

Nieważna opinia Komisji Arbitrażowej

7 lipca ub.r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział V Cywilno-Odwoławczy wydał wyrok w sprawie przeciwko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (sygn. akt V Ca 1199/03). Sąd ustalił, że PFSRM nie ma prawa do unieważniania operatów majątkowych i powinna w sytuacjach wątpliwych wykonać niezależną wycenę. Wyrok jest precedensowy i ma znaczenie dla dalszego funkcjonowania Komisji Arbitrażowej.

W lipcu 1999 r. rzeczoznawcy majątkowi Sz./Ł. na zlecenie Urzędu Dzielnic Warszawa Śródmieście dokonali wyceny lokalu użytkowego (na podstawie art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) w jednym z budynków przy Pl. Konstytucji w Warszawie do celów wykupu tego lokalu przez jego najemcę – firmę W.K. Firma wykupiła lokal od gminy w grudniu 1999 r., ale zamówiła również drugi operat szacunkowy tej samej nieruchomości u innego rzeczoznawcy majątkowego. Wobec rozbieżności co do wartości nieruchomości określonej w obu operatach, w maju 2000 r. firma skierowała wycenę rzeczoznawców Sz./Ł. do Komisji Arbitrażowej działającej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. PFSRM, mimo że lokal został wykupiony, podjęła się weryfikacji pierwszego operatu i powołała Zespół Arbitrażowy, który stwierdził, że operat ten posiada wady i nie może stanowić podstawy do ustalenia wartości lokalu. Decyzja ta godziła nie tylko w stabilność dokonanej transakcji, ale przede wszystkim stwarzała podstawy do ewentualnych roszczeń odszkodowawczych ze strony firmy W.K. Autorzy wyceny (Sz./Ł.) zdecydowali się wystąpić na drogę sądową z powództwem cywilnym przeciwko Federacji o ustalenie, że opinia Komisji Arbitrażowej (sentencja tej opinii) jest nieważna. Wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieście z 30 stycznia 2003 r. (sygn. akt I C 1527/01) był niekorzystny dla rzeczoznawców Sz./Ł. Sąd odrzucił pozew i uznał, że rozważając wymagania art. 189 kpc, nie wskazano w pozwie, o jakim prawie lub stosunku prawnym ma sąd orzekać. [...] *Opinia Komisji Arbitrażowej jest zdarzeniem prawnym, które może dopiero stanowić źródło stosunków cywilnoprawnych, których jednak istnienie powinno zostać wskazane przez powodów. Ponadto nie może*

zostać uwzględnione roszczenie o ustalenie, czy Komisji Arbitrażowej działającej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych przysługuje prawo podmiotowe do wydawania opinii, oceniających operaty szacunkowe powodów. Od tego wyroku rzeczoznawcy wnieśli apelację. Zarzucili oni sądowi I instancji błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie art. 189 kpc i w konsekwencji uznanie, że decyzja Komisji Arbitrażowej nie jest źródłem stosunku cywilnoprawnego. Zaskarżyli również stwierdzenie, że jakoby *nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności, albowiem pozytywne orzeczenie o ich żądaniu nie wpłynie na ich materialnoprawną sytuację w zakresie stosunków cywilnych.*

W uzasadnieniu wyroku, jaki zapadł w tej ciekawej sprawie 7 lipca 2003 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł, że sąd I instancji *wadliwie zakwalifikował żądanie pozwu do sfery stosunków korporacyjnych, w sytuacji, gdy te nie były przedmiotem sporu. Stosunki korporacyjne odnoszące się do kształtowania zawodowych standardów wykonywania zawodu rzeczoznawcy, praw organizacyjnych i odpowiedzialności zawodowej zasadniczo wykraczają poza sferę prawa cywilnego i właściwym jest tu z reguły prawo administracyjne.* Zagadnienie sprowadzało się do oceny, czy żądanie powodów odnosi się do aktu podjętego przez organ powołanego w sferze nie zastrzeżonej dla prawa i postępowania administracyjnego i czy wkracza on w sferę cywilnych praw powodów. [...] *W niniejszej sprawie pozwana [Federacja – red.] nie wykazała, że czynność Komisji Arbitrażowej jest aktem o charakterze administracyjnym. Tym samym uznać należało,*

że mieści się ona w szeroko rozumianej sferze z zakresu prawa cywilnego i – jako związana (i wydana) na ustawowej podstawie związanej z kształtowaniem cywilnych aspektów publicznego (innego) obrotu nieruchomościami podlegała ocenie stosownie do art. 58 kc.

