

**Poprawki do uchwalonej przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
na 38. posiedzeniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. ustawy o zmianie ustaw regulujących
wykonywanie niektórych zawodów**

(Druk Senatu Nr 344 z dnia 24 kwietnia 2013 r.)

Poprawka nr 1

- 1) w art. 8 w pkt 5 w lit. a w tiret pierwszym:
a) zdaniu wstępnemu nadać brzmienie:
„– pkt 2 otrzymuje brzmienie:”
b) skreślić pkt 3;

Poprawka nr 2

- 2) w art. 8 w pkt 5 skreślić lit. c i d

Poprawka nr 3

- 3) w art. 8 w pkt 5 skreślić lit. e

Poprawka nr 4

- 4) w art. 8 w pkt 17 w lit. b nadać brzmienie:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk i wysokość opłaty za jego wydanie uwzględniającej koszt jego wydania;”

UZASADNIENIE

Propozycje poprawek mają na celu przywrócenie części zapisów uchwalonej przez Sejm ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów do zakresu określonego w projekcie tej ustawy wskazanym przez Radę Ministrów (wnioskodawcę) – druk nr 806. Poprawki te są więc *de facto* powrotem do propozycji rządowej. Należy przypomnieć, że zmiany dotyczące dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały wprowadzone poprzez przyjęcie poprawek wniesionych *ad hoc* pod obrady Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrywania projektów ustaw deregulacyjnych. Ich przyjęcie spowodowało tym samym rozszerzenie zakresu tego projektu. W tym miejscu należy podkreślić, że **zawód rzeczoznawcy majątkowego nigdy nie był wymieniany wśród**



zawodów, których miała dotyczyć proponowana przez Ministra Sprawiedliwości tzw. ustawa deregulacyjna, a więc regulacje dotyczące rzeczoznawców majątkowych nigdy nie były objęte opiniowaniem przez Radę Legislacyjną przy Prezesie Rady Ministrów, nie podlegały tzw. ocenie skutków regulacji, w tym analizie prawno – porównawczej rozwiązań stosowanych w krajach Unii Europejskiej, analizie wpływu na sektor finansów publicznych, analizie wpływu na rynek pracy oraz analizie wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość. Jednocześnie propozycja zmian zasad dostępu do uzyskiwania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości nie była następstwem uzgodnień międzyresortowych. Z tych samych powodów **zmiana zasad funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nigdy nie była konsultowana zarówno ze środowiskiem zawodowym, jak i głównymi odbiorcami wycen**, tj. m.in. sektorem bankowym i finansowym (w tym m.in. Komisją Nadzoru Finansowego, Narodowym Bankiem Polskim, Związkiem Banków Polskich), jednostkami samorządu terytorialnego, jednostkami zajmującymi się gospodarowaniem mieniem publicznym, w tym mieniem Skarbu Państwa (m.in. Agencją Nieruchomości Rolnych, Agencją Mienia Wojskowego), sądami (Krajową Radą Sądownictwa), organami prowadzącymi postępowania administracyjne. **Zakresem projektu ustawy objęto 50 enumeratywnie wymienionych zawodów i niezaprzeczalnie nie ma tam zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Projektodawca omawianej ustawy zawarł w uzasadnieniu wyraźne zastrzeżenie** (przy omawianiu zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczących dwóch innych zawodów tam uregulowanych, a jednocześnie w przeciwieństwie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego objętych zakresem projektu, tj. zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości), że *„Zmiany w przepisach dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego będą przedmiotem analizy w ramach prac nad kolejną ustawą z zakresu deregulacji dostępu do wykonywania zawodów, jednak przy zachowaniu zasady, że w interesie publicznym leży, aby osoby wykonujące działalność w zakresie szacowania nieruchomości legitymowały się umiejętnościami koniecznymi do prawidłowego wykonywania operatów szacunkowych. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje bowiem wyceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które są następnie przedmiotem obrotu. W związku z powyższym istotne jest, aby rzeczoznawca majątkowy posiadał bardzo dużą wiedzę merytoryczną oraz umiejętności w zakresie szacowania nieruchomości (wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r. S 20/01, OTK-A 2002, nr 7, poz. 89).”*

Tym samym w sposób jednoznaczny w uzasadnieniu do projektu ustawy nastąpiło wyłączenie zawodu rzeczoznawcy majątkowego z tego projektu, jak i potwierdzenie, że zawód ten nie był przedmiotem jakichkolwiek analiz w ramach prac nad tą ustawą. Można przyjąć, że jest to oficjalne stanowisko opracowującego ten projekt Ministra Sprawiedliwości, jak i przedstawiającej ten projekt Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej Rady Ministrów.



