



# **POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ul. Kopernika 30 lok. 332, 00-336 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

[www.ptrm.pl](http://www.ptrm.pl), [zarzad@ptrm.pl](mailto:zarzad@ptrm.pl)

Warszawa, 11 września 2013 roku

## **Pan Piotr Styczeń**

Podsekretarz Stanu

Ministerstwo Transportu, Budownictwa  
i Gospodarki Morskiej

ul. Wspólna 2/4

00-926 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 27 sierpnia 2013 r. (sygn. BN1r-L-570-4/2013) Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych przedstawia stanowisko dotyczące projektu rozporządzenia MTBiGM w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Na wstępie pragniemy podziękować za przesłanie przytoczonego projektu, ze swojej strony deklarujemy wolę i pełną gotowość współpracy w sprawach dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

### **Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych negatywnie opiniuje przedłożony projekt rozporządzenia**

Opublikowany w dniu 27 sierpnia 2013 roku projekt odbieramy jako próbę zwiększenia kontroli Państwa, które mieniając się demokratycznym powinno dbać nie o zapewnienie sobie silniejszych aparatów represyjnych, a większej niezależności ekspertom, którymi są rzeczoznawcy majątkowi. To jedynie bowiem może usprawnić pracę biegłych z zakresu szacowania nieruchomości, szczególnie w kontekście wypełniania obowiązków zawodowych wynikających z art. 158 i 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Projekt nie mówi o przesłankach, których spełnienie pozwala Ministrowi nominować rzeczoznawców majątkowych do grona członków KOZ, a przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują, że jej skład ma być przez ministra powołany z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe. Bezskuteczne okazały się starania wyrażone przez PTRM w piśmie z dnia 12 marca 2012 roku, zmierzające do ustalenia zasad, warunków, procedur i wymagań stawianych kandydatom do tej komisji. Sekretarz Stanu pismem z dnia 4 lipca 2012 roku znak: BN-4-49/12 i BN 4-076-1/12 stwierdził, że minister powołując Komisję Odpowiedzialności Zawodowej ma prawo kierować się własną oceną indywidualnych predyspozycji poszczególnych osób kandydujących do składu Komisji. To raczej nie ma nic wspólnego z wymaganiami wyrażonymi w sposób obiektywny i sprawdzalny.

Z dotychczasowej praktyki funkcjonowania ministra i KOZ wynika, że minister kieruje do rzeczoznawcy majątkowego pismo, w którym zawiadamia go o wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej i przekazaniu sprawy do KOZ. Co ciekawe, wszczęcie postępowania jak również odmowa jego wszczęcia ma miejsce w sytuacji, gdy jedynym źródłem informacji badanym przez ministra jest treść skargi. Nie wiadomo jakie przesłanki decydują o wszczęciu postępowania (a jakie przesądzą o odmowie jego wszczęcia). W piśmie brak jest wskazania czy jest to postanowienie czy decyzja, brak jest również jakiegokolwiek pouczenia. Mamy więc do czynienia z pominięciem etapu podjęcia przez ministra uzasadnionej decyzji o wszczęciu postępowania czego skutkiem byłoby przekazanie sprawy przewodniczącemu Komisji. Obecny projekt stan ten utrzymuje. Dopiero zespół KOZ w reakcji na pismo ministra z informacją o wszczęciu postępowania opracowuje listę zarzutów i tak opracowany materiał otrzymuje numer sprawy, a rzeczoznawca jest zawiadamiany o wyznaczeniu pierwszego terminu posiedzenia zespołu KOZ. Zawiadomienie to nie zawiera informacji o składzie osobowym zespołu KOZ, co może prowadzić do sytuacji w których w składzie zespołu znajdzie się członek Komisji pozostający w takim stosunku prawnym lub faktycznym z rzeczoznawcą majątkowym którego postępowanie dotyczy, że ten stosunek prawny lub faktyczny może mieć wpływ na prawa lub obowiązki członka komisji lub tego rzeczoznawcy, a więc na wynik postępowania.

Z zarzutami rzeczoznawca majątkowy może zapoznać się dopiero w trakcie posiedzenia zespołu, które prowadzi się w taki sposób, aby podczas pierwszego posiedzenia można było wyjaśnić wszystkie okoliczności sprawy. Taka procedura wprost oznacza, że rzeczoznawca podejmując próbę odpowiedzi na zarzuty w trakcie posiedzenia zespołu nie ma możliwości odpowiedniego przygotowania się do obrony. Jest oczywiście możliwość udzielenia odpowiedzi pisemnej w wyznaczonym dodatkowo terminie, jednakże w czasie posiedzenia zespołu rzeczoznawca wobec którego wszczęto postępowanie pozostaje na pozycji zauważalnie gorszej niż zespół KOZ.

Tym samym nie sposób nie zauważyć, że nie ma kontrydiktoryjności postępowania przed KOZ. Przy tak sformułowanych propozycjach zapisów projektu Komisja pełni jednocześnie dwie funkcje: oskarża i rozstrzyga czy oskarżenia są udowodnione. W efekcie zespół KOZ może wydać dowolne rozstrzygnięcie, bez faktycznego wyjaśnienia okoliczności spraw.

