



L.dz. 19/18-PFSRM

Warszawa, dnia 28.05.2018r.

Szanowny Pan
Jerzy Kwieciński
Minister Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Pismo-postulat

**w sprawie zgłaszanych przez środowiska rzeczoznawców majątkowych próśb o utworzenie izby
zawodowej rzeczoznawców majątkowych**

Szanowny Panie Ministrze

Działając w imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w oparciu o art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej chciałbym zwrócić uwagę Pana Ministra na zgłaszaną przez środowiska rzeczoznawców majątkowych potrzebę utworzenia izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych, która zdaniem środowiska rzeczoznawców majątkowych w sposób szczególnie wpłynęłaby na dotychczasową działalność oraz rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego poprzez jego należyte uznanie formalno-prawne.

W celu uzasadnienia powyższego wniosku wyjaśniam, iż zawód rzeczoznawcy majątkowego formalnie zaistniał po dniu 29 listopada 1991 r. na podstawie art. 17 znowelizowanej ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne wprowadzonej ustawą z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991 – 95 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 1991 nr 103 poz. 446).

Z w/w datą rozpoczęto realizację procesu nadawania osobom zainteresowanym kwalifikacji zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, czym ustawodawca potwierdził słuszność i ważność podejmowanych działań prawnych w zakresie powołania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Wskazany wyżej przepis art. 17 w/w ustawy dał podstawę do stworzenia szczegółowego programu kształcenia rzeczoznawców majątkowych, który to program bezsprzecznie odpowiadał ówczesnym potrzebom obsługi gospodarki oraz rynku obrotu nieruchomościami.

Pierwsze świadectwa stwierdzające posiadanie przez osoby zainteresowane uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości zostały wydane w oparciu o ww. program w dniu 8 czerwca 1992 r.

Świadectwa te uprawniały do szacowania nieruchomości zurbanizowanych, rolnych oraz leśnych, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Kolejne nowelizacje ustaw systematycznie poszerzały zakres czynności do wykonywania jakich byli uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi.

Kluczowym jednak momentem była ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która w swej treści oficjalnie usankcjonowała istnienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jednocześnie ustawa ta określiła zasady kontynuacji nie tylko drogi do zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez wszystkie osoby nim zainteresowane ale ogólnie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako takiego. Proces ten trwa do dziś, co dodatkowo potwierdza nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 1 września 2017 r., która doprecyzowuje przepisy, które wzbudzały wątpliwości interpretacyjne, a także reguluje sytuację stron umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz zarządzenie nieruchomościami, co w sposób zdecydowany ułatwia wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Niezależnie od powyższego procesu legislacyjnego w dniu formalnego ustanowienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Ustawie o gospodarce nieruchomościami w Polsce funkcjonowała grupa ponad 3 tysięcy osób posiadających uprawnienia zawodowo do szacowania nieruchomości. Do dnia dzisiejszego ilość rzeczoznawców majątkowych w Polsce podlega stałemu wzrostowi, a obecnie 7200 osób jest uprawnionych do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż trendy jakie obserwujemy od niemal 30 lat na rynku nieruchomości zdecydowanie potwierdzają konieczność istnienia wykwalifikowanych niezależnych specjalistów w dziedzinie szacowania wartości nieruchomości, a co za tym idzie utworzenie izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych, co nada właściwą rangę zawodową rzeczoznawcy majątkowemu.

W tym miejscu należy również wskazać, iż zawód rzeczoznawcy majątkowego na podstawie art. 88 Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych został uznany za wolny zawód i tym samym umożliwiono rzeczoznawcom majątkowym organizowanie prowadzonej przez siebie działalności w formie spółki partnerskiej, a więc formie dotychczas zarezerwowanej dla zawodów prawniczych. Zresztą jest to nie jedyne podobieństwo pomiędzy tymi zawodami.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego także uzyskuje się przez pozytywne zaliczenie egzaminu zawodowego przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną. Aby być dopuszczonym do postępowania kwalifikacyjnego, którego częścią jest egzamin, należy posiadać wykształcenie wyższe. Oprócz tego należy mieć ukończone studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości. Obowiązek ten nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe o programie zgodnym z minimami programowymi dla studiów podyplomowych. Należy również odbyć półroczną praktykę zawodową. Rzeczoznawca majątkowy uzyskuje prawo wykonywania czynności zawodowych od dnia wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych prowadzonego przez ministra infrastruktury. Rejestry publikowane są w Dzienniku Urzędowym MI oraz na stronach internetowych ministerstwa.

Osoby wykonujące wolny zawód mogą być zobowiązane w drodze ustawy do przynależności do odpowiedniego samorządu zawodowego. Ponadto każdy zawód lub grupa zawodów, dla której w drodze ustawy utworzono samorządy zawodowe można uznać za zawód zaufania publicznego lub zawód z nim tożsamy. Do zawodów zaufania publicznego zalicza się więc profesje polegające na wykonywaniu zadań o szczególnym charakterze z punktu widzenia zadań publicznych i z troski o realizację interesu publicznego.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż rzeczoznawcy majątkowi wykonując swój zawód polegający na szacowaniu wartości nieruchomości w znacznym stopniu przyczyniają się do realizacji interesu również publicznego, a tym samym jak najbardziej wypełniają wszystkie przesłanki uznania rzeczoznawców majątkowych za zawód zaufania publicznego.

