



POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOWNAWCÓW
WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY
POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS
THE BOARD OF ADMINISTRATION

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax: 022 828-64-54

BIULETYN

Nr 92

Lipiec 2012 r.

motto: *Verba volant scripta manent
słowa ulatują, zapiski pozostają*

*Szanowne Koleżanki!
Szanowni Koledzy!*

Uroczystości Jubileuszowe już za nami. Uczciliśmy je godnie, jak na 20-latkę przystało. Zaszczycił nas swą obecnością Minister Piotr Styczeń, Rektor Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego Józef Górniewicz i wielu zacnych gości. W uroczystościach i Konferencji uczestniczyło około 200 osób.

Rozpoczęliśmy nowy rok działalności; w Federacji wyborami Prezydenta, Wiceprezydentów i Komisji Rewizyjnej; w PSRWN dalszą codzienną pracę.

*Stanisław Różanka
Sekretarz Generalny PSRWN*

SPIS TREŚCI

Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA	3
▪ Posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN 6.07.2012 r.	3
Z ŻYCIA FEDERACJI.....	5
▪ Uchwały Rady Krajowej z dnia 4-5 czerwca 2012.	5
▪ Protokół z posiedzenia Zarządu PFSRM - 9 lipca 2012 r.....	10
▪ Stanowisko PFSRM w sprawie projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów	12
KORESPONDENCJA Z MINISTERSTWEM.....	14
▪ Opinia Ministra Piotra Stycznia w sprawie działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.	14
▪ Pismo Zarządu Głównego PSRWN	19
KALENDARZ PRAWNY- lipiec 2012 r.	20

Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA

▪ Posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN 6.07.2012 r.

W dniu 6 lipca 2012 r. odbyło się posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN w Centrum Kongresowym Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w OLSZTYNIE.

Posiedzenie odbyło się w godz. 15⁰⁰ - 17⁰⁰ zgodnie z wcześniej planowanym porządkiem obrad:

1. Refleksje i ocena uroczystości XX-lecia PSRWN
2. Koncepcje organizacyjne - na okres VIII Walnego Zjazdu Delegatów PSRWN (czerwiec - lipiec 2013 r.)
3. Rola PSRWN w PFSRM - po wyborach lipcowych do Władz Federacji (2.07.2012 r.)
4. Kandydaci do Komisji Federacyjnych
5. Przyjęcie Uchwały w sprawie Regulaminu Oddziału
6. Wolne wnioski

Przebieg obrad.

Prof. A. Hopfer przywitał wszystkich i wyraził zadowolenie z przebiegu uroczystości 20-lecia.

Ad. 1

W dyskusji zabierało głos większość obecnych. Wszyscy uznali, że zarówno uroczystości jubileuszowe jak i Konferencja były udane. Stwierdzono, że na obecnych na obu uroczystościach zrobiliśmy pozytywne wrażenie i pokazaliśmy, że PSRWN w ruchu rzeczoznawców zajmuje znaczącą pozycję. Należy rozliczyć koszty, mówił o tym T. Telega i prof. A. Nowak. Prof. A. Hopfer polecił H. Paszkowskiemu przygotowanie rozliczenia. Oceniając Konferencję „Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych” wyrażano także zadowolenie z Wydawnictwa pt. WYCENA, które zawiera referaty wygłoszone na Konferencji. Uznano, że należy dążyć do szerszego poznania tego wydawnictwa.

Ad. 2

- Ponieważ w lipcu 2013 r. powinien odbyć się kolejny Walny Zjazd Delegatów, rozważano miejsce, gdzie powinien odbyć się Zjazd. Proponowano: Warszawę, Lublin, przy czym decyzję odłożono do następnego posiedzenia Zarządu Głównego.

- Kol. Ewa Baś przypomniała, że 20.10.1992 r. odbyło się zebranie założycielskie Oddziału Regionalnego w Łodzi. W związku z tym Oddział organizuje w dniu **19 października 2012 r.** Uroczystości Jubileuszowe Oddziału połączone z posiedzeniem Zarządu Głównego. Rekomendując Łódź, mówiła o wybranym uroczym miejscu obrad, a następnie rozdała zaproszenia.

Ad. 3

Prof. A. Hopfer poinformował o wynikach wyborów do **Zarządu Federacji** odbytych w dniu 2.07.2012 r. na posiedzeniu wyborczym Rady Krajowej PFSRM

Prezydent	Krzysztof Bratkowski
Wiceprezydenci	Robert Dobrzyński
	Krzysztof Gabrel
	Janusz Jasiński (uzyskał najwięcej głosów):

Komisja Rewizyjna	Henryk Jankowski
	Lech Krasiński
	Krzysztof Lewandowski
	Wiesława Szandrowska
	Monika Joanna Szapiro -Nowakowska

Ad. 4

Rozważano propozycje nowych kandydatów do Komisji Federacyjnych:

- przypomniano obecnie pracujących członków;
- J. Jasiński poinformował o nowych koncepcjach Komisji - pełnomocnicy;
- rozważano kadencyjność Komisji, uznając, że po nowych wyborach powinny dalej pracować aż do czasu wyboru nowego składu;
- z niepokojem dyskutowano o roli Komisji Arbitrażowych i oddziałowych (stowarzyszeniowych) i Federacyjnej. Rola Komisji, kary, obrona. Czy komisja to policja?; Rola Iwo Betke, pozytywne i negatywne strony Jego działania; Czy przewodniczący Komisji narzucają swą wolę?; Czy istniejące Regulaminy Komisji zmienić?; A jeżeli tak, to jak?

Ad. 5

Po krótkiej dyskusji dot. pojęcia "zasłużony senior" jednogłośnie akceptowano Regulamin działania Zarządu Oddziału PSRWN.

Z ŻYCIA FEDERACJI

▪ Uchwały Rady Krajowej z dnia 4-5 czerwca 2012.

W dniu 2 lipca 2012 r. odbyło się zebranie sprawozdawczo – wyborcze Rady Krajowej PFSRM. Rada Krajowa podjęła następujące uchwały:

- ♦ **Uchwała nr 01/07/2012 Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r.** w sprawie przyjęcia porządku obrad

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza porządek obrad w zmodyfikowanym brzmieniu przedstawionym przez Przewodniczącego posiedzenia.

Prezydent PFSRM stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę nr 01/07/2012 w sprawie porządku obrad.

- ♦ **Uchwała nr 02/07/2012 Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r.** w sprawie wyboru Przewodniczącego posiedzenia obejmującego wybory

Rada Krajowa PFSRM, stosownie do treści § 5 ust. 1 Regulaminu Rady Krajowej, dokonuje wyboru Przewodniczącego posiedzenia obejmującego wybory do władz Federacji, w osobie p. Andrzeja Hopfera

W wyniku przeprowadzonego głosowania Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę nr 02/07/2012 w sprawie wyboru Przewodniczącego obrad.

- ♦ **Uchwała nr 03/07/2012 Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r.** w sprawie wyboru Komisji Uchwał i Wniosków

Rada Krajowa PFSRM dokonuje wyboru Komisji Uchwał i Wniosków na posiedzenie w dniu 02 lipca 2012 r. w składzie:

- 1/ **Waldemar Gryczka.**
- 2/ **Andrzej Gierasimiuk**

3/ Barbara Kowalska

Prowadzący posiedzenie Rady Krajowej stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę nr 03/07/2012 w sprawie wyboru Komisji Uchwał i Wniosków.

- ♦ **Uchwała nr 04/07/2012** Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie zatwierdzenia Protokołu z posiedzenia Rady Krajowej w dniach 4-5.06.2012 r.

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza Protokół z posiedzenia Rady Krajowej w dniach 4 i 5 czerwca 2012 r., przedstawiony przez Przewodniczącego posiedzenia.

Przewodniczący obrad stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę nr 04/07/2012 w sprawie zatwierdzenia Protokołu z posiedzenia Rady Krajowej w dniach 4-5 czerwca 2012 r.

- ♦ **Uchwała nr 05/07/2012** Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje sprawozdanie Zarządu z realizacji uchwał podjętych

przez Radę Krajową na posiedzeniu w dniach 4-5 czerwca 2012 roku.

