



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/54 p.433, 00 – 695 Warszawa, tel. 22 627 07 17, www.pfsrm.pl

Warszawa, 30.07.2024 r.

L.Dz. 21 - PFSRM/2024

Ministerstwo Sprawiedliwości

prof. dr hab. Tadeusz Tomaszewski

Pełnomocnik Ministra Sprawiedliwości do spraw
biegłych sądowych.

Przewodniczący Zespołu roboczego do spraw
przygotowania założeń ustawy o biegłych
(sądowych).

Szanowny Panie Profesorze,

Na wstępie chcieliśmy podziękować, za zaproszenie naszej organizacji na spotkanie Zespołu roboczego zajmującego się opracowaniem założeń do ustawy o biegłych sądowych. Bezpośrednia wymiana poglądów i doświadczeń w zakresie funkcjonowania instytucji biegłego sądowego może ostatecznie przyczynić się do opracowania możliwie "uniwersalnej" ustawy o biegłych sądowych.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, skupiającą 25 stowarzyszeń zrzeszających łącznie ok. 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych, z których znaczna część pełni jednocześnie funkcje biegłych sądowych w dziedzinie szacowania nieruchomości.

W nawiązaniu do zaprezentowanego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości projektu założeń ustawy o biegłych sądowych, a także zagadnień podnoszonych w trakcie spotkania Członków Zespołu roboczego do spraw przygotowania założeń ustawy o biegłych (sądowych) z zaproszonymi organizacjami, które miało miejsce w Ministerstwie Sprawiedliwości w dniu 25 lipca 2024 roku, chcieliśmy odnieść się do

niektórych punktów projektu założeń ustawy o biegłych sądowych, a jednocześnie przybliżyć specyfikę zawodu rzeczoznawcy majątkowego w aspekcie pełnionej przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości funkcji biegłego sądowego.

Zgodnie z art. 174 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (dalej *UGN*) rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w tej ustawie. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V "Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami" ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 174 ust. 2 *UGN*). Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (art. 174 ust. 3 *UGN*).

Art. 174 ust. 5 *UGN* stanowi, że "Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości". Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego (art. 174 ust. 6 *UGN*).

W art. 175 ust. 2 *UGN* wskazano, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku. Dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.

Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową (art. 175 ust. 3 *UGN*).

Prawodawca przewidział również wyłączenie od udziału w szacowaniu nieruchomości danego rzeczoznawcy majątkowego, co dotyczy również wykonywania czynności jako biegły sądowy, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego (art. 176 *UGN*).

Zgodnie z art. 177 ust. 1 *UGN* uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była karana za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 3) posiada wyższe wykształcenie;
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości;
- 5) odbyła co najmniej 6-miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości;
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, osobom które spełniły wymogi określone w art. 177 *UGN* nadaje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 191 ust. 1 *UGN*). Spełnienie wymogów stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym (art. 191 ust. 3 *UGN*).

Z art. 174 ust. 3 i 3 a *UGN* wynika, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, a także może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego. Z kolei art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Z art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1-3, podlega odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, o czym stanowi art. 194 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tym, że zgodnie z ust. 1b w przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora.

Jednocześnie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych organizuje specjalistyczne szkolenia rzeczoznawców majątkowych (30 godz.) pt. "Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego", które to szkolenie na przestrzeni ok. 30 lat ukończyło większość rzeczoznawców majątkowych aplikujących do funkcji biegłego sądowego.

Powyżej przywołane regulacje prawne jednoznacznie wskazują, że biegły sądowy w dziedzinie "szacowanie nieruchomości" wywodzi się spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego (zawód regulowany). Zarówno nadawanie uprawnień, jak również prowadzenie postępowań z zakresu odpowiedzialności zawodowej powierzono ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (aktualnie Minister Rozwoju i Technologii). Ponadto normy prawne zobowiązują rzeczoznawcę majątkowego do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, a materia dotycząca tych kwestii została szczegółowo uregulowana w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 811). Jednocześnie rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości, a także sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego określono w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w

sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r. poz. 1832), a tym samym również zasady opiniowania (w tym zawartość opinii / operatu szacunkowego) w specjalności "szacowanie nieruchomości" zostały prawnie uregulowane.

Przywołanie regulacji prawnych ma na celu zobrazowanie udokumentowania kwalifikacji z jakim mamy do czynienia w przypadku specjalności "szacowanie nieruchomości", a tym samym wnosimy o uwzględnienie, na etapie tworzenia projektu ustawy o biegłych, szczególnego (uproszczonego) trybu postępowania dla zawodów regulowanych w ramach weryfikacji kandydatów na biegłych sądowych przed planowaną do wprowadzenia w projekcie ustawy Komisją Certyfikacyjną Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących. Zasadnym wydaje się wyłącznie formalne potwierdzenie certyfikatem posiadanych przez rzeczoznawców majątkowych uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości z ewentualnym wprowadzoną koniecznością potwierdzenia wykonywania tego zawodu przez określony w przepisach okres poprzedzający wpis na listę biegłych (3 lub 5 lat).

Jednocześnie deklarujemy pełną wolę aktywnej współpracy we wszystkich obszarach związanych z funkcjonowaniem biegłych sądowych, a przede wszystkim w zakresie zagadnień będących przedmiotem rozważań Pana Profesora jako Pełnomocnika Ministra Sprawiedliwości do spraw biegłych sądowych oraz kierowanego przez Pana Zespołu roboczego do spraw przygotowania założeń ustawy o biegłych (sądowych).

Z poważaniem

za Zarząd PFSRM

Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM