

Warszawa, dnia 18 listopada 2014 roku

Szanowny Pan  
Stanisław Huskowski  
Sekretarz Stanu  
Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji

*Szanowny Panie Ministrze,*

w imieniu Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego, organizacji samorządu gospodarczego, reprezentującej interesy gospodarcze zrzeszonych w niej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego pragnę, w trybie ust. 2 art. 4 ustawy z dnia 30 maja 1989 roku o izbach gospodarczych, przedstawić stanowisko Izby w sprawie niezgodnego z literą i duchem prawa stosowania przez organy administracji państwowej znowelizowanej w dniu 5 czerwca 2014 roku *Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz *Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydawania licencji oraz wzoru Dokumentu Obliczenia Opłaty.*

Podmioty gospodarcze zrzeszone w Izbie prowadzą działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego na zasadach określonych w *Ustawie o gospodarce nieruchomościami*, wymagającej między innymi, aby czynności z zakresu szacowania nieruchomości były wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych, to jest przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Należy zauważyć, że ustawodawca nałożył na rzeczoznawców majątkowych szereg obowiązków, w tym obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej, polegający na zakazie przekazywania informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu osobom trzecim. Ponadto rzeczoznawcy majątkowi są zobowiązani do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.



W celu właściwej realizacji czynności szacowania ustawodawca wyposażył rzeczoznawców majątkowych w uprawnienie do wykorzystania przy szacowaniu wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach, zawartych w szczególności w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości, zobowiązując właściwe organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe do udostępniania rzeczoznawcom majątkowym posiadanych danych. Należy podkreślić, że wykorzystane w operacie szacunkowym dane mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Realizacja uprawnienia rzeczoznawców majątkowych do wykorzystania w szacowaniu nieruchomości niezbędnych danych, ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Niestety, w praktyce, możliwość wykorzystania danych, którymi dysponują właściwe organy administracji państwowej jest ograniczana poprzez tworzenie szeregu biurokratycznych barier i utrudnień faktycznego dostępu do tych danych. Dotyczy to w szczególności udostępniania danych poprzez wgląd do dokumentów, w ramach którego rzeczoznawca majątkowy może sporządzać notatki z części opisowej oraz graficznej materiałów, czyli przepisywać informacje tekstowe, przerysowywać tekst mapy, a także fotografować dokumenty.

Zgodnie z art. 40 ust. 3c *Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne*, udostępnianie danych i informacji zgromadzonych w materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także wykonywanie czynności związanych z udostępnianiem tych informacji, opracowań i materiałów zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz wrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego jest odpłatne, a opłaty naliczane są w oparciu o tabelę nr 16 Załącznika do ustawy. Zgodnie z powołaną tabelą, do wglądu udostępniane są zbiory aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będące podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, przy czym jednostką rozliczeniową jest zbiór dokumentów, dotyczących jednej jednostki ewidencyjnej, udostępniony na okres do 4 godzin.

Należy stwierdzić, iż powołane przepisy nie przewidują dodatkowej opłaty za sporządzone notatki z części opisowej oraz graficznej wymienionych materiałów, a także sfotografowane dokumenty we własnym zakresie przez korzystającego z zasobów w ramach wglądu. Niestety niektóre organy administracji państwowej dowolnie interpretują pojęcie „udostępniania do wglądu” jako możliwość tylko wzrokowego zapoznania się z dokumentami i sporządzenia z jego treści notatki w ściśle określony przez organ administracji państwowej sposób: „przy pomocy kartki papieru i długopisu”, odmawiając zgody na wykorzystanie do tego celu nowoczesnych urządzeń elektronicznych, w tym w szczególności aparatów cyfrowych lub przenośnych skanerów.