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Krajowa przyjęła uchwałę Nr 05/07/2012 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu następującym stosunkiem głosów:

- | | | |
|-------------------|---|-----------------|
| - za uchwałą | - | oddano 83 głosy |
| - przeciw uchwale | - | oddano 0 głosów |
| - wstrzymało się | - | oddano 0 głosów |

- ♦ **Uchwała nr 06/07/2012** Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z działalności w okresie kadencji 2009 - 2012 r.

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Krajowa przyjęła uchwałę Nr 06/07/2012 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w kadencji obejmującej lata 2009 - 2012 następującym stosunkiem głosów:

- za uchwałą - oddano 83 głosy
- przeciw uchwale - oddano 0 głosów
- wstrzymało się - oddano 0 głosów

- ♦ **Uchwała nr 07/07/2012 Rady Krajowej PFSRM** z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu PFSRM za okres kadencji 2009 - 2012

Rada Krajowa PFSRM, uwzględniając wniosek Komisji Rewizyjnej, udziela absolutorium z działalności w okresie kadencji 2009 - 2012 r. członkom Zarządu PFSRM:

- **Krzysztof Urbańczyk** - **Prezydent PFSRM**
- **Krzysztof Bratkowski** - **Wiceprezydent PFSRM**
- **Janusz Jasiński** - **Wiceprezydent PFSRM**
- **Barbara Stasiak** - **Wiceprezydent PFSRM od dnia 21.12.2010 r.**
- **Jerzy Adamiczka** - **Wiceprezydent PFSRM do dnia 16.09.2010 r.**

Przewodniczący obrad Rady Krajowej stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Krajowa przyjęła uchwałę nr 07/07/2012 w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu następującym stosunkiem głosów:

- za uchwałą - oddano 83 głosy
- przeciw uchwale - oddano 0 głosów
- wstrzymało się - oddano 0 głosów

- ♦ **Uchwała nr 08/07/2012 Rady Krajowej PFSRM** z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej

Rada Krajowa PFSRM dokonuje wyboru Komisji Skrutacyjnej w następującym składzie:

- **Przewodniczącą Komisji:** **Celina Hoffman**

- Członkowie Komisji:	Jolanta	Nosek Haich
	Adam	Futro
	Rafał	Moskwa
	Wojciech	Rogowski

WYBORY

- ♦ **Uchwała nr 09/07/2012 Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie wyboru Prezydenta PFSRM**

Rada Krajowa PFSRM, stosownie do § 23 pkt 2 i § 25 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Statutu, w głosowaniu tajnym dokonuje wyboru Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w osobie: Krzysztofa Bratkowskiego

NOTA Z PROTOKÓŁU

Po zakończeniu głosowania i podliczeniu głosów przedstawiono wynik głosowania nad wyborem Prezydenta PFSRM. Wyniki głosowania przedstawiają się następująco:

- za wyborem p. Krzysztofa Bratkowskiego na Prezydenta PFSRM oddano 55 ważnych głosów, co stanowi 68,75%
- przeciw wyborowi p. Krzysztofa Bratkowskiego na Prezydenta PFSRM oddano 13 głosów, co stanowi 16,25%
- wstrzymało się 12 głosów, co stanowi 15%

- ♦ **Uchwała nr 10/07/2012 Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie wyboru Wiceprezydentów PFSRM**

Rada Krajowa PFSRM, stosownie do § 23 pkt 2 i § 25 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Statutu, w głosowaniu tajnym dokonuje wyboru Wiceprezydentów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w osobach:

- **Janusz Jasiński**
- **Krzysztof Gabrel**
- **Robert Dobrzyński**

NOTA Z PROTOKÓŁU

Wyniki głosowania przedstawiają się następująco:

Oddano 83 głosy, w tym 80 głosów ważnych i 3 głosy nieważne (niezaznaczone)

1/ Janusz Jasiński uzyskał 74 głosy, co stanowi 89,16 %

2/ Krzysztof Gabrel uzyskał 64 głosy, co stanowi 77,11 %

3/ Robert Dobrzyński uzyskał 53 głosy, co stanowi 63,86 %

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku tajnego głosowania Rada Krajowa PFSRM podjęła uchwałę nr 10/07/2012 o wyborze Wiceprezydentów PFSRM.