Wydaje się zasadnym, że ewentualne zmiany w dostępie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego powinny przejść pełną ścieżkę legislacyjną podobnie jak ma to miejsce w przypadku innych „deregulowanych” zawodów.

Poprawki te mają również na celu przywrócenie części zasad aktualnie obowiązujących w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) w dostępie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, co znajduje również uzasadnienie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. **W wyroku z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01) Trybunał Konstytucyjny** dokonywał oceny trybu uzyskiwania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości. Trybunał Konstytucyjny stwierdził między innymi: *„Ustanowione przez ustawodawcę warunki mają na celu zapewnienie takiego poziomu świadczonych usług jaki jest wymagany od osób zaufania publicznego. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego przyjęta regulacja jest proporcjonalna do celu, jakim jest zagwarantowanie odpowiedniej jakości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i ochrony interesu podmiotów korzystających z usług świadczonych w ramach tego zawodu”*.

Szczegółowe uzasadnienie poszczególnych poprawek:

Ad. 1. Poprawka ta ma na celu pozostawienie wymogu legitymowania się kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego wykształceniem wyższym magisterskim, co wynika z obecnego zapisu art. 177 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z uchwaloną przez Sejm ustawą o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów ubiegać się o uprawnienia zawodowe mogłyby osoby posiadające dyplom na poziomie licencjatu. Zaliczenie zawodu rzeczoznawcy majątkowego do zawodów zaufania publicznego niesie za sobą pewne konsekwencje również w zakresie oczekiwanego od osób wykonujących ten zawód wykształcenia. Uzyskanie wykształcenia wyższego magisterskiego poza zdobyciem i ugruntowaniem wiedzy i wiadomości teoretycznych, niesie za sobą również zdobycie większego doświadczenia życiowego, co jest niezwykle ważne przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Osoby wykonujące ten ekspercki w swojej istocie zawód, powinny charakteryzować się poza posiadaniem wiedzy i praktyki również niezależnością, a także umiejętnością unikania wpływu presji otoczenia zewnętrznego na ostateczne wyniki ich pracy. Wydaje się, że trzyletnie studia zawodowe nie są wystarczające do zdobycia wiedzy, umiejętności, wykształcenia postaw etycznych, ukształtowania niezależności w wyrażaniu opinii wystarczających do wykonywania tego zawodu.