W związku z powyższym, zgodnie z projektem rozporządzenia, rzeczoznawca ma wyznaczony termin na złożenie wyjaśnień, a termin ten upływa przed datą, w której zarzuty zostaną mu przedstawione. Tak bowiem stanowi §8. ust. 2 projektu rozporządzenia. Naszym zdaniem artykuł ten powinien mieć inne, podane niżej brzmienie:

*W zawiadomieniu o pierwszym posiedzeniu zespołu, rzeczoznawcę majątkowego, wobec którego wszczęto postępowanie informuje się o zarzutach wnoszącego skargę oraz dołącza się treść pytań zespołu wymagających odpowiedzi wyznaczając termin do złożenia wyjaśnień, a także informuje się o możliwości ustanowienia obrońcy lub o możliwości wystąpienia do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.*

Wprawdzie postępowanie toczy się w oparciu o Kodeks postępowania administracyjnego i na każdym etapie rzeczoznawca majątkowy może zapoznać się z aktami sprawy, nie mniej sama podróż do Warszawy, aby dokonać wglądu do akt to dla wielu osób uciążliwość, która może być zminimalizowana poprzez bardziej przyjazne podejście do „oskarżonego”, a jednocześnie pozwoli skrócić czas postępowania (np. zwoływania kolejnych posiedzeń, gdyby zachodziła konieczność uzupełnienia dowodów w sprawie).

Projekt pomija wprowadzenie instytucji zwrotu poniesionych przez obwinionego niesłusznie kosztów, utraconych zarobków oraz kosztów zastępstwa procesowego w przypadkach gdy obwiniony skorzysta z reprezentacji kwalifikowanego pełnomocnika, który skutecznie oddali zarzuty postawione rzeczoznawcy przy wszczęciu postępowania. Podważa się w ten sposób zaufanie obywateli do Państwa, które nawet w przypadku błędu swoich organów obciąża ich kosztami osobę wobec której wszczęto postępowanie.

Odnosząc się do treści projektu z punktu widzenia wnoszącego skargę należy zauważyć, że zarówno wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej jak i jego ostateczne rozstrzygnięcie odbywa się z jego pominięciem. To najprawdopodobniej jedyna w naszym systemie prawnym sytuacja, kiedy podmiot wnioskujący nie zna ostatecznego rozstrzygnięcia, a postępowanie jest kształtowane z pominięciem jego stanowisk w odniesieniu do dokumentów powstałych w trakcie podjętego postępowania lub w stosunku do odmowy wszczęcia postępowania. Naszym zdaniem każdy składający wniosek o przeprowadzenie postępowania dyscyplinarnego powinien zostać poinformowany przez organ o przekazaniu sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz o ostatecznym rozstrzygnięciu, a w przypadku wykazania interesu prawnego powinien być stroną postępowania.

Z związku z powyższym, stojąc na stanowisku że nowotworzone prawo powinno zwiększać zaufanie obywateli do Państwa zamiast zwiększać obszary dowolnej interpretacji urzędnika państwowego, wyrażonej w tym projekcie chociażby brakiem sprecyzowania czy wszczęcie postępowania przez ministra ma charakter postanowienia czy decyzji, negatywnie opiniujemy przedstawiony projekt.

Nie sposób również pominąć faktu, że ustawowo przewidziane kary, poczynając od czasowego zawieszenia uprawnień do ich pozbawienia, mają bezpośredni, negatywny wpływ na karierę zawodową rzeczoznawców majątkowych i w przypadku błędnych orzeczeń, które jak to wynika z orzecznictwa NSA w tych sprawach – zdarzają się zatrzważająco często - rujnują cały ich dotychczasowy dorobek zawodowy. Pozostaje to bez jakiegokolwiek rekompensaty za błędnie wydaną decyzję, która zostaje obalona w późniejszym postępowaniu sądowym. Przy tym wszystkie koszty związane z postępowaniem przed KOZ oraz koszty sądowe obarczają rzeczoznawcę majątkowego bez możliwości zwrotu chociażby jednej złotówki.

W imieniu Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych

Prezes Zarządu  
Tatiana Korniak

Do wiadomości:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, e-mail: pfva@pfva.com.pl,  
Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, e-mail: pfszn@pfszn.pl,  
Federacja Gospodarki Nieruchomościami, e-mail: biuro@fgn.org.pl,  
Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego, e-mail: sekretariat@pirm.pl,  
Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości, e-mail: biuro@drn.pl,  
Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, e-mail: kbin@kbin.org,  
Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, e-mail: danusia.woi@wp.pl,  
Unia Deweloperów Nieruchomości Komercyjnych, e-mail: biuro@acred.org,  
Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, e-mail: biuro@pkrn.pl,  
Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej, e-mail: kdworznik@kig.pl,  
Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, e-mail: federacja5@o2.pl,  
Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, e-mail: biuro@pprn.pl,  
Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości, e-mail: sekretariat@ksprn.pl,  
Korporacja „SEDPOL” Sp. z o. o. Nieruchomości – Consulting, e-mail: sedpol@sedpol.com.pl,  
Instytut Rozwoju Miast, e-mail: sekretariat@irm.krakow.pl,  
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, e-mail: igpim@igpim.pl,  
Polska Izba Handlu, e-mail: pih@pih.org.pl,  
Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego, e-mail: radaglowna@mnisw.gov.p,  
Polska Komisja Akredytacyjna, e-mail: pka@pka.edu.pl,  
Komitet Polityki Naukowej, Przewodnicząca- Anna Olejniczuk-Merta, e-mail: merta@kozminski.edu.pl,  
Narodowe Centrum Nauki, e-mail: biuro@ncn.gov.pl

