

Komisja Arbitrażowa PFSRM- zasady działania i dalsze kierunki pracy

Instytucja opiniowania operatów szacunkowych w przyszłym roku będzie obchodziła swój jubileusz, związany z 30. rocznicą uchwalenia ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jej ustawowa podstawa - art. 157 u.g.n. - znajdowała się już w pierwotnym tekście ustawy, która weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Przepis ten od początku przewidywał dokonywanie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości wycen, w przypadku których istniały uzasadnione wątpliwości co do poprawności ich sporządzenia.

Choć na przestrzeni lat zmieniały się brzmienie przepisu oraz szczegółowe rozwiązania proceduralne, niezmienna pozostała potrzeba rzetelnej, bezstronnej i odpowiedzialnej oceny operatów szacunkowych. Znaczenie tej instytucji wynika nie tyle z jej wieloletniego zakorzenienia w systemie gospodarowania nieruchomościami, lecz przede wszystkim z wysokich oczekiwań stawianych środowisku rzeczoznawców majątkowych, utożsamianych z grupą zawodów zaufania publicznego.

W przestrzeni publicznej co jakiś czas pojawiają się informacje i oceny dotyczące funkcjonowania Komisji Arbitrażowej PFSRM, które w zdecydowanej większości nie odpowiadają obowiązującym regulacjom oraz rzeczywistemu przebiegowi procedur. Część tych rozbieżności wynika z braku znajomości zasad proceduralnych i regulaminowych określających zakres kompetencji Komisji Arbitrażowej PFSRM, sposób prowadzenia oceny oraz uprawnienia autora operatu. Część rozbieżności wynika również z braku świadomości, że oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych dokonuje nie tylko Komisja Arbitrażowa PFSRM, lecz także komisje działające przy stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych zarówno niesfederowanych, jak i sfederowanych. Z tego względu zasadne jest przedstawienie reguł funkcjonowania Komisji Arbitrażowej PFSRM, znaczenia sporządzanych opinii, obowiązujących standardów pracy oraz dalszych kierunków działania służących podnoszeniu jakości i przejrzystości opiniowania.

Opinie Komisji Arbitrażowej PFSRM dotyczą kwestii, które mogą mieć istotne znaczenie dla stron postępowań, rzeczoznawców majątkowych, organów administracji publicznej, sądów oraz uczestników obrotu nieruchomościami. Z tego względu działalność Komisji wymaga szczególnej **staranności, bezstronności, obiektywizmu i odpowiedzialności za formułowane oceny**. Wszystkie te wymagania zostały ujęte i są konsekwentnie egzekwowane w regulacjach określających zasady pracy Komisji Arbitrażowej PFSRM:

- Regulaminie Komisji Arbitrażowej PFSRM w zakresie oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych oraz
- Dobrych praktykach w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych.

Znaczenie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Opinia sporządzana w tym trybie nie jest kolejnym operatem szacunkowym i nie stanowi alternatywnej wyceny nieruchomości. Jej celem jest ustalenie, czy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, zasadami wyceny, właściwą metodyką oraz wymaganiami zawodowej staranności. Ocena może dotyczyć między innymi:

- prawidłowości określenia przedmiotu i celu wyceny;
- przyjętych założeń;
- analizy stanu prawnego, faktycznego i planistycznego nieruchomości;
- analizy rynku;

- doboru nieruchomości podobnych;
- wyboru podejścia i metody wyceny;
- sposobu wykonania obliczeń;
- kompletności wykorzystanych danych;
- możliwości odtworzenia toku rozumowania rzeczoznawcy;
- prawidłowości uzasadnienia przyjętego wyniku.

Znaczenie opinii Komisji Arbitrażowej PFSRM wynika z faktu, że może mieć wpływ na ocenę materiału dowodowego, dalsze decyzje organu, sytuację majątkową stron, bezpieczeństwo obrotu oraz ocenę prawidłowości wykonania zawodu. Jednocześnie opinia Komisji Arbitrażowej PFSRM nie zastępuje decyzji sądu lub organu administracji. Nie ustala wiążącej wartości nieruchomości i nie rozstrzyga samodzielnie sporu pomiędzy stronami. Musi jednak zostać sporządzona zgodnie z merytorycznym modelem analizy zawartym w Dobrych praktykach w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych (Rys. 1).



Rys. 1 Merytoryczny model analizy operatu szacunkowego

Zakres działania Komisji Arbitrażowej PFSRM

Komisja Arbitrażowa PFSRM dokonuje oceny konkretnego operatu szacunkowego. Nie ocenia osoby rzeczoznawcy, jego reputacji ani całokształtu dotychczasowej działalności zawodowej. Podstawą oceny powinny być zatem wyłącznie materiał zgromadzony w sprawie oraz treść operatu, analizowana w odniesieniu do właściwych przepisów, zasad wyceny i standardów zawodowych. Komisja nie działa jako „trzeci rzeczoznawca” ustalający własną wartość nieruchomości. Weryfikacja określonych danych, obliczeń lub elementów analizy może być konieczna dla rozstrzygnięcia konkretnego zarzutu, jednak nie oznacza sporządzania konkurencyjnego operatu.