- ♦ **Uchwała nr 11/07//2012 Rady Krajowej PFSRM z dnia 02 lipca 2012 r. w sprawie wyboru Wiceprezydentów PFSRM**

Rada Krajowa PFSRM, stosownie do § 23 pkt 2 i § 25 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 Statutu, dokonuje wyboru Komisji Rewizyjnej PFSRM w składzie:

1/ Joanna Monika Szapiro Nowakowska

2/ Wiesława Szandrowska

3/ Henryk Jankowski

4/ Lech Krasiński

5/ Krzysztof Lewandowski

NOTA Z PROTOKÓŁU

W wyniku tajnego głosowania nad wyborem kandydatów do Komisji Rewizyjnej PFSRM - ważnych głosów 83.

Wyniki głosowania przedstawiają się następująco:

1/ Joanna Monika Szapiro Nowakowska

uzyskała 77 głosów, co stanowi 93%

2/ Wiesława Szandrowska uzyskała 64 głosów, co stanowi 77%

3/ Marian Witczak uzyskał 39 głosów, co stanowi 47%

4/ Krzysztof Lewandowski uzyskał 41 głosów, co stanowi 49%

5/ Jerzy Landowski uzyskał 31 głosów, co stanowi 37%

6/ Lech Krasiński uzyskał 45 głosów, co stanowi 54%

7/ Henryk Jankowski uzyskał 55 głosów, co stanowi 66%

▪ **Protokół z posiedzenia Zarządu PFSRM - 9 lipca 2012 r.**

Protokół z posiedzenia Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniu 9 lipca 2012 r.

Obecni na posiedzeniu

Krzysztof Bratkowski - Prezydent PFSRM
Janusz Jasiński - Wiceprezydent PFSRM
Krzysztof Gabrel - Wiceprezydent PFSRM
Robert Dobrzyński - Wiceprezydent PFSRM

1. Zarząd powołany uchwałą Rady Krajowej w dniu 02.07.2012 r. na swoim pierwszym posiedzeniu zdecydował o sporządzeniu komunikatu dotyczącego powołania nowych Komisji Federacyjnych oraz pełnomocników Zarządu.
2. Zarząd PFSRM dokonał podziału zadań, który prezentowany jest poniżej:

Prezydent PFSRM – Krzysztof Bratkowski

- 1/ nadzór nad pracami Biura Federacji oraz kierowanie pracami Zarządu i przewodzenie posiedzeniom Rady Krajowej Federacji
- 2/ koordynowanie współpracy Federacji z otoczeniem zewnętrznym
- 3/ współpraca z Komisją Arbitrażową
- 5/ utrzymywanie bieżących kontaktów ze Stowarzyszeniami
- 6/ współpraca w zakresie public relations

Wiceprezydent PFSRM Janusz Jasiński

- 1/ koordynacja w zakresie: polityki szkoleniowej i wydawniczej Federacji oraz praktyk zawodowych
- 2 współpraca z Komisją Etyki i Komisją Uznania Zawodowego
- 3/ współpraca ze środowiskami i organizacjami naukowymi

Wiceprezydent PFSRM Krzysztof Gabrel

- 1/ koordynacja w zakresie legislacji i obsługi prawnej PFSRM
- 2 koordynacja prac Komisji Standardów

Wiceprezydent Robert Dobrzyński

- 1/ koordynacja działań w obszarze finansów Federacji
 - 2/ koordynacja w zakresie baz danych
-
3. Zarząd PFSRM ustalił na godzinę 1100 rozpoczęcie posiedzenia Rady Krajowej w dniu 11 września 2012 r. w hotelu Aurora w Międzyzdrojach.
 4. Zarząd PFSRM zdecydował o pozostawieniu przyznanego w dniu 4.03.2010 r. ryczałtu samochodowego w wysokości 250 zł. Panu Krzysztofowi Bratkowskiemu - Prezydentowi PFSRM.