Zgodzić się trzeba ze stanowiskiem apelacji [...], że rozstrzygnięcie sprawy niniejszej zależało od właściwej analizy przepisów odnoszących się do szacowania nieruchomości, istotnych szczególnie dla regulacji zbywania nieruchomości należących do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz innych podmiotów, jeżeli ustawa o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 46 z 2000 r., poz. 543 ze zm.) lub inne ustawy tak stanowią oraz właściwej oceny podstaw prawnych żądania pozwu. Powództwo zostało oparte na art. 189 kpc, ale – w zakresie prawa materialnego – podnosiło zarzut bezwzględnej nieważności czynności (art. 58 kc) podjętej przez pozwaną Federację w wykonaniu jej organu – Komisji Arbitrażowej, wynikający z naruszenia art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. [...]

Trafnie powód przywołuje przy ocenie art. 157 ugn w kontekście relevantnym dla żądania pozwu przepisy art. 1 pkt 7, art. 5 pkt 8 czy wresz-

cie art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obrót nieruchomościami Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych podmiotów, do których znajdują zastosowanie przepisy tej ustawy, poza szeregiem ograniczeń wynikających z tej i innych ustaw, podlega, w zakresie ustalania ceny sprzedaży, regulacji ustawowej. W myśl art. 67 ustawy „Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego”.

W według Sądu Okręgowego operat szacunkowy powodów wykonany stosownie do przepisów niniejszej ustawy stał się – jako określający cenę nieruchomości – integralną częścią czynności umowy sprzedaży pomiędzy Gminą a nabywcą – W.K. **Innymi słowy, czynność powoda wynikająca z ustawy, a polegająca na ustaleniu w istocie ceny nieruchomości, została skonsumentowana w akcie sprzedaży, i nie ma prawnych podstaw do jej wzruszenia, w myśl przepisów niniejszej ustawy.**

Sąd Okręgowy podziela wypowiedzi literatury, w myśl których przepis art. 157 ugn ma zapewnić usunięcie kolizji (niepewności) w sytuacji, gdy strona lub strony przyszłej umowy dysponują dwoma operatami szacunkowymi tej samej nieruchomości, wy-



kazującymi istotne rozbieżności co do jej wartości (ceny). Aby ostatecznie przesądzić, wedle jakiej ceny (według którego operatu) ma dojść do transakcji dotyczącej nieruchomości należącej do podmiotu publicznego [...], ustawodawca wyposażył m.in. pozwaną Federację do weryfikacji tej wartości, poprzez przygotowanie trzeciego – ostatecznego operatu szacunkowego, pod szyldem organizacji, który będzie podstawą transakcji sprzedaży. Może ona też, na etapie poprzedzającym transakcję, stwierdzić, która z wycen [...] może stanowić podstawę ustalenia wartości nieruchomości. Nie przesądzając, na ile art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami może stanowić podstawę tworzenia „prawa korporacyjnego” dla oceny zawodowych umiejętności rzeczoznawców oraz ich odpowiedzialności za sporządzanie operatów w sposób odbiegający od standardów prawnych i zawodowych, należało więc, stosownie do żądania pozwu dokonać oceny, czy czynność prawna podjęta przez organ pozwanej Federacji jest sprzeczna z prawem oraz czy narusza interes prawny powodów w granicach szeroko rozumianego prawa cywilnego. Ustawa we wskazanym art. 157 wyposażyła pozwaną Federację do korekty wy-

cen nieruchomości dla potrzeb poprawności i pewności obrotu nieruchomościami na kanwie przepisów tej ustawy. I tylko w takim zakresie, określonym celami ustawy, możliwe jest ustalenie przez organizację zawodową rzeczoznawców, czy dany operat może stanowić podstawę ustalenia wartości nieruchomości; dalej idące uprawnienie musiałoby wynikać wprost z ustawy.

