

MLG

MLB-020-68/09

Warszawa, dnia 8 października 2010r.



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW

GNB/0310/57a/KW/10/13270

ML

12. 10. 2010
1062514

Pan
Maciej Berek
Sekretarz
Rady Ministrów

KANCELARIA PRYZESA RADY MINISTRÓW
Departament Rady Ministrów
RM 110-126-10 2010.10.11
Minister: Infrastruktury
"z prośbą o opinię / o ustosunkowanie się do niniejszego pisma"
(-) Sekretarz Rady Ministrów

Janina Pińska

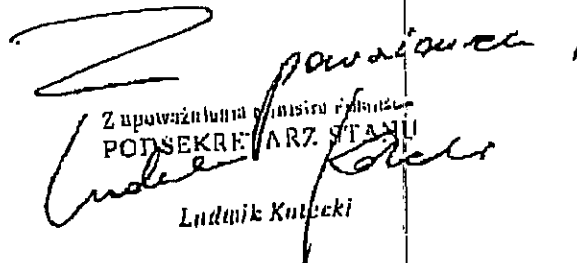
13. 10. 2010
WPLYNEŁO

Nawiązując do przekazanego projektu rozporządzenia Rady Ministrów *zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (RM-110-126-10) w wersji kierowanej do rozpatrzenia przez Radę Ministrów, uprzejmie przedstawiam poniższe uwagi.*

1. W trakcie roboczego spotkania w Rządowym Centrum Legislacji w dniu 12.05.br. dotyczącego projektu wskazanego rozporządzenia, poruszona została kwestia zachowania ważności operatów szacunkowych w sytuacji dokonania zmian we wskazanym rozporządzeniu, w tym w zakresie sposobu obliczania wartości nieruchomości. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 powołanej ustawy. Wprawdzie zdaniem uczestników spotkania omawiana nowelizacja nie będzie stanowiła o zmianie uwarunkowań prawnych, jednakże jest to kwestia oceny. Nie wiadomo jak do tej kwestii odniosłyby się sądy w przypadku kwestionowania przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości ważności operatów szacunkowych w niezakończonych postępowaniach. Istnieje zatem hipotetyczne zagrożenie, że Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego mogłyby zostać narażone na istotne wydatki z tytułu konieczności wykonania nowych operatów szacunkowych. W wersji rozporządzenia omawianej na wskazanym spotkaniu zawarty był przepis przejściowy, zgodnie z którym operaty szacunkowe sporządzone na podstawie przepisów dotychczasowych mogłyby być wykorzystywane dla celu, dla którego zostały sporządzone przez 12 miesięcy od daty ich sporządzenia. Wskazano jednak, że przepis ten mógłby zostać uznany za sprzeczny z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dlatego, zdaniem części uczestników spotkania lepsze byłoby zrezygnowanie z przepisu przejściowego, tak aby w sposób bezpośredni nie zwracać uwagi na ten problem. W rezultacie przesłany obecnie projekt nie zawiera odpowiedniego przepisu przejściowego. Wydaje się jednak, iż obydwa rozwiązania są wadliwe w sytuacji bardzo niostrych przepisów ustawowych i żadne z nich nie eliminuje możliwości

narażenia Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego na zwiększone wydatki z tytułu konieczności ponownego wykonywania operatów szacunkowych.

2. Jednocześnie pragnę ponownie zwrócić uwagę na niepokojące dane przedstawione w *Ocenie skutków regulacji*, przedstawiające lawinowy wzrost kosztów związanych z odszkodowaniami za nieruchomości zajmowane pod budowę dróg publicznych. W latach 2008 - 2009 nastąpił niemalże 100% wzrost wysokości średnich kwot wypłaconych odszkodowań. W ocenie Ministerstwa Finansów, jak i Ministerstwa Infrastruktury tej skali wzrostu nie da się wytłumaczyć tylko wpływem rozwiązań wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*. Jednakże w OSK brak jest przedstawienia przekonujących przesłanek wskazujących na przyczynę takiego stanu rzeczy. Nie są również przekonujące twierdzenia, że rozwiązania zawarte w omawianym projekcie rozporządzenia mogą przyczynić się do zahamowania tej wysoce niepokojącej tendencji. Niektóre tezy zawarte w *Ocenie* wręcz skłaniają do wniosku, że rezultatem wprowadzanych zmian może być dalszy wzrost wydatków na odszkodowania za nieruchomości przejęte pod budowę dróg publicznych. W tej sytuacji wydaje się, że propozycja zmian w sposobie sporządzania operatów szacunkowych w omawianym zakresie, powinny być poprzedzone dodatkową, pogłębioną analizą, która jednoznacznie wskazywałaby na wpływ proponowanych rozwiązań na skalę wydatków z tytułu odszkodowań.


 Z upoważnienia Ministra Finansów
 PODSEKRETAarz STANU
 Ludwik Kutepki