

# GAZETA PRAWNA.PL

## Wycena nieruchomości to niezły biznes. Rzecznawcy zarabiają na podwyższaniu stawek

autor: Emilia Świętochowska 13.07.2017,

Bez żadnej przesady można stwierdzić, że rzadko kiedy wycena zrobiona przez rzeczoznawcę nie budzi niezadowolenia którejś ze stron  
źródło: Shutterstock

### **Organizacje branżowe rzeczoznawców majątkowych dzięki jednemu przepisowi zdobyły ogromną władzę, pozwalającą zarabiać na podważaniu wycen nieruchomości.**

Opinia dotycząca wartości nieruchomości, czyli operat szacunkowy, to w wielu postępowaniach podstawa wydania decyzji administracyjnej lub dowód o kluczowym znaczeniu dla [wyroku](#). Dotyczy to w szczególności spraw o odszkodowania za działki przejęte pod drogi publiczne czy sporów związanych z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, które masowo trafiają do samorządowych kolegiów odwoławczych.

Bez żadnej przesady można stwierdzić, że rzadko kiedy wycena zrobiona przez rzeczoznawcę nie budzi niezadowolenia którejś ze stron. Nie jest też tajemnicą, że opinie o wartości nieruchomości autorstwa dwóch różnych specjalistów mogą się znacząco różnić, nawet jeśli obie są zasadniczo poprawne metodologicznie. Zgodnie z art. 157 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm. – dalej u.g.n.) kolejna wycena nieruchomości nie może stanowić podstawy od oceny, czy pierwszy operat szacunkowy wykonano prawidłowo. Ani sąd, ani organ [administracji](#) nie mogą też merytorycznie kwestionować tych [opinii](#), bo nie dysponują wiadomościami specjalnymi. Co najwyżej mają prawo wytykać w nich błędy formalne czy wezwać rzeczoznawcę do złożenia wyjaśnień. Na mocy ustawy sprawdzaniem, czy rzeczoznawca, sporządził operat bez błędów zajmują się wyłącznie (na wniosek stron lub sądu) stowarzyszenia zawodowe. A konkretnie komisje złożone z minimum dwóch rzeczoznawców.

Organizacje branżowe zdobyły w ten sposób ogromną władzę, bo w myśl art. 157 ust. 1a, jeśli stowarzyszenie wyda ocenę negatywną, [opinia](#) o wartości nieruchomości automatycznie staje się jedynie świstkiem papieru i musi być wyeliminowana z postępowania. Organ nie ma wówczas nic do powiedzenia. Siłę tego przepisu wzmacnia fakt, że od negatywnej opinii stowarzyszenia nie przysługuje odwołanie. Innymi słowy, można mieć pozytywne oceny od 50 organizacji, a i tak liczyć się będzie ta pierwsza, w której znaleziono błędy.

#### **Opinie z automatu**

Jak przyznają sami rzeczoznawcy, stosowanie tego rozwiązania w praktyce doprowadziło do wielu patologii i nadużyć. Po pierwsze uzyskanie negatywnej opinii, która w praktyce kasuje operat z obiegu, jest bardzo proste dla każdego, kto gotów jest ponieść odpowiednie koszty.



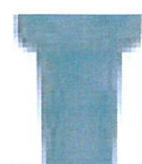
– Stowarzyszenia zrobiły sobie z tych zleceń niezłe źródło dochodu. To kryminogenna sytuacja, w którą uwikłana jest spora część [środowiska](#) – mówi otwarcie Zbigniew Świątnicki ze Stołecznego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Członkowie jego organizacji robią oceny operatów za darmo i tylko w niektórych przypadkach. A jak to wygląda gdzie indziej? – Negatywne opinie wydawane są niemal z automatu. Te pozytywne zdarzają się bardzo rzadko. Nikt przecież nie podpisze umowy i nie wyda kilku czy nawet kilkunastu tysięcy, jeśli nie dostanie gwarancji, że opinia będzie dla niego korzystna – twierdzi Świątnicki.

Jego diagnozę podzielają inni rzeczoznawcy, którzy uznają zarabianie na sprawdzaniu operatów co najmniej za nieetyczne. Także od pełnomocników stron, np. w sprawach o przejęcie nieruchomości pod drogę publiczną, można usłyszeć, że uzyskanie negatywnej opinii jest bardzo proste. Mówią o tym jednak niechętnie, gdyż reprezentowanym przez nich stronom zależy w końcu na uchyleniu wyceny niespełniającej ich oczekiwań.

### Nieuczciwa konkurencja

**Liczba  
rzecznawców  
majątkowych**

 **141**  
1992

 **6615**  
2016

**Przykładowe ceny opinii o prawidłowości operatów szacunkowych u różnych stowarzyszeń zawodowych:**



### Wielu chętnych do zarobienia

źródło: Dziennik Gazeta Prawna

Krytycy uważają, że art. 157 ust. 1a stał się narzędziem nieuczciwej konkurencji, które służy podkopaniu pozycji rynkowej i reputacji często bardzo doświadczonych fachowców. Nie mówiąc już o tym, że w ostatnich latach korzystanie z usług opiniodawczych stowarzyszeń stało się tak nagminną praktyką, że ich członkowie zaczęli na tym niezłe zarabiać (koszty oceny prawidłowości operatu w zależności od sprawy wahają się od kilku do kilkunastu tysięcy złotych).

– Wkład pracy komisji opiniujących jest zupełnie niewspółmierny do ceny opinii, tym bardziej, że jej opracowanie to czasem dwie godziny roboty – mówi Artur Czechanowski z Nadodrzańskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, które nie oferuje usług opiniodawczych. W



środowisku można też usłyszeć, że najbardziej zaporowe ceny oferuje Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) zrzeszająca kilkanaście organizacji.

### **Finansowa oaza**

Kolejny problem polega na tym, że prawo do oceniania pracy kolegów mają nie tylko specjaliści o wybitnych kwalifikacjach i nieskazitelnej reputacji. Organizacje rzeczoznawców majątkowych są de facto zwykłymi stowarzyszeniami, których członkami nie muszą być tylko profesjonaliści z odpowiednimi uprawnieniami. Ponieważ ich założenie jest bardzo proste, w ostatnich latach powstało ich tyle, że trudno oszacować, ile z nich dorabia na opiniowaniu poprawności operatów (prawdopodobnie jest ich kilkadziesiąt).

Specjaliści krytycznie nastawieni do biznesowej działalności organizacji zawodowych uważają wręcz, że niektóre z nich stały się finansową oazą dla kolegów słabo radzących sobie na rynku lub od dawna oderwanych od profesji. A że nie ma żadnych ustawowych kryteriów, według których stowarzyszenia muszą weryfikować operaty, przyczyny ich uchyleń bywają błahe. Są jednak wystarczające, aby uznać, że nie dochowano należytej staranności, której od rzeczoznawców wymaga art. 175 ustawy.

– Komisje często mają zastrzeżenia nie do merytorycznych kwestii, ale np. do tego, że nie w tym miejscu co trzeba postawiono przecinek – twierdzi Artur Czechanowski, rzeczoznawca z blisko 30-letnim stażem. – Błędy w operatach się zdarzają, ale czasem są one na tyle techniczne, że nie mają wpływu na ostateczną ocenę wartości nieruchomości i nie są dyskwalifikujące – dodaje. Ponieważ był już sfrustrowany tym, że mniej doświadczeni koledzy czy ci od dawna na emeryturze zarabiają na recenzowaniu jego pracy, sam założył stowarzyszenie. I jak przyznaje, od tamtej pory ma spokój, bo jego konkurencja wie, że teraz także on może sprawdzać jej operaty.

### **Wyeliminować nadużycia**

Niektórzy rzeczoznawcy, tacy jak Olga Tott-Świątnicka, wnosili też sprawy do sądów i przedstawiali im pozytywne kontropinie. Ale sądy zgodnie twierdziły, że ta pierwsza jest zawsze decydująca. Tott – Świątnicka nie tylko przeszła całą ścieżkę administracyjną aż do NSA, lecz także bezskutecznie próbowała zainicjować sprawę w Trybunale Konstytucyjnym, powołując się na naruszenie wolności wykonywania zawodu i dóbr osobistych. – Operat bardzo łatwo obalić, a ci, którzy się tym zajmują, są bezkarni – przekonuje Tott-Świątnicka.

Szansą na wyeliminowanie z rynku nadużyć ma być uchylenie art. 157 ust. 1a, przewidziane w nowelizacji u.g.n. uchwalonej 7 lipca przez Sejm. Oznacza to, że negatywna ocena operatu nie będzie oznaczała już jego automatycznego uchylecia. Jak tłumaczy [resort](#) infrastruktury, autor propozycji, decyzję o możliwości wykorzystania zakwestionowanego operatu w danej sprawie ma podejmować organ prowadzący postępowanie. Zapytaliśmy PFSRM o jej stanowisko dotyczące tej zmiany, ale do zamknięcia gazety nie otrzymaliśmy odpowiedzi.

**Autor:**

**Emilia Świętochowska**