

nowionych przez sąd, prokuratora lub komornika może być wszczęte wyłączenie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora. Ustawodawca przyjął zatem, że czynności rzeczoznawcy w postępowaniu prowadzonym na zlecenie sądu podlegają wyłącznie ocenie tegoż sądu (jak wynika z uzasadnienia projektu).

Niestety, zasady tej nie wprowadzono w stosunku do postępowań administracyjnych, a więc do biegłych ustanawianych przez organy administracji. Dalej zatem będzie możliwe kwestiono-

ratu bez uprawnień zawodowych bądź w czasie ich zawieszenia grozi kara pieniężna do 50 tys. zł (art. 198 *uogn*).

Wyłączenie możliwości wszczęcia na wniosek osoby trzeciej postępowania dyscyplinarnego wobec rzeczoznawcy ustanowionego w trakcie postępowania sądowego czy prokuratorskiego koresponduje z treścią art. 157 ust. 3 *uogn*. Stanowi on, że w sytuacji, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu przez organizację zawodową może wnioskować tylko sąd. Ale ta

innym akcie prawnym, że oceny operatu – czyli dzieła wykonanego przez osobę posiadającą nadane przez państwo uprawnienia zawodowe w tej dziedzinie – dokonuje „organizacja zawodowa”, choć ta konkretnie grupa zawodowa nie posiada nawet samorządu zawodowego!

Pozostaje zatem kwestią otwartą, jak uchylenie art. 157 ust. 1a *uogn* wpłynie na sprawność postępowań administracyjnych. Teraz ocena operatu, niezależnie od organizacji zawodowej, została oddana podmiotowi prowadzącemu postępowanie (jak wynika z uzasadnienia projektu), a także, jak się wydaje, ocenie organu prowadzącego postępowanie poddano ocenę sporządzoną przez organizację zawodową. Niewątpliwie, gdy chodzi o negatywne opinie operatów szacunkowych, to po nowelizacji przepisów o przedawnieniu przy opłatach adiacenckich w dłuższej perspektywie nie będzie miało to znaczenia, bo czas nie będzie działał na niekorzyść państwa. Innymi słowy, kwestionowanie w różnych trybach operatów szacunkowych nie będzie prowadziło do umorzenia postępowania administracyjnego, a jedynie do jego wydłużenia.

Natomiast przy wycenach na potrzeby odszkodowań problem pozostanie ten sam. Nieustannie będziemy się procesowo borykać z równoległymi i wzajemnie sprzecznymi ocenami operatów dokonywanych przez organy administracji i sądy administracyjne w ramach swobodnej oceny dowodów i ocenami dokonywanymi przez „organizacje zawodowe” na zlecenie stron postępowania. Czas to zresztą sam pokaże...

Magdalena Durzyńska

sędzia WSA w Warszawie (I Wydz.),
doktor nauk prawnych, pracowała
w Departamencie Katastru GUGiK

Ustawodawca pozostawił zasadę, niespotykaną w żadnym innym akcie prawnym, że oceny operatu – czyli dzieła wykonanego przez osobę posiadającą nadane przez państwo uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego – dokonuje „organizacja zawodowa”, choć ta konkretnie grupa zawodowa nie posiada nawet samorządu zawodowego!

wanie operatów szacunkowych sporządzanych na potrzeby odszkodowań czy przywoływanych tu wielokrotnie opłat adiacenckich poprzez wdrażanie trybu dyscyplinarnego wobec rzeczoznawcy. Poza tym, jakkolwiek uchylono art. 157 ust. 1a *uogn*, to jednak nadal pozostaje w obrocie generalna zasada wynikająca z art. 157 ust. 1. Mianowicie, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Nawiasem mówiąc, za sporządzanie ope-

zasada nie ma zastosowania w postępowaniach administracyjnych, a z kolei sądy administracyjne nie prowadzą postępowania dowodowego (poza dowodem z dokumentu).

• A jednak organizacja zawodowa

Ustawodawca wyeliminował zatem automatyczny ustawowy skutek negatywnej opinii o operacie (wystawionej przez organizację zawodową rzeczoznawców), ale nadal pozostawił zasadę, naprawdę niespotykaną w żadnym

Własność zamiast użytkowania wieczystego gruntów

Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (DzU poz. 1716) zakłada, że 1 stycznia 2019 r. rozpocznie się likwidacja użytkowania wieczystego. Na początek z mocy ustawy zostanie przekształcone we własność użytkowanie wieczyste gruntów pod budynkami mieszkalnymi, na przykład blokami i domami jednorodzinnymi. Ograniczona zostanie możliwość ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Równocześnie rząd deklaruje przygotowywanie rozwiązań, które umożliwią docelową likwidację użytkowania wieczys-

tego, ale te prace wymagają gruntownych zmian w systemie prawa cywilnego oraz przeprowadzenia uzgodnień z Komisją Europejską.

Przekształcenie będzie odpłatne. Osoby, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów będą zobowiązane do uiszczenia należności za nabycie prawa własności w formie corocznej opłaty przez 20 lat. Wysokość rocznej opłaty za przekształcenie będzie odpowiadała wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej w dniu przekształcenia. Wysokość opłat za przekształcenie zostanie ustalona według stanu na 1 stycznia 2019 r.

Samorządy będą mogły waloryzować te opłaty tylko przy zastosowaniu wskaźników ogłaszanych przez GUS.

Możliwe będzie wniesienie opłaty jednorazowo. Ustawa określa wysokość bonifikaty (10-60%), jakiej właściwy organ może udzielić w przypadku wniesienia takiej opłaty za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa. W przypadku gruntów będących własnością jednostek samorządu terytorialnego o udzieleniu bonifikaty i jej wysokości zdecydować właściwa rada albo sejmik. Opłatę należną za 2019 r. trzeba będzie wnieść do końca lutego 2020 r.

Opracowanie redakcji