Jednocześnie realizując zadania, o których mowa powyżej rzeczoznawcy majątkowi skupiają się wyłącznie w formie regionalnych stowarzyszeń, czy też Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stanowiącej podmiot zrzeszający te stowarzyszenia. **Taka forma organizacji samorządu rzeczoznawców majątkowych utrudnia jednak całościową koordynację zadań wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, realizację i ochronę praw przysługujących rzeczoznawcom na mocy obowiązujących przepisów prawa, czy przede wszystkim szkolenie kandydatów na przyszłych rzeczoznawców majątkowych.**

Tym samym utworzenie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w postaci izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych znacznie usprawni sposób nabywania uprawnień zawodowych czy też kontroli doskonalenia kwalifikacji przez osoby już te uprawnienia posiadające.

Umożliwi również uproszczenie zasad przeprowadzania postępowania dyscyplinarnego poprzez poddanie tego procesu ocenie wewnątrz-środowiskowej samorządu zawodowego, posiadającego wiedzę fachową i opartego na wysokiej etyce zawodowej.

Co nie mniej istotne z punktu widzenia interesu publicznego wraz z utworzeniem izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych budżet państwa zostanie zwolniony z kosztów sprawowania nadzoru i obsługi administracyjnej rzeczoznawców majątkowych. Nie oznacza to jednak braku kontroli nad działalnością izby, gdyż w przyszłym projekcie ustawy przewidujemy istnienie nadzoru Ministra Infrastruktury nad przestrzeganiem prawa przez izbę samorządową rzeczoznawców majątkowych.

W tym miejscu należy również wskazać, iż wprowadzenie samorządu zawodowego nie ograniczy w żaden sposób dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Pozostaną w mocy przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami określające charakter postępowania kwalifikacyjnego mającego na celu wyłącznie sprawdzenie nabytych umiejętności oraz niekaralności za przestępstwa przeciwko mieniu i dokumentom. Nie ma ograniczeń ilościowych dla osób zainteresowanych zawodem, które wykażą się eksperckim poziomem wiedzy o szacowaniu nieruchomości oraz zaakceptują prawa i obowiązki statutowe członków izby samorządowej. Izba rzeczoznawców majątkowych daje gwarancję na rzetelne wyceny nieruchomości Skarbu Państwa i mienia komunalnego.

Propozycja powołania izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych zdecydowanie wychodzi na przeciw trosce o zapewnienie stałego wzrostu rzetelności wykonywania zawodu i przestrzegania zasad etyki zawodowej, co jest zbieżne z powołanym na początku niniejszego pisma konstytucyjnym celem utworzenia izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych .

Powołanie izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych w żaden sposób nie zmieni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej ogólnych norm regulujących istnienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wymogów w zakresie jego wykonywania, sankcji za nierzetelność zawodową oraz wymagań dot. postępowania kwalifikacyjnego.

Ponadto powołanie izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych uporządkuje w sposób systemowy organizację zawodu, prawa i obowiązki członków izb, a także ogólne zasady gospodarowania mieniem samorządu.

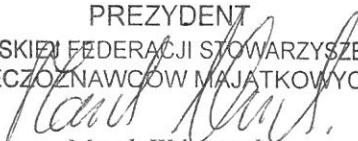
Powołanie izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jako organizacji bezpośrednio związanej z rynkiem wyceny nieruchomości pozwoli ponadto w sposób bezproblemowy włączyć izbę zawodową w proces legislacyjny dotyczący zagadnień związanych z szacowaniem nieruchomości, a co za tym idzie zgłosić fachowe uwagi i spostrzeżenia oparte o długoletnie doświadczenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Zaangażowanie izby może przyczynić się ponadto do przyspieszenia tempa prac nad przyszłym projektem ustawy, a także bezpośrednio przełożyć się na zwiększenie merytorycznego poziomu prac nad przyszłym projektem ustawy.

Mając powyższe na uwadze wyrażamy głębokie przekonanie, iż proponowane przez nas powołanie izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych przełoży się nie tylko na poprawę jakości tworzonych aktów prawnych związanych z nieruchomościami, ale również przełoży się na umożliwienie rzeczoznawcom majątkowym wykonywania swojej pracy z należytą starannością, zgodnie z najlepszymi standardami profesjonalnego świadczenia usług przez rzeczoznawców majątkowych, gwarantując rzetelne i terminowe ich wykonanie.

Dlatego też chcielibyśmy zakomunikować ze strony środowiska rzeczoznawców majątkowych gotowość do podjęcia inicjatywy utworzenia izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych, a co za tym idzie zapoznać się ze stanowiskiem Pana Ministra dotyczącym możliwości utworzenia izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Tym samym po wyrażeniu przez Pana Ministra opinii w tym zakresie środowisko rzeczoznawców majątkowych jest gotowe rozpocząć prace związane z konsultacjami w sprawie projektu ustawy o utworzeniu izby zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Z poważaniem,

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Marek Wiśniewski