▪ Stanowisko PFSRM w sprawie projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów

W odpowiedzi na pismo Ministra Sprawiedliwości GPM-002-1/11/12, dotyczącego wyrażenia opinii o projekcie ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, Prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk w piśmie z 4.4.2012 r. skierowanym do Szefa Gabinetu Politycznego Ministra Sprawiedliwości – Piotra Dardzińskiego, przedstawił stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W piśmie tym czytamy:

1. art. 8 pkt 2 ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zmienia art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), który otrzymuje brzmienie: „1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1 i 3–4, podlega odpowiedzialności zawodowej”
Konsekwencją tego zapisu jest brak odpowiedzialności zawodowej za nie wypełnianie obowiązku ustawicznego kształcenia, o których stanowi art. 175 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jako Federacja jesteśmy absolutnie przeciwni zarówno takim zmianom, jak również za pozostawieniem art. 178 w jego dotychczasowym brzmieniu. Wskazujemy na absolutny brak konsekwencji w działaniu ustawodawczym, gdyż z jednej strony nakłada się na rzeczoznawców majątkowych, słuszny obowiązek ustawicznego kształcenia, a z drugiej strony eliminuje się konsekwencje jego nie przestrzegania. Doprowadzi to do obniżenia wiedzy, a w konsekwencji obniżenia jakości usług wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych.
2. art. 8 pkt 3 – 21 ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, to zmiany w przepisach dotyczących zawodów zarządcy nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych sprzeciwia się takim zapisom, takim regulacjom. Zapisy te doprowadzają do sytuacji, że prawo wykonywania tych zawodów uzyskają osoby, które nie będą dysponowały żadną, nawet elementarną wiedzą w tym zakresie. Wiedza o nieruchomościach to wiedza interdyscyplinarna i umożliwienie wykonywania tych zawodów

ludziom absolutnie do tego nieprzygotowanym oceniamy jako decyzje pochopną i nie do końca przemyślaną. Konsekwencją takich zapisów, mogą być straty nie tylko majątkowe, ale i te ludzkie, nieodwracalne, których nie zrekompensuje żadna polisa ubezpieczeniowa. Przecież w miejsce obecnych wymogów posiadania wyższego wykształcenia oraz studiów podyplomowych, nie wpisano wymogu posiadania nawet podstawowego wykształcenia. To błąd wymagający natychmiastowej korekty.

3. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stoi na stanowisku, że zapisy ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów stoją w sprzeczności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej. Niekonstytucyjność tych zapisów polega na pozbawieniu obywateli możliwości uzyskania licencji zarządcy nieruchomości czy pośrednika w obrocie nieruchomościami. Ustawa ta dokona podziału społeczeństwa na to, które mogło uzyskać takie licencje i to których tego prawa pozbawiono. Należy brać pod uwagę interes społeczny, pamiętać o tysiącach ludzi, którzy rozpoczęli już np. studia podyplomowe czy praktyki z zakresu zarządzania czy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przeznaczyli na zdobycie licencji zawodowych wiele tysięcy złotych, a teraz zapisy ustawy ich prawa do uzyskania licencji pozbawia.

Stoimy na stanowisku, że zapisy te są nie do końca przemyślane, a przyczynę upatrujemy w fackie braku jakichkolwiek konsultacji społecznych ze środowiskami zawodowymi. Wyrażamy nadzieję, że obecna faza konsultacji społecznych ze środowiskami zawodowymi doprowadzi do zmiany ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów dla dobra społeczeństwa.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych deklaruje jak najszerzej rozumianą pomoc we wszystkich działaniach, zarówno konsultacyjnych jak i legislacyjnych.

Krzysztof Urbańczyk - Prezydent PFSRM

KORESPONDENCJA Z MINISTERSTWEM

▪ **Opinia Ministra Piotra Stycznia w sprawie działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.**

MINISTERSTWO TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ
Podsekretarz Stanu Piotr Styczeń

Warszawa, dnia 12 czerwca 2012 r.

BN-4i-L-225/2012

Pan Andrzej Hopfer
Prezydent Polskiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

W odpowiedzi na wystąpienie Pana Prezydenta z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie ustalenia kryteriów oceny stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy rozpatrywaniu skarg na działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych, uprzejmie przedstawiam informację w tym zakresie.

