



Warszawa, 26/03/2008r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-555284-IV/07/KJ

00-090 Warszawa Tel. centr. 022 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax. 022 827 64 53

Pan

Cezary Grabarczyk

Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Ministrze

Pragnę zwrócić uwagę Pana Ministra na nieprawidłową regulację dotyczącą wskaźników zmian cen nieruchomości, które na podstawie art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 ze zm.) powinny być corocznie ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Do Rzecznika Praw Obywatelskich zwracają się bardzo licznie obywatele, którym przysługuje prawo do rekompensaty za tzw. mienie zabużańskie. Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 6 września 2005 r. Nr 169, poz. 1418) określa zasady uzyskania rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r.

Art. 8 ust. 1 i 2 ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej stanowią że decyzja potwierdzająca prawo do rekompensaty zawiera m.in. wskazanie zwaloryzowanej na dzień wydania tej decyzji wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej albo wartości nabytego prawa własności nieruchomości albo wartości nabytego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i wartości położonych na niej budynków, a także innych urządzeń albo lokali. Waloryzacji dokonuje się zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wpłaty przyznanego tytułem rekompensaty świadczenia dokonuje na podstawie umowy zawartej z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa ze środków Funduszu Rekompensacyjnego Bank Gospodarstwa Krajowego.

Art. 17 ust. 5 ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej stwierdza, że Bank, wypłacając świadczenie pieniężne dokonuje waloryzacji zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na dzień realizacji prawa do rekompensaty.

W dniu 3 stycznia 2008 r. ukazał się w „Rzeczpospolitej” artykuł prasowy Romana Nowosielskiego i Krzysztofa Szocika pt.: „Waloryzacja rekompensat zabużańskich: dziesięć lat bezczynności GUS”. Autorzy wskazali w nim, że „Większość uprawnionych nie zrealizowała jeszcze swoich uprawnień do rekompensaty. Tymczasem wartość nieruchomości zabużańskich została określona na podstawie operatów szacunkowych często sporządzonych już kilka lat wcześniej. Na ich podstawie zostały wydane formalne potwierdzenia (zaświadczenia, decyzje) prawa do tychże rekompensat opiewające na nieprzystające do obecnych realiów kwoty. Powszechnie znanym faktem jest bowiem niespotykany wręcz wzrost cen nieruchomości. Teoretycznie nie powinno być problemu” ponieważ „ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Tymczasem wskaźnik zmian cen nieruchomości do dzisiaj nie został opublikowany - mimo upływu dziesięciu lat. W tej sytuacji w praktyce stosuje się przepis przejściowy - art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami - który stanowi, iż do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (potocznie: wskaźnik inflacyjny)”.

W odpowiedzi na publikację prasową, Prezes Głównego Urzędu Statystycznego Pan Tadeusz Toczyński wskazał, że od chwili nałożenia na Prezesa GUS obowiązku ogłaszania w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" wskaźnika zmian cen nieruchomości określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, GUS wielokrotnie podejmował próby wypracowania metodologii obliczania wskaźnika oraz zebrania odpowiednich danych, by wskaźnik ten ogłosić. Jednakże okazało się, że obliczenie wskaźnika w dotychczasowym kształcie, według wszelkich ekspertyz i analiz, nie jest możliwe, ponieważ „nie jest on mierzalną kategorią statystyczną i nie ma metod by ją obliczyć”. Prezes GUS podniósł także, że art. 5 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „obarczony jest błędami logicznymi i merytorycznymi”, to jest „zapis ten nie określa, ani struktury rodzajowej nieruchomości, ani też rodzaju i sposobu transakcji oraz trybu jej zawarcia i dokumentacji, na podstawie której należałoby wymieniony wskaźnik obliczyć”, (oświadczenie Prezesa GUS dostępne na stronie:http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/POZ_oswiadczenie_rzecznik.pdf.)

Rzecznik Praw Obywatelskich już w 2002 r. zwracał uwagę na wskazane zagadnienie, a problematyka ta była przedmiotem wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich do Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 maja 2002 r. RPO-376474-IV/02/BM. Kolejne wystąpienie Rzecznik skierował do Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w dniu 8 lutego 2008 r. RPO-555284-IV/07/KJ.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich nie może być akceptowana sytuacja, w której pomimo wyraźniej delegacji ustawowej, od daty wejścia w życie ustawy o z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Prezes Głównego Urzędu Statystycznego nie opublikował wskaźników zmian cen nieruchomości. Tymczasowy w założeniu przepis art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wpisał się już w stałą praktykę.

Wskaźnik zmian cen nieruchomości nie jest mierzalną kategorią statystyczną. Fakt ten potwierdza dziesięć lat nieudanych prób opracowania metodologii oraz znalezienia wiarygodnego źródła informacji niezbędnych i koniecznych do obliczenia wskaźnika zmiany cen nieruchomości, a także Urzędu Statystycznego Unii Europejskiej (Eurostatu) oraz Europejskiego Banku Centralnego (EBC). Prowadzą one jedynie próby obliczenia wskaźników w zakresie zmian cen mieszkań oraz domów nabywanych, a więc dla bardzo wąskich kategorii nieruchomości. Wskaźniki zmian cen nieruchomości są liczone w różnych krajach, ale wyłącznie dla standardowych, dobrze zdefiniowanych rodzajów nieruchomości i wykorzystywane są głównie do badań koniunktury. W oparciu o obecną postać art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie jest możliwe obliczenie zagregowanego „wskaźnika zmian cen nieruchomości”. Występują bowiem ogromne różnice w cenie zrealizowanych transakcji w zależności od rodzaju nieruchomości oraz zmienności sytuacji lokalnych i regionalnych, a także koniunktur lub dekonunktur w obrocie nieruchomościami.

Pragnę podkreślić, że kształt art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uniemożliwia jego praktyczne wykorzystanie. Zbyt szerokie sformułowanie mówiące o wskaźnikach zmian cen nieruchomości i co za tym idzie, zbyt szeroko zakreślona delegacja ustawowa, wyłącza obliczenie i ogłoszenie takiego wskaźnika.

Niewłaściwe brzmienie art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uniemożliwia dokonanie właściwej waloryzacji świadczenia pieniężnego przyznanego z tytułu rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. (Dz. U. z dnia 6 września 2005 r. Nr 169, poz.1418)

W chwili obecnej waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (zwanych potocznie wskaźnikami inflacyjnymi). Jak wiadomo, zmiany wskaźnika inflacyjnego nie postępują w takim tempie, w jakim - szczególnie w ostatnich latach - następują zmiany cen nieruchomości. Może to prowadzić do wniosku, że przynajmniej dla pewnych rodzajów nieruchomości, waloryzacja dokonywana przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych jest mniej korzystna niż przy użyciu ewentualnego wskaźnika zmian cen nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rozważania, zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o zainteresowanie się przedstawionym problemem oraz zainicjowanie prac nad przystosowaniem upoważnienia zawartego w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 ze zm.) do tego, aby mógł on stanowić rzeczywistą podstawę do ogłaszania przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego właściwych analiz statystycznych. Uprzejmie proszę także o poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajętych przez Pana Ministra stanowisku.

W załączeniu przesyłam kopie wystąpień Rzecznika Praw Obywatelskich i Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz jego korespondencji z innymi organami administracji publicznej.

zał. plik.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich