

Interpelacja nr 11229

do prezesa Rady Ministrów

w sprawie zaniechania przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszenia wskaźników zmian cen nieruchomości

Zgłaszający: Andrzej Matusiewicz

Data wpływu: 17-03-2017

Przemyśl, dnia 17.03.2017 r.

Na podstawie art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zobowiązał Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do ogłoszenia wskaźników zmian cen nieruchomości. W przytoczonej ustawie ustawodawca przewidział w art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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”.

Ten przepis przejściowy okazał się w istocie przepisem materialnym, gdyż Prezes GUS do tej pory, czyli przez ponad 19 lat nie wykonał tego obowiązku.

Ustawą z dnia 15 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015, poz. 985) został uchylony przepis art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale jednocześnie jego treść została powtórzona w art. 5 ust. 4 ustawy zmieniającej przez następujący zapis: „W przypadku, gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego”.

W tej ustawie zmieniającej z 15 lipca 2015 r. zmodyfikowano też treść art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez dodanie wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków, a także z uwagi na położenie w określonym województwie.

Pomimo nowej treści art. 5 ust. 1 do 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który to przepis w nowym brzmieniu obowiązuje od 14 października 2015 r., Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w dalszym ciągu przez ostatnie półtora roku nie wykonał nałożonego na niego obowiązku przez ustawodawcę.

Trybunał Konstytucyjny na zapytanie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 21 lutego 2014 r., rozpatrywał sprawę zgodności art. 227 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z art. 2 w zw. z art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji (sygn. akt P 13/14).

W sprawie tej uczestnikiem postępowania był Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, który w piśmie z dnia 30 września 2016 r., GUS-GP08.024.367.2016, przedstawił problemy związane z wykonaniem tego obowiązku. W piśmie tym Prezes GUS podniósł, że Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości prowadzony przez starostów powiatowych i prezydentów miast na prawach powiatu zawiera wiele nieprawidłowości, nie ma wiarygodnych wskaźników cen, brak wartości transakcji na poszczególne rodzaje działek, brak też jest powierzchni użytkowej budynków, jest bardzo mała liczba prawidłowo zanotowanych transakcji oraz duża rozpiętość cenowa wskaźników cen obliczonych dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co nie odzwierciedla sytuacji na rynku tego typu nieruchomości, wskazał na różnice występujące w poszczególnych województwach. W konkluzji podał, że pomimo trwających w GUS intensywnych prac nad określeniem wskaźników zmian cen nieruchomości, obecna jakość Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości nie pozwala na określenie przybliżonego terminu publikacji obwieszczenia Prezesa GUS wymienionego w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Brak wykonania tego obowiązku przez Prezesa GUS powoduje, że sprawy administracyjne dotyczące waloryzacji odszkodowań za wywłaszczenia nieruchomości toczą się przez kilkanaście lat, powodując istotne ograniczenia prawa własności osób wywłaszczonych i naruszenie przepisu konstytucyjnego mówiącego o słusznym odszkodowaniu za wywłaszczenie nieruchomości przeznaczonej na cele użytku publicznego (art. 64 ust. 1 i 2 i art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

To zaniechanie ze strony organu administracji państwowej narusza też zasady demokratycznego państwa prawnego, jakim jest Rzeczpospolita Polska (art. 2 Konstytucji).

Brak wykonania omawianego obowiązku przez Prezesa GUS naraża też Skarb Państwa na odpowiedzialność odszkodowawczą wynikającą z art. 77 ust. 1 Konstytucji, który stanowi, że: „Każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej”.

Prezes Głównego Urzędu Statystycznego podlega bezpośrednio Prezesowi Rady Ministrów. W okresie obowiązywania art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli od 1 stycznia 1998 r., a w wersji zmienionej od 14 października 2015 r., do chwili obecnej urzędowało kilku Prezesów Głównego Urzędu Statystycznego. Do tej pory żaden z nich nie poniósł żadnych konsekwencji za niewykonanie ustawowego obowiązku, a stanowisko obecnego Prezesa GUS zawarte w piśmie z dnia 30 września 2016 r. nie daje nadziei szybkiego ogłoszenia obwieszczenia Prezesa GUS wymienionego w cytowanym wyżej art. 5.

Czy Pani Prezes Rady Ministrów nie uważa za celowe rozważenie kolejnej nowelizacji art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i pozostanie jedynie przy wskaźniku zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych (czyli tzw. wskaźniku inflacyjnym)?

Czy nie bardziej właściwym byłoby rozwiązanie polegające na wprowadzeniu do obecnego art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami kolejnych przesłanek do ustalania wskaźników zmiany cen nieruchomości poza rodzajem nieruchomości i położeniem w konkretnym województwie, np. uzupełnienie Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości o takie konieczne dane, jak powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, wartości poszczególnych działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi i działek niezabudowanych, w zależności od ich przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub w Studium Uwarunkowań?

Czy nie należałoby poprzez kontrole Najwyższej Izby Kontroli dokonać przeglądu funkcjonowania Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości w miastach na prawach powiatu i starostwach powiatowych, zwłaszcza że prowadzenie RCIWN od 2009 r. jest w formie elektronicznej i szybko można uzyskać dane dotyczące funkcjonowania poszczególnych jednostek?

Z poważaniem,

Andrzej Matusiewicz

Posel na Sejm RP