Nie można również utożsamiać Komisji Arbitrażowej PFSRM z sądem arbitrażowym bądź - co dość często się zdarza - z Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. Komisja Arbitrażowa PFSRM nie wydaje wyroków, nie rozstrzyga cywilnoprawnych sporów majątkowych i nie przeprowadza postępowań wyjaśniających w przedmiocie zastosowania kar dyscyplinarnych. Opinia Komisji Arbitrażowej PFSRM może być jednym z dokumentów podlegających ocenie przez sąd lub organ prowadzący postępowanie. Ostateczne znaczenie dowodowe opinii oraz konsekwencje dla konkretnej sprawy określa właściwy sąd lub organ.

Udział autora operatu w procedurze

Ważnym elementem prawidłowo przeprowadzonej procedury jest umożliwienie autorowi operatu przedstawienia wyjaśnień. Zasady postępowania przewidują poinformowanie autora o prowadzonej procedurze oraz o składzie zespołu oceniającego. Autor może zgłaszać zastrzeżenia dotyczące bezstronności osób uczestniczących w ocenie, a także wyjaśniać przyjęte założenia, wykorzystane dane, zastosowaną metodę i sposób wykonania obliczeń (Rys. 2). Warto tutaj podkreślić, wbrew informacjom powielanym w przestrzeni publicznej, że **udział autora operatu szacunkowego na tym etapie jest bezpłatny**. To uprawnienie, z którego autor operatu szacunkowego może skorzystać, aby przedstawić dodatkowe wyjaśnienia dotyczące przyjętych założeń i rozwiązań oraz umożliwić arbitrom Komisji Arbitrażowej PFSRM pełną ocenę tych założeń i rozwiązań w kontekście całego opracowania.



Rys. 2 Udział autora opracowania – przygotowanie projektu opinii

Po przygotowaniu projektu opinii autor ma możliwość zapoznania się z jego treścią i przedstawienia merytorycznie uzasadnionych uwag. Na zgłoszenie uwag przewidziany jest termin 7 dni. Przedstawienie stanowiska przez autora nie oznacza obowiązku przyjęcia wszystkich jego argumentów. Oznacza natomiast konieczność ich rzetelnego przeanalizowania i uwzględnienia w dalszym toku prac. Rozpatrzenie uwag na tym etapie jest warunkowo odpłatne. Uwagi autora są przekazywane do innego zespołu nazywanego mianem Kolegium Arbitrażowego wraz ze stanowiskiem zespołu oceniającego oraz pełnym materiałem sprawy. W wyniku rozpatrzenia uwag autora treść opinii może ulec zmianie (Rys. 3). **Jeżeli zmienia się również ogólna ocena operatu, opłata wniesiona w związku ze złożeniem uwag zostaje zwrócona.** Koszty rozpatrzenia uwag do projektu opinii obciążają wówczas PFSRM.



Rys. 3 Udział autora opracowania – wniesienie uwag do Kolegium Arbitrażowego

Takie rozwiązanie służy zapewnieniu **dodatkowego poziomu kontroli jakości oraz ograniczeniu ryzyka pominięcia istotnych argumentów** przedstawionych przez autora operatu.

Proporcjonalność oceny

Jednym z podstawowych założeń Dobrych praktyk jest koncentrowanie się na kwestiach mających rzeczywiste znaczenie dla prawidłowości operatu i wyniku wyceny. Nie każda usterka formalna, redakcyjna lub techniczna powinna automatycznie prowadzić do oceny negatywnej. Tego rodzaju uchybienia mogą wymagać wskazania lub poprawy, jednak ich znaczenie powinno być oceniane indywidualnie. Szczególnej uwagi wymagają nieprawidłowości dotyczące:

- stanu i przeznaczenia nieruchomości;
- przyjętych danych rynkowych;

- doboru nieruchomości podobnych;
- zastosowanego podejścia i metody;
- przyjętych współczynników i korekt;
- wykonanych obliczeń;
- wpływu uchybienia na wynik wyceny;
- możliwości odtworzenia i zweryfikowania toku rozumowania.

Regulamin i Dobre praktyki przewidują trzy możliwe wyniki oceny: **pozytywny**, **negatywny** oraz **pozytywny warunkowy** (Rys. 4). Ocena pozytywna warunkowa może być zastosowana w sytuacji, gdy stwierdzone problemy nie uzasadniają oceny negatywnej, ale wymagają wskazania konkretnych korekt, uzupełnień lub wyjaśnień. Takie rozwiązanie pozwala zachować proporcjonalność oceny i uniknąć sytuacji, w której pojedyncze uchybienie niemające wpływu na wynik wyceny przesądza o zakwestionowaniu całego opracowania.



Rys. 4 Struktura opinii i sentencja

Kwalifikacje i odpowiedzialność arbitrów

Regulamin Komisji Arbitrażowej PFSRM określa wymagania wobec osób uczestniczących w zespołach oceniających. Obejmują one między innymi co najmniej 10-letni okres posiadania uprawnień zawodowych, co najmniej 5-letnią praktykę zawodową rzeczoznawcy majątkowego lub biegłego sądowego oraz co najmniej 5-letnią przynależność do stowarzyszenia. Znaczenie mają również doświadczenie zawodowe, wysokie kwalifikacje, stałe podnoszenie wiedzy, przestrzeganie zasad etyki, umiejętność formułowania wyważonych opinii oraz zdolność do zachowania bezstronności i obiektywizmu. Regulamin przewiduje odpowiedzialność członków zespołów oceniających za sporządzenie oceny zgodnie z przepisami prawa, z zachowaniem bezstronności, obiektywizmu i zawodowej staranności, a także za formułowane uzasadnienia i wnioski. Odpowiedzialność arbitra nie oznacza obowiązku uzyskania akceptacji autora operatu dla treści opinii. Oznacza obowiązek rzetelnego wykonania powierzonego zadania, oparcia oceny na materiale sprawy i przedstawienia logicznego uzasadnienia.



Rys. 5 Kompetencje i dobór arbitrów

Aktualne i planowane kierunki pracy Komisji Arbitrażowej PFSRM

Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM prowadzone pod kierunkiem Przewodniczącego koncentrują się na kilku podstawowych obszarach.

Pierwszym z nich jest podnoszenie jakości merytorycznej opinii. Obejmuje ono doskonalenie sposobu analizy operatów, poprawę jakości uzasadnień oraz wskazywanie, które uchybienia mogą mieć rzeczywisty wpływ na wynik wyceny.

Drugim obszarem jest ujednolicanie praktyki opiniowania. W sprawach o podobnym charakterze powinny być stosowane porównywalne zasady oceny, przy uwzględnieniu specyfiki konkretnego operatu i konkretnego materiału dowodowego.

Trzecim kierunkiem jest wzmacnianie przejrzystości procedury. Dotyczy to jasnego określania zakresu oceny, informowania autora o przebiegu postępowania, czytelnego przedstawiania zarzutów oraz pełnego uzasadniania wniosków.

Czwartym obszarem jest doskonalenie języka opinii. Ocena powinna być stanowcza wtedy, gdy wymagają tego ustalenia merytoryczne, ale jednocześnie neutralna, profesjonalna i pozbawiona sformułowań mogących być odebranych jako ocena osoby autora.

Piątym kierunkiem jest rozwijanie systemu szkoleń i analizy przypadków. Szkolenie przeprowadzone 9 września 2026 r., z udziałem blisko 70 arbitrów, stanowiło element tego procesu. Analizowano konkretne przykłady, zasady formułowania ocen, znaczenie dokumentowania źródeł, proporcjonalność wniosków oraz rozróżnienie między uchybieniami istotnymi a błędami niemającymi wpływu na wynik wyceny.

W ramach realizowanych i planowanych działań przewiduje się również:

1. dalsze rozwijanie jednolitych standardów opiniowania;
2. doskonalenie struktury i języka opinii;
3. zwiększanie przejrzystości uzasadnień;
4. konsekwentne stosowanie zasady bezstronności;
5. analizę wpływu stwierdzonych uchybień na wynik wyceny;
6. wzmacnianie udziału autora operatu w procedurze;
7. podnoszenie kwalifikacji arbitrów;
8. rozwijanie wewnętrznych mechanizmów kontroli jakości;
9. poprawę komunikacji ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych;
10. wdrażanie dobrych praktyk w zakresie działania komisji opiniujących przy sfederowanych stowarzyszeniach.

Konkretnym wyrazem ostatniego z wymienionych kierunków prac jest przyjęcie przez Radę Krajową w dniu 15 czerwca 2026 r. z inicjatywy Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej PFSRM **Wniosku nr 2**, w którym zawarto zobowiązanie do wdrożenia dobrych praktyk w zakresie działania

komisji opiniujących przy sfederowanych stowarzyszeniach. Wniosek przyjęto 55 głosami za, przy 13 głosach przeciw i 19 głosach wstrzymujących się.

Podsumowanie

Komisja Arbitrażowa PFSRM pełni ważną funkcję w systemie ochrony jakości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jej zadaniem jest rzetelna ocena prawidłowości sporządzenia operatu, a nie zastępowanie rzeczoznawcy, sądu lub organu administracji. Wysoka jakość opiniowania wymaga jednocześnie wysokich standardów zarówno od autorów operatów, jak i arbitrów. Każda ocena powinna być oparta na faktach, przepisach, zasadach zawodowych i analizie wpływu stwierdzonych uchybień na wynik wyceny. Celem dalszych działań jest budowanie Komisji działającej według zasad jednolitych, przejrzystych, proporcjonalnych i możliwych do zweryfikowania. Podnoszenie jakości opinii, wzmacnianie zaufania do procesu opiniowania oraz doskonalenie standardów pracy pozostają podstawowymi kierunkami działania Komisji Arbitrażowej PFSRM.

dr hab. inż. Marek Walacik MRICS, CCIM, REV
Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM