynika bowiem, iż podmioty zawierające umowę mają pełną swobodę co do tego, czy umowa w ogóle zostanie zawarta (w tym przypadku: czy organizacja zawodowa oraz podmiot zlecający ocenę chcą taką umowę zawrzeć), mają swobodę wyboru kontrahenta (w tym przypadku: wyboru organizacji

zawodowej rzeczoznawców majątkowych), a także mogą kształtować stosunek prawny (w tym np. wysokość wynagrodzenia za dokonanie oceny) według swojego uznania, byleby treść tego stosunku lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Należy jednocześnie wskazać, iż „w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, to tylko ten sąd może złożyć wniosek o dokonanie jego oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2012 r., sygn. akt III CSK 127/11) i zastosowanie w takim przypadku „trybu przewidzianego w art. 157 ust. 1 u.g.n. uzyskania opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych przez samą stronę nie wchodzi w rachubę.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., sygn. akt III CSK 153/10). W drugim z przywołanych wyroków Sąd Najwyższy doprecyzował, iż „dowód z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, o której mowa w art. 157 ust. 1 w zw. z ust. 3 u.g.n., tak jak każdy inny dowód w sprawie, może zostać przeprowadzony przez sąd z urzędu albo na wniosek strony.”.

W myśl art. 157 ust. 1 ustawy oceny operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, która wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie, w celu zapewnienia bezstronności oceny ustawodawca doprecyzował, iż w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności. Należy przy tym stwierdzić, iż ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie stanowi czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i ust. 3a ustawy, a tym samym rzeczoznawcy majątkowi biorący udział w ocenie nie ponoszą z tego tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 178 ust. 1 w związku z art. 175 ust. 1 ustawy). Ich udział należy traktować zatem jako reprezentowanie organizacji zawodowej, która, na podstawie zasad cywilnych, ponosi odpowiedzialność za prawidłową realizację umowy ze zleceniodawcą.

Zgodnie z treścią art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedmiotem oceny jest dokument, czyli sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (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.). Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Jak wynika z orzecznictwa administracyjnego, operat szacunkowy winien zawierać dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności do okoliczności danej sprawy (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 8 czerwca 2010 r., sygn. akt I SA/Gd 100/2010), 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).

Nie wydaje się zasadne stosowanie przy ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie *art. 157 ustawy* wzorców merytorycznych, które wynikają z wewnętrznych regulacji danej organizacji, czy też opinii przygotowanych przez przedstawicieli organizacji. Dotyczy to wszelkich „standardów zawodowych”, „standardów wyceny” lub innych dokumentów noszących podobne nazwy, w tym również tych opracowanych przez krajowe lub międzynarodowe organizacje skupiające rzeczoznawców majątkowych (*PFSRM, IVSC, TEGOVA, RICS*, itp.), które nie zostały uzgodnione z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na podstawie *art. 175 ust. 6 ustawy*, a tym samym nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu *ustawy*. Należy bowiem zauważyć, iż rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z *art. 175 ust. 1 ustawy*, zobowiązany jest do stosowania m.in. przepisów prawa i standardów zawodowych. Do chwili obecnej został uzgodniony jedynie standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” (*Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. Dz. Urz. MI Nr 1, poz. 1*) i tylko ten, w kontekście przepisu *art. 175 ust. 1 ustawy* oraz przywołanego wyżej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, może stanowić podstawę merytoryczną oceny.

Operat szacunkowy powinien być oceniany jako kompletne, samodzielne opracowanie. Należy podkreślić, że funkcją oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie jest poprawianie bądź wyjaśnianie treści operatu szacunkowego, a tym samym nie może ona konwalidować błędnych zapisów zawartych w operacie szacunkowym bądź stanowić uzupełnienie jego treści. Tym samym dopuszczenie do udziału w procesie dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego autora ocenianego operatu może prowadzić do sytuacji, w której operat szacunkowy zostanie oceniony pozytywnie wyłącznie ze względu na szczegółowe wyjaśnienia złożone przez rzeczoznawcę majątkowego, wymagane na skutek braków stosownych informacji w samym operacie szacunkowym. Dokonana w taki sposób ocena nosiłaby znamiona oceny czynności rzeczoznawcy majątkowego, której można dokonać jedynie w ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej prowadzonego przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej na podstawie *art. 194 ust. 1a ustawy*. Z uwagi na powyższe oraz fakt, że rzeczoznawca majątkowy nie jest stroną umowy o dokonanie oceny, jego udział w ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie wydaje się uzasadniony. Jednocześnie za zasadne należy uznać przekazanie rzeczoznawcy majątkowemu informacji o wynikach oceny, by ten mógł uniknąć popełnienia zidentyfikowanych błędów przy sporządzaniu kolejnych operatów w przyszłości.

Jak potwierdza utrwalone orzecznictwo sądowo administracyjne, ocena organizacji zawodowej nie powinna dotyczyć efektu czynności rzeczoznawcy majątkowego, tj. prawidłowości określonej przez niego wartości nieruchomości, gdyż jedynym uprawnionym podmiotem do wypowiedzania się na temat wartości nieruchomości jest właśnie rzeczoznawca majątkowy (vide: *art. 7, art. 150 ust. 5* czy *art. 240 ust. 2 ustawy*). Na temat charakteru oceny wydawanej przez organizację zawodową wypowiedział się Naczelny Sąd

Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt II OSK 103/07, w którym stwierdził, iż „Przy ustalaniu wartości nieruchomości oceny prawidłowości sporządzenia operatu dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Postępowanie przewidziane w tym przepisie dotyczy wyłącznie oceny prawidłowości sporządzenia operatu, a jego rezultatem nie może być dokonanie określenia wartości przedmiotu wyceny.”.

Ocenie prawidłowości sporządzenia może zostać poddany każdy operat szacunkowy bez względu na datę jego sporządzenia. W przeciwieństwie do regulacji dotyczących odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, ustawodawca nie wprowadził trzyletniej cezury czasowej na dokonywanie takiej oceny (vide: *art. 194 ust. 1b ustawy*). Przy dokonywaniu oceny należy stosować przepisy proceduralne, tj. głównie *art. 157 ustawy*, właściwe dla daty oceny, natomiast przyjąć stan wiedzy o rynku oraz stan przepisów prawa materialnego i metod szacowania odpowiadające dacie, w której dokonano wyceny nieruchomości.

Zgodnie z treścią *art. 157 ust. 1a ustawy* operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w *art. 156 ust. 1 ustawy*. W przypadku wykorzystywania operatu szacunkowego w toczącym się postępowaniu administracyjnym, negatywna ocena skutkuje brakiem możliwości dalszego wykorzystania tego operatu jako dowodu w sprawie przez organ, co oznacza konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego. Stanowisko takie zajął również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 27 maja 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2150/09, stwierdził, że „jeżeli operat nie odpowiada przepisom prawa, a co za tym idzie jest niewiarygodny, to aby ustalić wartość rynkową nieruchomości musi być na nowo przeprowadzony dowód z innego operatu szacunkowego.”.

Przedstawiając powyższe informacje uprzejmie informuję, iż resort transportu, budownictwa i gospodarki morskiej nie posiada kompetencji do stanowienia obowiązującej wykładni prawa. Przedstawione stanowisko jest wyrazem poglądu prawnego i stanowi jedynie opinię, która nie może stanowić podstawy rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach.

Przedstawiając powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że pozwolą one wyeliminować wątpliwości zasygnalizowane w piśmie Pani Prezes.

2 *powracam*

PODSEKRETARZ STANU
Piotr Styczeń