W ocenie Sądu Okręgowego w obecnym stanie prawnym za bezwzględnie nieważną należy uznać czynność organu pozwanej Federacji ukierunkowaną wprost i bezpośrednio na unieważnienie operatu szacunkowego powodów, stanowiącego zastrzeżony przez ustawę (ugn), cennotwórczy akt urzędowy osób zaufania publicznego, jeżeli podmiot publiczny gospodarujący nieruchomościami „skonsumował” tę wartość w cenie transakcji dokonanej z nabywcą, a ten ostatni nie skorzystał z uprawnienia przewidzianego w przywołanym przepisie do ustalenia, na podstawie którego, z wykazujących znaczące różnice wartości operatów, cena ta winna być ustalona. [...] Zarazem czynność ta dotyka sfery praw cywilnych powodów, którzy z urzędu kreowali wartość nieruchomości Gminy, stwarzając

realną groźbę postępowania odszkodowawczego ze strony zainteresowanego nabywcy. W zakończeniu uzasadnienia wyroku Sąd Okręgowy stwierdził, że poszukiwanie odpowiedzi, czy Komisji Arbitrażowej przysługuje prawo pozbawienia operatu szacunkowego przymiotu opinii będącej podstawą ustalenia cen nieruchomości, jak trafnie ustalił i ocenił Sąd Rejonowy, nie mogło być dochodzone w trybie roszczenia na art. 189 kpc. Nie jest dopuszczalne żądanie ustalenia, czy określony podmiot naruszył prawo lub żądanie ustalenia treści prawa materialnego w kontekście działalności danego podmiotu. Było natomiast dopuszczalne i ostatecznie zasadne żądanie stwierdzenia nieważności wskazanej w pozwie czynności prawnej organu pozwanej [Federacji – red.].

Dlatego też Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony przez rzeczoznawców Sz./Ł. wyrok sądu I instancji i ustalił, że opinia Sądu Arbitrażowego PFSRM, w której stwierdzono, że operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawców Sz./Ł. nie może stanowić podstawy dla ustalenia wartości wspomnianej wyżej nieruchomości, jest nieważna.

Opracowanie redakcji

R E K L A M A

Prezydent Miasta Zgierza

zaprasza do składania ofert na

prezentację systemu oprogramowania ewidencji gruntów i budynków miasta Zgierza w części opisowej i graficznej

Oprogramowanie winno zawierać również moduły niezbędne do obsługi urzędu, w tym:

- ✓ obsługę kancelarii
- ✓ systemu finansowo-księgowego i windykacji należności (podatki, użytkowanie wieczyste, dzierżawy, mienie itp.)
- ✓ system rejestracji i zarządzania infrastrukturą techniczną
- ✓ numerację nieruchomości (ewidencja ulic, numerów porządkowych itp.)
- ✓ planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.

Wymienione powyżej moduły są tylko przykładowe. Pełen zakres możliwości oprogramowania urzędu zainteresowane strony mogą przedstawić podczas przygotowanej prezentacji.

Preferowane technologie OPEN SOURCE oraz kompatybilne, oparte na systemach bazodanowych.

Blizsze informacje można uzyskać w:

Urządzie Miasta Zgierza,
Wydział Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji
Zgierz, Stary Rynek 1
tel. (0 42) 716-98-34, faks (0 42) 716-30-16

Termin składania ofert upływa 31 marca 2004 roku

Agencja Geodezyjno-Prawna „GRUNT”

ogłasza konkurs na stanowisko

KOORDYNATORA I TECHNOLOGA PRAC GEODEZYJNYCH

Warunki wstępne (obligatoryjne):

- wykształcenie wyższe – geodezyjne,
- staż pracy w produkcji – minimum 7 lat, w tym 3 lata na kierowniczym stanowisku,
- uprawnienia geodezyjne – minimum zakres 1 i 2,
- znajomość podstawowych informatycznych programów geodezyjnych.

Warunki dodatkowe (fakultatywne):

- staż pracy w administracji geodezyjnej,
- uprawnienia z szacowania nieruchomości,
- umiejętności negocjacyjne potrzebne przy nabywaniu nieruchomości,
- znajomość języka angielskiego.

Szczegółowy opis przebiegu pracy zawodowej, CV, kopię dyplomu, kopię uprawnień oraz inne dokumenty potwierdzające kwalifikacje prosimy przekazać na adres firmy do dnia 20 marca 2004 r. Po wstępnej kwalifikacji wybrane zostaną osoby, z którymi przeprowadzone zostaną rozmowy merytoryczne na temat zasad współpracy oraz zasad i wysokości wynagrodzenia.

00-895 Warszawa, ul. Biała 3 p. 24
tel. (0 22) 620-87-90, e-mail: grunt@neostrada.pl