W ocenie Izby, skoro rzeczoznawca majątkowy ma prawo sporządzać notatki lub odpisy z wszelkich dokumentów znajdujących się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, to tym samym brak jest podstaw do odmowy sporządzenia tychże notatek lub odpisów za pomocą kserokopiarki, jak i innych nowoczesnych urządzeń służących do powielania i gromadzenia materiałów oraz informacji. Wprowadzenie administracyjnej kontroli środków technicznych wykorzystywanych do sporządzania notatek pozwala wyobrazić sobie dalszą modyfikację i wydawanie zgody na sporządzanie notatek z dokumentów na przykład przy pomocy „gęsiego pióra na pergaminie”. W znakomity sposób obniżyłoby to efektywność wykorzystania czterogodzinnego czasu udostępniania dokumentów do wglądu przyczyniając się do zwielokrotnienia wpływów do budżetu. Niestety ten humorystyczny obraz jest faktem w praktyce wykonywania czynności wielu rzeczoznawców majątkowych i prowadzenia działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego wielu przedsiębiorców, przyczyniając się do obniżania efektywności prowadzenia działalności gospodarczej tych firm.

Powyższe stanowisko Izby potwierdził wielokrotnie w swoich wypowiedziach Główny Geodeta Kraju. Przykładowo, w piśmie z dnia 20 września 2013 r., znak: IP 047/75/2013, Główny Geodeta Kraju stwierdza, iż: *w ramach przeglądania rzeczoznawca może sporządzać notatki z części opisowej oraz graficznej sporządzanych materiałów, czyli przepisywać informacje tekstowe, przerysowywać treść map, a także fotografować dokumenty*. W podobnym duchu brzmiała wypowiedź Zastępcy Głównego Geodety Kraju w piśmie z dnia 13 maja 2011 roku (nr sprawy IZ-802-37/11), w którym podkreśla się, iż: *[...] w ramach zryczałtowanej opłaty (odpowiednio 40 zł i 25 zł) zagwarantowany jest wgląd do części opisowej ewidencji gruntów i budynków, dowodów zmian, mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy glebowo-rolniczej, wyciągów z operatów szacunkowych oraz rejestru cen i wartości nieruchomości*. *W ramach wglądu wykonawca może sporządzać notatki z części opisowej oraz graficznej wymienionych materiałów, czyli przepisywać informacje tekstowe, przerysowywać tekst map, a także fotografować dokumenty*.

Swoje stanowisko w tej sprawie Główny Geodeta Kraju podtrzymał w piśmie z dnia 19 września 2014 roku, znak: IP.0133.8.2014, już po nowelizacji *Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne* z dnia 5 czerwca 2014 roku – *pomimo wejścia w życie ustawy z dnia 5 czerwca 2014 roku o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydawania licencji oraz wzoru Dokumentu Obliczenia Opłaty, kwestia możliwości wykonywania przez rzeczoznawcę majątkowego notatek z części opisowej oraz graficznej przeglądanych materiałów, w tym fotografowania dokumentów nie ulega zmianie*.

Jestem przekonany, że Pan Minister, w ramach posiadanych kompetencji i uprawnień Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji do nadzoru nad służbami geodezyjnymi realizującymi zadania administracji państwowej między innymi w zakresie udostępniania rzeczoznawcom majątkowym materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, podejmie



skuteczne działania, eliminujące wprowadzanie biurokratycznych barier w wykorzystywaniu nowoczesnych technologii w pracy rzeczoznawców majątkowych i działalności firm w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, tak, aby teza wystąpienia Pana Ministra Administracji i Cyfryzacji Andrzeja Halickiego na konferencji zorganizowanej przez Krajową Szkołę Administracji Publicznej *Zarządzanie w administracji – zarządzanie administracją?*, o budowaniu administracji nowoczesnej i otwartej, która będzie stawiać potrzeby obywateli w centrum zainteresowania, nie stała się tylko hasłem. W pełni podzielam pogląd Pana Ministra Andrzeja Halickiego, że „nowoczesna i przyjazna administracja, musi być też nowoczesna technologicznie”. Nie może więc i nie powinna nie akceptować korzystania z tych nowoczesnych technologii przez odbiorców usług publicznych.

*z wyrazami szacunku*

Piotr Walczyk

*Piotr Walczyk*

Prezes PIRM