Wydaje się, że podnoszone przez Pana Prezydenta w piśmie z dnia 30 stycznia 2012 r. zarzuty dotyczące braku celowości oceny rzeczoznawców majątkowych przez dwie różne instytucje KOZ i Komisję Arbitrażową wynikają z utożsamienia postępowań dyscyplinarnych prowadzonych wobec rzeczoznawców majątkowych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz oceny prawidłowości dokumentu, jakim jest operat szacunkowy, przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W związku z powyższym niezbędne jest przedstawienie zasad funkcjonowania ww. instytucji w obowiązującym porządku prawnym.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego oraz ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, pomimo, iż uregulowane zostały przepisami tej samej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.

z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) charakteryzują się zupełnie odmiennymi cechami, a przede wszystkim realizują odmienne cele.

Odnosząc się do kwestii odpowiedzialności zawodowej należy wskazać, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 174 ust. 3 ww. ustawy rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Natomiast zgodnie z dyspozycją ust. 3a tego przepisu rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości; określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Stosownie do treści art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania ww. czynności zawodowych 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. Ponadto rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych (art. 175 ust. 2), zachowania tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 3) oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych (art. 175 ust. 4).

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 (przekazanie organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych) oraz art. 175, podlega odpowiedzialności zawodowej, z tytułu której mogą być wobec niego orzeczone określone w art. 178 ust. 2 ww. ustawy kary dyscyplinarne. Jak wynika z powyższego postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej może być wszczęte wobec rzeczoznawcy majątkowego w przypadku niewypełnienia każdego z obowiązków nałożonych na niego przepisami ustawy o gospodarce

nieruchomościami, a nie wyłącznie w związku ze sporządzeniem operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 194 ust. 1a ww. ustawy postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczynają minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Przedmiotem postępowania wyjaśniającego przeprowadzanego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej jest weryfikacja, czy rzeczoznawca majątkowy wypełnił obowiązki nałożone na niego przez art. 158, oraz art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie wyjaśniające toczy się z udziałem osoby, wobec której wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 195 ust. 1 ww. ustawy). Ponadto, jak wynika z przytoczonych przepisów, postępowanie dyscyplinarne przeciwko rzeczoznawcy majątkowemu wszczynają się z urzędu, choć sygnałem do tego wszczęcia może być doniesienie osoby, która negatywnie ocenia działalność rzeczoznawcy w swojej sprawie, jednakże, osoba składająca skargę nie posiada przymiotu strony w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Natomiast operat szacunkowy w przedmiotowym postępowaniu traktowany jest jako jeden z dowodów w sprawie, przedstawiający działania rzeczoznawcy majątkowego podjęte w celu wykonania czynności szacowania będących przedmiotem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadzając w imieniu organu postępowanie wyjaśniające, nie dokonuje oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, natomiast ocenia jakość wykonywania przez rzeczoznawcę majątkowego czynności zawodowych w kontekście obowiązków nałożonych na rzeczoznawcę majątkowego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wynikiem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest orzeczenie w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego jednej z kar dyscyplinarnych zawartych w katalogu określonym w art. 178 ust. 2 ww. ustawy lub umorzenie przedmiotowego postępowania. W obowiązującym stanie prawnym wynikiem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie jest i nie może być ocena wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym, ani też ocena prawidłowości sporządzenia tego operatu, lecz ocena czynności zawodowych wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego w odniesieniu do wspomnianych

obowiązków nałożonych przepisami prawa na tego rzeczoznawcę majątkowego. Podkreślić należy, że kara orzeczona wobec rzeczoznawcy majątkowego nie przesądza o przydatności operatu szacunkowego do celu, w którym został sporządzony.

Jak wynika z powyższego, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jest postępowaniem dyscyplinarnym, a ponieważ jest przeprowadzane przez organ administracji publicznej, podlega przepisom prawa administracyjnego. W ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej dokonuje się oceny działalności rzeczoznawcy majątkowego, pod kątem wykonywania czynności zawodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z powyższym nie można się zgodzić z tezą postawioną w piśmie z dnia 30 stycznia 2012 r., że „na skutek skargi na rzeczoznawcę majątkowego KOZ, w postępowaniu wyjaśniającym dokonuje oceny słuszności skargi poprzez badanie zgodności wykonywania operatu szacunkowego z zasadami wynikającymi z przepisów prawa”. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej prowadzone z urzędu nie ma na celu wyłącznie oceny słuszności zarzutów postawionych rzeczoznawcy majątkowemu, lecz prowadzi do oceny czynności zawodowych wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Odnosząc się natomiast do kwestii oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego należy wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ww. ustawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Jak wynika z powyższego, organizacja zawodowa dokonuje oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego na podstawie umowy cywilnej zawartej z zainteresowanym podmiotem, a dokonywana przez organizację ocena nie obejmuje oceny czynności rzeczoznawcy majątkowego przy sporządzaniu operatu szacunkowego, która może nastąpić jedynie w ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej przeprowadzanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej na podstawie art. 194 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy zauważyć, że takiej ocenie podlega wyłącznie dokument, jakim jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego. Przedmiotem oceny przez organizację zawodową nie mogą być opracowania i ekspertyzy, o których

mowa w art. 174 ust. 3a ww. ustawy. Wynikiem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizację zawodową jest wyłącznie ocena, czy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Negatywna ocena powoduje, że operat szacunkowy traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Jednocześnie negatywna ocena operatu szacunkowego nie rodzi konsekwencji o charakterze dyscyplinarnym w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego.

Reasumując, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest postępowaniem administracyjnym, prowadzonym wobec osoby uprawnionej, w ramach którego dokonuje się oceny poprawności działań podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem czynności zawodowych, udokumentowanych w operacie szacunkowym, natomiast ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest działaniem wykonywanym za podstawie umowy cywilnej, polegającym na ocenie dokumentu, jakim jest operat szacunkowy.

Jak wynika z powyższego, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, dokonywana na podstawie umowy cywilnej oraz postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, prowadzone na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, charakteryzują się zupełnie odmiennymi cechami, realizują odmienne cele oraz są zupełnie niezależne od siebie.

W związku z powyższym podniesiona przez Pana Prezydenta kwestia ustalenia kryteriów stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy rozpatrywaniu skarg na działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych wydaje się bezzasadna. Tym bardziej, że organ przekazując sprawę Komisji Odpowiedzialności Zawodowej upoważnia Komisję do przeprowadzenia w imieniu organu postępowania wyjaśniającego.

Przedstawiając powyższe stanowisko wyrażam nadzieję, iż rozwiane zostały wątpliwości dotyczące zakresu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych wyrażone w piśmie Pana Prezydenta.

Z poważaniem

*Podsekretarz Stanu
Piotr Styczeń*

▪ Pismo Zarządu Głównego PSRWN

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości
Zarząd Główny

Pan Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Transportu,
Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Dziękuję Panu Ministrowi za odpowiedź zawartą w piśmie z dnia 12.06.2012 r. na nasze pismo z dnia 30.01.2012 r. w sprawie ustalenia kryteriów oceny stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ).

PSRWN w pełni podziela pogląd Pana Ministra, że postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami) dokonywana przez organizację zawodową, charakteryzują się zupełnie odmiennymi cechami, a przede wszystkim realizują odmienne cele.

Intencją naszego pisma było - ze względu na często występującą praktykę (protokoły KOZ), aby z postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez KOZ wyeliminować te czynności, które nie mieszczą się w zakresie jej działania, gdyż związane są z oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

Ufamy, że zarówno nasz wniosek w sprawie kryteriów oceny stosowanych przez KOZ, w którym zawarliśmy normy prawne regulujące jej czynności, jak i wyjaśnienie Pana Ministra spowoduje, że postępowania wyjaśniające prowadzone przez KOZ, w chwili obecnej i przyszłości ograniczone zostaną do czynności niezbędnych dla wydania oceny z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego unormowanych w art. 157, 175 i 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Andrzej Hopfer
Prezydent PSRWN*

KALENDARZ PRAWNY- lipiec 2012 r.

1. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie określenia wzorów graficznych winiet dzienników urzędowych (Dz. U. z dnia 8 czerwca 2012 r., poz. 639).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 28 czerwca 2012 r., poz. 729).

Wejdzcie w życie z dniem 13 lipca 2012 r.

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 maja 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z dnia 3 lipca 2012 r., poz. 749).
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z dnia 12 lipca 2012 r., poz. 803).