

Wnioski i postulaty dotyczące poprawy statutu biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości, funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości

1. Warunki nabywania, zawieszenia i utraty praw do wykonywania czynności biegłego z zakresu wyceny nieruchomości

Jako przedstawiciel Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowy reprezentujący środowisko biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości uważam, że rzeczoznawcy majątkowi chcący pełnić funkcję biegłych sądowych powinni wykazać się minimum pięcioletnim czynnym uprawianiem zawodu rzeczoznawcy, a nie tylko trzyletnim – jak przewidują założenia do projektu o biegłych.

Rzeczoznawcy powinni poświadczyć swoją praktykę zestawieniem wykonanych prac np. w ciągu ostatnich dwóch lat. Daje się bowiem zauważyć, głównie ze względu na aktualną sytuację gospodarczą, że osoby uzyskujące uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości po częściowej deregulacji zawodu, pierwsze kroki kierują do Sądów celem uzyskania wpisu na listę biegłych. Uważamy, że ze względu na specyfikę funkcji biegłego sądowego, nie powinno to być miejsce zdobywania pierwszych doświadczeń zawodowych. Przy obecnym stanie rynku, małej ilości zleceń rzeczoznawca majątkowy kandydat na biegłego powinien wykazać pięcioletnie doświadczenie.

Postulujemy by elementem niezbędnym przed powołaniem na biegłego była opinia o posiadanych wiadomościach specjalnych wydawana przez stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego, czyli organizacje zawodowe w rozumieniu art. 5 pkt 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Jesteśmy przeciwni wprowadzeniu instytucji „zawieszenia prawa do wykonywania obowiązków biegłego sądowego” w przypadku gdy „jest prowadzone postępowanie dyscyplinarne lub postępowanie w przedmiocie odpowiedzialności zawodowej, mogące skutkować odebraniem uprawnień”.

Rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlegają odpowiedzialności zawodowej w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) ustanowioną przy Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Po wpłynięciu skargi do Ministra, zazwyczaj w każdym przypadku, następuje wszczęcie postępowania wyjaśniającego przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. Prowadzenie postępowania wyjaśniającego w żaden sposób nie przesądza jeszcze o jakichkolwiek uchybieniach w wykonywaniu czynności zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego. Ma jedynie na celu zbadanie okoliczności będących podstawą wniesionej skargi. Postępowania wyjaśniające, ze względu na swoją specyfikę, trwają bardzo długo (od kilku do kilkudziesięciu miesięcy) i do czasu sporządzenia przez Komisję protokołu końcowego z ewentualnym wnioskiem o nałożenie kary nie przeświadczenia o uchybieniach w pracy rzeczoznawcy.

Wprowadzenie instytucji zawieszenia, gdy tylko trwa postępowanie wyjaśniające przed KOZ umożliwi stronom, czy reprezentującym ich adwokatom odsuwanie od spraw „niewygodnych” biegłych pod byle pretekstem, poprzez skierowanie skargi do Ministra.

2.Wprowadzenie systemu elektronicznego przesyłania dokumentów i rejestru opinii biegłych

Niewątpliwym ułatwieniem i przyspieszeniem wydania Sądowni opinii biegłego byłoby umożliwienie przesyłania opinii w systemie poczty elektronicznej, jak też przesyłanie biegłemu w tym trybie akt sądowych.

Prowadzenie przez Sąd rejestrów opinii wydawanych przez biegłych mogłoby usprawnić system powoływania biegłych do konkretnych spraw, jak też procedowanie w sprawach wypłaty wynagrodzeń za sporządzone opinie. Obecnie nie są jasne zasady przydzielania biegłym spraw celem wydania opinii. Są biegli przeciążeni pracą na rzecz sądów i równocześnie osoby z dużym doświadczeniem zawodowym zupełnie niewykorzystywane przez sądy.

3.Wynagrodzenie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości

Wynagrodzenie za opinie biegłego musi odpowiadać rynkowym stawkom za podobne prace, a nawet powinno być wyższe z racji skomplikowania spraw sądowych. Tylko wtedy biegłymi będą najlepsi fachowcy z danej dziedziny. Wynagrodzenie oparte na skostniałym systemie przeliczania urzędowych stawek, dodatkowo w wielu przypadkach „obcinane przez sędziów” nie zapewni dopływu dobrych fachowców dla potrzeb opiniowania dla sądu.

Sposób określania wynagrodzenia biegłych, oparty na stawce bazowej, nawet po zastosowaniu możliwych podwyżek, skutkuje określeniem wynagrodzenia w wysokości nieodpowiadającej realiom rynkowym.

Uważamy, że kwotą bazową dla biegłych powinna być kwota dla członków korpusu służby cywilnej, która jest wyższa o ok. 6% od bazowej kwoty dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, i dotychczas stanowiła podstawę obliczania wynagrodzenia dla biegłych z zakresu wyceny nieruchomości.

Wynagrodzenie powinno odzwierciedlać nakład pracy oraz staż biegłego sądowego, a nie tytuły naukowe często osiągnięte w innych dziedzinach nauki (na przykład: po roku wykonywania czynności biegłego + 10 %, po 3 latach + 30%, po 5 latach + 50%).

Wynagrodzenie za stawiennictwo i wydanie opinii ustnej powinno obejmować także czas niezbędny do przygotowania się do rozprawy, w tym zapoznanie z wydaną wcześniej opinią, zebranie informacji aktualizujących stanowisko zawarte w opinii.

Wynagrodzeniem powinien być objęty czas dojazdu do miejsca oględzin i instytucji związanych ze sporządzeniem opinii poza miejscem zamieszkania traktowanym adresowo (nie jako miasto).

Biegłemu powinno się należeć także wynagrodzenie za czas dojazdu do Sądu na rozprawę poza miejscem zamieszkania oraz za czas który minął od wyznaczonej godziny wezwania na rozprawę do chwili opuszczenia sali.

4.Terminy wykonania opinii

Postulujemy wyznaczanie biegłym realnych terminów na wykonanie opinii z zakresu wyceny nieruchomości.

Najczęściej Sędziowie zakreślają niemożliwe do spełnienia przez biegłych terminy miesięczne na sporządzenie opinii z zakresu wyceny nieruchomości. Nie jest możliwe jednoczesne skuteczne zawiadomienie Stron z wyprzedzeniem, dokonanie oględzin i wykonanie profesjonalnej opinii w takim terminie. Korespondencja w sprawie przedłużenia terminu jest niepotrzebną stratą czasu dla Sądu i biegłego.

5. Termin wypłaty wynagrodzenia

Brak jest w przepisach terminów dotyczących regulacji wynagrodzenia dla biegłych. Naszym zdaniem należy zobowiązać Sądy do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia za wykonane czynności w okresie do 14 dni od daty otrzymania opinii i preliminarza kosztów, oraz do wypłaty należności w terminie maksymalnie 21dni od daty złożenia rachunku pod rygorem naliczenia odsetek za zwłokę.

6. Sankcje wobec biegłego

Nie powinny być stosowane grzywny za nieumyślne opóźnienia w oddawaniu opinii, a jedynie karanie poprzez proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia za sporządzenia opinii maksymalnie do 25% wartości wynagrodzenia.

Jako przeszkodę do pełnienia funkcji biegłego, o której mowa w art. 280 kpc, należy uznać w szczególności nadmierne obciążenie biegłego obowiązkami powierzonymi przez sąd. Uważamy, że nie może nastąpić taki zbieg przepisów, że biegły sądowy nie może odmówić wykonania czynności biegłego, a przesłanki uznania za przeszkodę zależą dowolnie od woli sądu i odmowa może być uznana za nieuzasadnioną, a jednocześnie biegły ponosi konsekwencje za nieusprawiedliwione nieterminowe wykonanie opinii.

7. Podnoszenie kwalifikacji biegłych

Jesteśmy za podnoszeniem wiedzy biegłych w zakresie prawa procesowego, przysługujących im praw i obowiązków oraz w zakresie postępowania dowodowego.

PFSRM od lat prowadzi szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych kandydatów na biegłych sądowych w cyklu trzydniowym, także w tym zakresie przysługujących im praw i obowiązków.

Jako Federacja jesteśmy w stanie przy pomocy wskazanych sędziów zorganizować odpowiednie szkolenia.

Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych zgodnie z art.175 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uczestniczą systematycznie w szkoleniach.

8. Opiniowanie opinii biegłych przez organizacje zawodowe, a możliwość poprawy

Nadużywane jest naszym zdaniem korzystanie przez Sądy na wniosek Strony z opiniowania przez organizacje zawodowe o poprawności opinii biegłego sądowego.

Po zmianie art.157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (DZ.U. z 2017 roku poz.1509) wydanie przez komisję organizacji zawodowej opinii negatywnej o opinii biegłego nie wyłącza opinii biegłego z obiegu prawnego. Naszym zdaniem obecna sytuacja stwarza możliwość

poprawy opinii przez biegłego przy występowaniu błędów mniej istotnych , a nie powinna skutkować powołaniem kolejnego biegłego.

9.Ochrona prawna biegłego

Jesteśmy za wprowadzeniem ochrony prawnej biegłego przewidzianej dla funkcjonariuszy publicznych. Ochrona prawna powinna dotyczyć biegłych w związku z pełnionymi czynnościami w postępowaniu sądowym. Istotne jest by nawet po ukończeniu kadencji biegłego, biegły nie stracił ochrony w związku z wcześniejszymi czynnościami, gdyż skutki takich czynności z udziałem biegłego mogą mieć miejsce także po końcu kadencji.

10.Zmiany w Kodeksie Postępowania Karnego

Bardzo niepokojącą sprawą są ostatnie zmiany art.233 Kodeksu Postępowania Karnego polegające na rozszerzeniu odpowiedzialności karnej za przedstawienie nieumyślnie fałszywej opinii , lub pozbawienie bądź obniżenie wynagrodzenia biegłego za sporządzenie opinii, która zostanie zakwalifikowana jako fałszywa bądź nierzetelna. O kwalifikacji opinii będzie decydował sąd. Zmiany te mogą skutkować mniejszym zainteresowaniem biegłych w pełnieniu funkcji w procesach karnych.