Celem samym w sobie nie może być tylko skracanie ścieżki wejścia na rynek pracy absolwentom, bez uwzględniania skutków dla funkcjonowania gospodarki, instytucji finansowych, instytucji publicznych, finansów publicznych, pewności obrotu gospodarczego itp. Czy niezasadnym jest uprzednie wprowadzenie takiej reformy szkolnictwa wyższego, w następstwie czego szkoły wyższe będą kształcić na studiach pierwszego stopnia na poziomie, który później będzie skutkował poszukiwaniem przez rynek pracy absolwentów tego typu szkół. Na potwierdzenie tych spostrzeżeń można przywołać opracowanie „*Kompetencje i kwalifikacje poszukiwane przez pracodawców wśród absolwentów szkół wyższych wchodzących na rynek pracy*” (Warszawa, maj 2012 - za: www.sgh.waw.pl) podsumowujące wyniki badania przeprowadzonego przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie, Amerykańską Izbę Handlu w Polsce oraz Ernst & Young, gdzie stwierdzono (str. 11), że „*Ocenę absolwentów pracodawcy odnosili generalnie do absolwentów studiów magisterskich. Jak potwierdziliśmy w wywiadach badane przedsiębiorstwa w zasadzie nie uważają przygotowania absolwentów studiów licencjackich jako wystarczającego do podjęcia pracy na poszukiwanych przez te firmy miejscach pracy*”. Podobna opinia została wyrażona w publikacji „*Diagnoza stanu szkolnictwa wyższego w Polsce*” opracowanej przez Ernst & Young i Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (za: www.ptbk.mol.uj.edu.pl), gdzie podano (str. 8), że „*W Polsce licencjat nie został dotychczas uznany przez pracodawców za dowód na posiadanie pełnowartościowego wyższego wykształcenia. Natomiast w opinii badanych (pracodawców) świadczy o tym, że student nie poradził sobie z uzyskaniem tytułu magistra*”. Jeżeli, przedsiębiorstwa i pracodawcy ankietowani w powyżej opisanych analizach, „*nie uważają przygotowania absolwentów studiów licencjackich jako wystarczającego do podjęcia pracy na poszukiwanych przez te firmy miejscach pracy*”, to tym bardziej pracodawca nie powinien sankcjonować możliwości wykonywania zawodu zaufania publicznego, zawodu niezależnego eksperta, jakim jest zawód rzeczoznawcy majątkowego przez osoby legitymujące się takim wykształceniem. Rozwiązanie przyjęte przez Sejm nie ma więc merytorycznego uzasadnienia.

Jako uzasadnienie tej poprawki może służyć stanowisko zawarte w wyroku **Trybunału Konstytucyjnego** z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01), cyt. „***Od rzeczoznawców wymagana jest wszechstronna wiedza z wielu dziedzin nauki, a więc z prawa, ekonomii, budownictwa, maszynoznawstwa, geodezji i matematyki oraz posiadanie dużej dojrzałości życiowej i obywatelskiej, dającej oprócz wiedzy podstawę do wnikliwej oceny stosunków majątkowych w różnych układach faktycznych i prawnych, z czym łączy się obowiązek bezstronności, uczciwości i odpowiedzialności***”.



Ad. 2. Poprawka ta ma na celu pozostawienie sprawdzonych i jednoznacznych rozwiązań wynikających z aktualnego brzmienia art. 177 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obecnie funkcjonujące regulacje w pełni wypełniają również intencje proponowanych w art. 8 w pkt 5 lit. c i d rozwiązań uchwalonej przez Sejm ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, polegających na zwolnieniu z obowiązku ukończenia studiów podyplomowego osób, które w ramach studiów wyższych zdobyły wiedzę objętą programem uwzględniającym minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, co obecnie wprost wynika z art. 177 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczny jest również obecny zapis art. 177 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości następuje na podstawie zaświadczenia uczelni. Proponowana w ustawie o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów zmiana zapisu art. 177 ust. 2 (cyt. „*Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku obejmującym umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości, potwierdzone suplementem do dyplomu lub na podstawie zaświadczenia uczelni*”) oraz wykreślenie art. 177 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, będzie skutkowało całkowitym brakiem możliwości interpretacji, co można rozumieć pod pojęciem „*kierunku obejmującym umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości*”. Należy zauważyć, że w rozporządzeniu Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 8 sierpnia 2011 r. w sprawie obszarów wiedzy, dziedzin nauki i sztuki oraz dyscyplin naukowych i artystycznych (Dz.U. Nr 179 , poz. 1065) taki kierunek w ogóle nie jest wymieniany.

Jeszcze raz należy podkreślić, że w aktualnie obowiązującym stanie prawnym osoby, które w ramach studiów wyższych zdobyły wiedzę objętą programem uwzględniającym minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości są zwolnione z obowiązku ukończenia studiów podyplomowych. Tylko, że zakres takich studiów jest określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami z dnia 7 czerwca 2010 r. (Dz.U. Nr 117, poz. 786), a w związku z tym nie jest to okoliczność oceniana subiektywnie. Element ten jest o tyle istotny, ponieważ zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem interdyscyplinarnym wymagającym bardzo szerokiej wiedzy z różnych dziedzin (m.in. ekonomia, finanse, rachunkowość, prawo, budownictwo, kosztorysowanie, matematyka, statystyka, ekonometria, gospodarka przestrzenna, rolnictwo, leśnictwo, gospodarka wodna, a przecież niezbędne jest również posiadanie wiedzy i umiejętności dotyczących podejść, metod i technik wyceny).

Proponowane enigmatyczne rozwiązanie wprowadzające „*kierunek obejmujący umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości, potwierdzone suplementem do dyplomu lub na podstawie*



zaświadczenia uczelni” może powodować, że ukończenie każdego dowolnego kierunku studiów, na którym znajdzie się przedmiot „wycena nieruchomości” (np. w ogólnym wymiarze kilkunastu godzin), wypełni ustawowe przesłanki, co do oczekiwanego od kandydata do zawodu rzeczoznawcy majątkowego wykształcenia. Przecież na zaświadczeniu uczelni lub suplemencie do dyplomu będzie się mogła znaleźć informacja, że ten kierunek „obejmował umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości”. Kto i na jakiej podstawie będzie stwierdzał, że dany kierunek studiów wyższych „obejmuje umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości”? Czy każda uczelnia będzie mogła to robić w sposób zupełnie dowolny i niezależny? Jakie jest merytoryczne uzasadnienie takich zmian?

Wydaje się więc, że pozostawienie sprawdzonych i nie budzących żadnych kontrowersji rozwiązań wynikających z aktualnie obowiązującego art. 177 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami jest w pełni uzasadnione.

Ad. 3. Poprawka ta ma na celu wyeliminowanie niespójnych oraz pozbawionych merytorycznego uzasadnienia zmian wynikających z przyjętych przez Sejm rozwiązań art. 8 pkt 5 lit. e ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, skutkujących dodaniem do art. 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2b – 2d. Należy zauważyć, że aktualnie obowiązujące zasady odbywania i dokumentowania praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości są bardzo czytelne i proste w weryfikacji. Odbywają się one według zasad wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami z dnia 15 lutego 2008 r. (Dz.U. Nr 31, poz. 189).

Propozycja dodania do art. 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2b o treści: „Praktyka zawodowa realizowana przez studentów wlicza się do okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, pod warunkiem że jest realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych” nie uwzględnia podstawowej kwestii, jaką jest zaliczenie praktyki nie tylko w wymiarze czasowym, ale i rzeczowym (tj. wykonanie samodzielnie odpowiedniej liczby projektów operatów szacunkowych dla różnych rodzajów nieruchomości i różnych celów wyceny), co jest niezwykle istotne ze względu na specyfikę tego zawodu. Nie uwzględnia także postanowień art. 197 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które przyznały właściwemu Ministrowi kompetencje do ustalenia sposobu i warunków odbywania praktyk zawodowych. Proponowane w ustawie o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów rozwiązanie próbuje kompetencje Ministra przenieść na organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych i prowadzi do różnicowania osób, które będą odbywały praktyki zawodowe (część osób według zasad ustalonych przez Ministra, a część według bliżej nie określonych zasad ustalonych w umowie pomiędzy uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych).



Z kolei propozycja dodania do art. 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2c o treści: „*Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie dotyczy osoby, która posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości*” jest próbą wprowadzenia „zamiennika” praktyki zawodowej. Wejście w życie tego zapisu spowoduje ogromne problemy interpretacyjne. Co można rozumieć pod pojęciem „*stanowiska związanego z wyceną nieruchomości*”, w sytuacji gdy zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. Jakie więc „*stanowiska*” można zaliczyć do kategorii tych „*związanych z wyceną nieruchomości*”? Kto będzie oceniał czy dana osoba zajmowała takie stanowisko, czy też nie? Czy taka osoba będzie zwolniona z obowiązku wykazania się elementarną znajomością zasad wyceny poprzez sporządzenie projektów operatów szacunkowych, tak jak osoby odbywające praktyki w dotychczasowej formie, czy też będzie z tego obowiązku zwolniona? Jeżeli przyjąć, że pod pojęciem „*osoby, która posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości*” należy rozumieć osobę zatrudnioną u osoby prowadzącej działalność w zakresie szacowania nieruchomości, to co stoi na przeszkodzie dopełnienia wymogów formalnych co do praktyki realizowanej według zasad zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami z dnia 15 lutego 2008 r. (Dz.U. Nr 31, poz. 189). Przecież wówczas praktyka będzie mogła być zaliczona już po okresie 12 miesięcy, a jej efekt zostanie poparty sporządzeniem projektów operatów szacunkowych, co zapewni stosowną weryfikację umiejętności praktycznego wykonywania zawodu. Rozpatrując wprowadzone w ustawie o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów pojęcie osób posiadających „*doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości*” nie sposób również nie zwrócić uwagi na regulacje zawarte w art. 174 ust. 6 oraz art. 198 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ust. 2 w wersji zmodyfikowanej przez ustawę o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów) oraz wynikające stąd sprzeczności i zagrożenia. Zgodnie z art. 174 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych. Z kolei z przywołanych powyżej zapisów art. 198 wynika, że kto prowadzi bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Tej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 6, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej uprawnień wymienionych w ust. 1. W jaki więc sposób można udokumentować „*dwuletnie*



doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości” nie będąc rzeczoznawcą majątkowym i nie narażając się na odpowiedzialność karną?

Następną propozycją wynikającą z przyjętej przez Sejm ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów jest dodanie do art. 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2d o treści: *„Egzamin, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, może być zaliczony na podstawie uzyskania dyplomu ukończenia studiów wyższych na kierunku obejmującym wiedzę i umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości sprawdzane w postępowaniu kwalifikacyjnym do wykonywania zawodu rzeczoznawcy, realizowanych na podstawie umowy między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych”*. Zmiana ta podobnie jak powyżej opisane wprowadza bardzo duży bałagan interpretacyjny, a dodatkowo prowadzi do znacznego obniżenia wymagań kwalifikacyjnych wobec części kandydatów. Egzamin państwowy zgodnie z tą zmianą ma zostać zastąpiony dyplomem wyższej uczelni kształcącej na kierunku obejmującym wiedzę i umiejętności sprawdzane w postępowaniu kwalifikacyjnym. Wątpliwości co do kierunku studiów *„obejmującego wiedzę i umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości”* zostały szczegółowo zaprezentowane w uzasadnieniu do Poprawki nr 2. Proponowany zapis jest również sprzeczny z art. 191 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącym, że spełnienie wymogów kwalifikacyjnych do uzyskania uprawnień w dziedzinie szacowania nieruchomości stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. Zapis nie uwzględnia także przepisu art. 197 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przyznaje właściwemu Ministrowi kompetencje do ustalania sposobu i trybu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego. Propozycja Sejmu zawarta w art. 177 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami odbiega od przyjętego przed paroma laty założenia, że sprawdzenie wiedzy i umiejętności kandydatów do wykonywania określonych zawodów, nie tylko rzeczoznawców majątkowych, ma się odbywać przy uwzględnieniu obiektywnych wymogów stawianych kandydatom i gremiom dokonującym oceny przygotowania zawodowego adeptów. Powyższa idea sprowadzała się do powierzenia weryfikacji wykształcenia i umiejętności komisjom państwowym. To autorytet organów państwowych miał zapewnić realizację bezstronnego procesu weryfikacji. Jak dowodzi praktyka, przyjęta koncepcja, wpisując się w oczekiwania społeczne, uporządkowała dotychczasowe zasady dopuszczania do wykonywania zawodu i zapewniła realizację powyższego postulatu. Intencja ustawodawcy w przypadku rzeczoznawców majątkowych zawarta została wprost w brzmieniu wprowadzenia do wyliczenia zawartego w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie trzeba nawet sięgać do uzasadnień projektów kolejnych aktów prawnych. Cel unormowania wynika z dosłownego brzmienia przepisu. Zgodnie z tą regulacją Minister właściwy **mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych** określa w drodze rozporządzenia sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej



działania. Ustawa przegłosowana w Sejmie w dniu 19 kwietnia 2013 roku nic nie zmienia w tym zakresie. Czy zatem zastąpienie w ramach postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzanego przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną zaliczenia egzaminu *uzyskaniem dyplomu ukończenia studiów wyższych na kierunku obejmującym wiedzę i umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości sprawdzane w postępowaniu kwalifikacyjnym do wykonywania zawodu rzeczoznawcy, realizowanych na podstawie umowy między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych*, będzie spełniało intencje ustawodawcy? Odpowiedź wydaje się oczywista. Trudno tu dostrzec możliwość zweryfikowania obiektywności i rzetelności oceny przygotowania kandydatów. Brak jakichkolwiek kryteriów dotyczących postępowania sprawdzającego nie daje ku temu szansy. Pomija się przy tym także kwestię kosztów takiego trybu zaliczenia egzaminu.

Regulacja zaproponowana przez Sejm nie daje jasnej odpowiedzi na pytanie czego w istocie ma dotyczyć umowa między uczelnią a organizacją zawodową? Jak ma wyglądać taka umowa? Co miałyby być przedmiotem tej umowy? Czy chodzi o sprawdzenie wiedzy i umiejętności dotyczących wyceny w postępowaniu sprawdzającym na uczelni? Jeśli tak, to czy przybierze to formę "wewnętrznego" egzaminu na uczelni, w którym będzie brać udział organizacja zawodowa? Czy może organizacja zawodowa powinna brać udział także w procesie kształcenia? Liczba stawianych pytań dowodzi braku precyzji i powrotu niedookreśloności regulacji.

Wyłączenie kompetencji Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, w odniesieniu do części kandydatów, poza wątpliwościami, co do zróżnicowania trybu dochodzenia do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, może również budzić obawy z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze biorąc pod uwagę autonomię uczelni, a jednocześnie potrzebę zapewnienia przez te uczelnie dopływu nowych studentów, warunki uzyskania uprawnień zawodowych mogą zostać całkowicie zminimalizowane. Na straży jakości takich postępowań kwalifikacyjnych nie będą w stanie stać organizacje zawodowe, ponieważ łatwo sobie wyobrazić tworzenie nowych organizacji, pod auspicjami uczelni, tylko dla potrzeb praktyk i tych quasi egzaminów. Zgodnie bowiem z art. 4 pkt. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem organizacji zawodowej można rozumieć stowarzyszenie (wymóg formalny założenia stowarzyszenia to 15 osób).

Warto również przypomnieć, że w wyroku z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01) Trybunał Konstytucyjny stwierdził między innymi: *„Państwowa Komisja Kwalifikacyjna jest ciałem fachowym, które może stwierdzić, czy stopień przygotowania kandydata do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, z którego wykonywaniem wiążą się niezwykle doniosłe skutki prawne, jest wystarczający. Wykształcenie rzeczoznawcy majątkowego wymaga w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wiadomości interdyscyplinarnych, toteż tylko specjaliści – profesjonaliści w tych dziedzinach są w stanie zweryfikować zakres wiedzy kandydata”*.



Ad. 4. Poprawka zmierza do przywrócenia treści art. 197 pkt. 1 w brzmieniu pierwotnym, tj. zaproponowanym w projekcie skierowanym do Sejmu przez Radę Ministrów (druk 806): „*sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk i wysokość opłaty za jego wydanie uwzględniającej koszt jego wydania;*”, która miała za zadanie jedynie dostosowanie (delegacji ustawowej do wydania rozporządzenia) do zmian odnoszących się do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Jednak w ramach prac Komisji Nadzwyczajnej przyjęto poprawkę dotyczącą również zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wprowadzając „*maksymalną wysokość opłaty za praktykę nie większą jednak niż 50 % kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym dokonuje się wpisu, ogłoszona przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego*”. Przyjęcie takiego rozwiązania może doprowadzić do skutku odwrotnego niż wynikający z zamierzeń projektodawcy. Sztywne ograniczenie tej opłaty może skutkować zdecydowanym ograniczeniem w dostępie do tych praktyk, ze względu na brak chętnych rzeczoznawców majątkowych, którzy poświęcą swój czas, wiedzę i umiejętności do zapoznania kandydata z praktycznymi aspektami wyceny nieruchomości.

opracował: Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM

