



Warszawa, dnia 03.11.2012 r.

L.dz. 39/2012

**Szanowny Pan**  
**Jarosław Gowin**  
**Minister Sprawiedliwości**

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z przestany projekt ustawy o biegłych sądowych, przedstawiamy poniżej uwagi środowiska rzeczoznawców majątkowych pełniących jednocześnie funkcje biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości, należących do stowarzyszeń sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Federacja skupia 24 stowarzyszenia (podmioty prawne) reprezentujące ponad 3600 rzeczoznawców posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. Nr 102 poz. 651 z 19.05.2010 roku ze zm.). Znaczna część rzeczoznawców będących członkami sfederowanych stowarzyszeń pełni funkcje biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości.

Poniżej zamieściliśmy w kilku grupach tematycznych zebrane uwagi będące wynikiem przeprowadzonej konsultacji środowiskowej.

#### Uregulowanie statusu biegłych sądowych

Jesteśmy za utrzymaniem obecnie obowiązującej zasady powoływania biegłych sądowych przez prezesów sądów okręgowych na czas określony, to znaczy pięcioletni, z możliwością potwierdzenia statusu rzeczoznawcy po tym okresie w drodze ponownego ustanowienia korzystającego z procedury uproszczonej.

Z dużym zadowoleniem przyjmujemy propozycję ochrony prawnej biegłego w trakcie pełnienia czynności, ale postulujemy by objąć osoby pełniące tę funkcję także ochroną po wypełnieniu ich czynności, a w trakcie trwania procesu sądowego.

Wyłączenie odpowiedzialności cywilnoprawnej biegłego za wydaną opinię wobec osób trzecich jest także właściwym krokiem. Jesteśmy za umożliwieniem ujawniania przez biegłych w informacjach reklamowych (książki teleadresowe, wizytówki, strony internetowe) faktu pełnienia obowiązków biegłego jako informacji o pozycji zawodowej rzeczoznawcy.



Istnienie ogólnodostępnych list biegłych sądowych, prowadzonych w systemie elektronicznym uważamy za wskazane i bardzo cenne, istnieje jednak problem czysto techniczny dotyczący aktualizowania tych wykazów.

#### Wymagania stawiane kandydatom na biegłych

W zakresie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowi chcący pełnić funkcję biegłych sądowych powinni wykazać się minimum pięcioletnim, czynnym uprawianiem zawodu rzeczoznawcy, co powinno być potwierdzone ich oświadczeniem o wykonaniu minimalnej, wskazanej przez ustawę ilości wycen w okresie ostatnich trzech lat i posiadaniem wymaganego przez ustawę o gospodarce nieruchomościami ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu za okres wymienionych pięciu lat.

Obserwujemy bowiem sytuację, że głównie ze względu na aktualną sytuację gospodarczą, osoby uzyskujące uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, 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. Zauważamy, że w większości przypadków sądy podzielają nasz pogląd.

#### Procedury weryfikujące wiedzę i kwalifikacje biegłych

Znajdujący się w projekcie zapis o treści: *„Dodatkowo część kandydatów na biegłych sądowych legitymuje się bardzo dobrze udokumentowanymi kwalifikacjami (egzaminami państwowymi, aktualne certyfikaty dopuszczające do wykonywania określonych zawodów) oraz praktyką zawodową, co pozwala zrezygnować z dodatkowego opiniowania przez komisję bądź eksperta”* – pozwala nam uważać, że rzeczoznawcy legitymujący się potwierdzeniem nadania uprawnień zawodowych, nie podlegaliby dodatkowej weryfikacji przez proponowane w projekcie czynności ekspertów lub komisji. W zakresie rzeczoznawstwa majątkowego wydaje się być bardzo problematycznym, uwzględniając aktualny stan regulacji prawnych dotyczących tego zawodu, stworzenie nowych norm potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych.

Odnośnie programów kształcenia biegłych, stwierdzamy, że rzeczoznawcy majątkowi podlegają obowiązkowi systematycznego kształcenia zgodnie z zapisami art. 175 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 17.04.2008 w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych (Dz. U.80 poz.475). Na mocy tych zapisów rzeczoznawcy są zobowiązani uczestniczyć w szkoleniach zapewniających minimum 24 godziny edukacyjne kształcenia (w postaci seminariów i kursów) co zapewnia rzeczoznawcą bieżący dostęp do aktualnego stanu regulacji prawnych i zgodnej z praktyką wycen metodologią ich prowadzenia. Dodatkowo, na poziomie PFSRM są prowadzone specjalne szkolenia rzeczoznawców pragnących ubiegać się o status biegłych sądowych, o szkoleniach tych i ich zakresie informowaliśmy Sądy.

W naszej opinii wyczerpuje to temat stałego podnoszenia kwalifikacji w zakresie wycen praw do nieruchomości. Uważamy, że niezbędne jest podnoszenie wiedzy biegłych w zakresie prawa procesowego, przysługujących im praw i obowiązków oraz w zakresie postępowania dowodowego. Jako Federacja jesteśmy w stanie przy pomocy wskazanych sędziów zorganizować odpowiednie szkolenia. Zainteresowani jesteśmy również wzajemną (sędziowie – biegli rzeczoznawcy majątkowi) wymianą doświadczeń w zakresie postępowań dotyczących określania wartości nieruchomości i postępowań sądowych w tym zakresie



## Wprowadzenie instytucji zawieszenia prawa do wykonywania czynności biegłego

Odnosnie instytucji zawieszenia prawa do wykonywania obowiązków biegłego sądowego jesteśmy zdecydowanie przeciwni wprowadzeniu takiej instytucji 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, w zdecydowanej większości przypadków, 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 miesięcy do kilku lat uwzględniając tryb odwoławczy: drugie posiedzenie KOZ, Sąd Administracyjny, Naczelny Sąd Administracyjny, tryb odwoławczy od tych postępowań). Wprowadzenie instytucji zawieszenia, gdy tylko trwa postępowanie wyjaśniające przed KOZ umożliwi stronom, czy ich reprezentantom, odsuwanie od spraw „niewygodnych” biegłych pod byle pretekstem, lub formalnym wstrzymaniem procedury sądowej poprzez proste, nie związane z kosztami, skierowanie skargi do Ministra.

Dlatego też uważamy, że błędem byłoby wprowadzenie instytucji zawieszenia biegłego w chwili, gdy postępowanie wyjaśniające przed KOZ jest wszczęte.

Uważamy, że wyważonym i uwzględniającym interesy stron uczestniczących w postępowaniach, był by zapis pozwalający na zawieszenie uprawnień biegłego w wyniku pierwszej decyzji Ministra orzekającego zawieszenie czasowe uprawnień lub wyższy wymiar kary, co nie kończy postępowania ale może być interpretowana jako istotny sygnał zastrzeżeń co do postępowania rzeczoznawcy.

Ostateczna decyzja Ministra lub prawomocny wyrok sądu był by podstawą do weryfikacji statutu rzeczoznawcy jako biegłego.

Praktyczną i ważną kwestią jest problem przepływu informacji pomiędzy Ministrem a Sądami. W przypadku, gdy Sąd zwraca się o ocenę postępowania rzeczoznawcy, będzie o tym informowany, ale gdy czynności rzeczoznawcy nie są związane z działalnością dla postępowania sądowego, aktualny stan prawny nie zapewnia odpowiedniego przepływu informacji. Jest więc możliwa sytuacja, gdzie rzeczoznawca, w stosunku do którego Minister orzekł trwałe lub czasowe pozbawienie uprawnień w związku z wycenami wykonanymi dla innych niż postępowanie sądowe sprawami, będzie pełnił rolę biegłego.

Ponadto uważamy, że instytucja zawieszenia prawa do wykonywania czynności biegłego powinna podlegać „zatarciu” na wniosek biegłego w analogii do przepisów art.193. 3b – 3d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Proponujemy, aby odwołanie biegłego mogło nastąpić w przypadkach :

- ograniczenia lub pozbawienia uprawnień w wyniku ostatecznej decyzji Ministra w efekcie postępowania w trybie skargi do KOZ lub postanowienia Sądu w takiej sprawie;
- prawomocnego wyroku sądu w sprawach karnych, za popełnienie umyślnego przestępstwa związanego z działalnością zawodową (potwierdzenie nieprawdy, korupcja), zaboru mienia, przestępstwa gospodarcze;
- ubezwłasnowolnienia (częściowego i całkowitego);
- rażącego, wielokrotnego i świadomego przewinienia dotyczącego zaniechania obowiązków biegłego lub naruszenia powagi sądów.



## Rażące uchybienia

Bardzo niepokojący jest zapis, że rażącym uchybieniem w realizacji obowiązków biegłego może być sytuacja skutecznego zakwestionowania opinii w procesie sądowym.

Biegły wykonując opinię o wartości praw do nieruchomości musi przekonać do wniosków ze swojego operatu Sąd, a nie Strony i Pełnomocników, którzy często proszą o zmianę biegłego z powodów pozamerytorycznych. Strony mają prawo żądać nowych opinii od kolejnych biegłych, ale sytuacja ta nie oznacza, że opinia wydana przez poprzedniego biegłego jest wadliwa. Natomiast taka opinia może wówczas uzyskać miano skutecznie zakwestionowanej.

Pragniemy zwrócić uwagę, że wyceny biegłych oparte przede wszystkim o definicje (na przykład wartości rynkowe), przedstawione w ustawie o gospodarce nieruchomościami, oparte są o przewidywania zachowań uczestników obrotu rynkowego, zawierają więc narzucony ustawowo element oceny subiektywnej, znajdującej potwierdzenie, w również ustawowym, określeniu sprawozdania z wyceny w brzmieniu: „operat szacunkowy”.

## Wynagrodzenie biegłych

Wprowadzenie obowiązku prowadzenia rejestru informacji na temat wydawanych opinii i przechowywanie ich przez okres 5 lat powinno być dodatkowo wynagradzane przez doliczenie kwoty ryczałtowej za te czynności .

Przedstawiamy następujące propozycje odnośnie zasad wynagradzania biegłych sądowych:

- Zobowiązanie Sądów do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia za wykonane czynności w okresie do 14 dni od daty otrzymania opinii i preliminarza kosztów,
- Wypłata należności w terminie maksymalnie 21dni od daty złożenia rachunku pod rygorem naliczenia odsetek za zwłokę,
- Zobowiązanie Sądów do zapłaty za czas niezbędny do przygotowania się do rozprawy (zaznajomienie się z aktami sprawy i sporządzonej opinią w sytuacji np. gdy od czasu złożenia pisemnej opinii do wezwania na rozprawę w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień mija dłuższy okres czasu),
- Zobowiązanie Sądów do zapłaty za czas :
  - dojazdu do Sądu na rozprawę,
  - dojazdu do miejsca oględzin i instytucji związanych ze sporządzeniem opinii poza miejscem zamieszkania (Starostwa, Urzędy Gmin, itp.),
  - uznania za czas uczestniczenia w rozprawie terminu od wezwania na określoną godzinę do czasu opuszczenia sali (uwzględnia to często mające miejsce kilkugodzinne oczekiwania pod drzwiami w sądzie na rozprawę)
- Uznanie samochodu za narzędzie pracy biegłego, a jeżeli nie to uproszczenie procedury użycia samochodu i zwrotu wydatków za jego użycie przy dojazdach do miejsca wykonywania czynności,
- Określenie zasad wynagrodzenia za czynności przygotowawcze, badawcze i dodatkowe (np. procentowo w stosunku do stawki bazowej),
- Określenie czynności, które są zaliczane do nakładów pracy biegłego, w tym m.in.:
  - sporządzenie rysunków i rzutów,
  - sporządzenie opracowań graficznych,
  - oznaczenie granic nieruchomości, lokali, służebności, podziału,
  - sporządzenie opracowań graficznych zdjęć z ich opisaniem,
  - kopiowanie i sporządzanie określonej ilości egzemplarzy opinii,



- pisanie i wysyłanie listami poleconymi w urzędach pocztowych zawiadomień o oględzinach
  - odbiór i zwrot akt,
- Uwzględnienie w stawce stopnia skomplikowania sprawy (np. w sytuacji, gdy do sporządzenia opinii biegły sądowy powinien oprócz uprawnień zawodowych do wyceny posiadać uprawnienia budowlane, geodezyjne, lustratora w spółdzielniach mieszkaniowych itp.).
  - Uwzględnienie w taryfie posiadanych przez biegłego kwalifikacji, w formie np. dodatków: związanych ze stażem biegłego sądowego ( na przykład: po roku wykonywania czynności biegłego + 10 %, po 3 latach + 30%, po 5 latach + 50%).
  - nie stosowanie grzywnien za nieumyślne opóźnienia w oddawaniu opinii, a jedynie karanie poprzez zmniejszenie wynagrodzenia za sporządzenia opinii maksymalnie do na przykład 25% wartości wynagrodzenia,
  - wprowadzenie możliwości negocjowania wynagrodzenia za sporządzenie opinii przed jej przyjęciem, bez skutków odmowy przyjęcia wykonania opinii,
  - wprowadzenie zasady corocznej waloryzacji stawki bazowej wskaźnikami wzrostu płac stosowanymi dla resortu sprawiedliwości.

Negatywnie opiniujemy brak możliwości przyznania biegłym wynagrodzenia za czas podróży do sądu lub organu, zwłaszcza poza miejscem zamieszkania. Sam zwrot kosztów nie wystarczy. Można się spodziewać, że z tego powodu biegli będą unikać spraw dotyczących lokalizacji poza miejscem zamieszkania, wymagających dłuższego czasu dojazdu.

Naszym zdaniem 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. Przykładowo renomowany rzeczoznawca otrzymujący za prowadzenie wykładów wynagrodzenia na poziomie 150 – 300 zł/h, za czynności związane z pełnieniem funkcji biegłego uzyskuje wynagrodzenie na poziomie 10 – 20 % tej stawki.

#### Inne sprawy

Negatywnie opiniujemy możliwość powołania jednostek organizacyjnych działających w dowolnej formie , które mogłyby być wpisane na listę instytucji uprawnionych do wydawania opinii na przykład w zakresie wyceny nieruchomości. Zgodnie z art.174.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko rzeczoznawca majątkowy może być biegłym sądowym w zakresie szacowania nieruchomości. Wydaje nam się nieuprawnione powoływanie jednostek organizacyjnych uzyskujących uprawnienia wykraczające poza istniejące zapisy ustawowe.

Mamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione w przewidzianej procedurze przygotowania ustawy. Jesteśmy gotowi do stałej współpracy przy tworzeniu i opiniowaniu nowych przepisów dotyczących biegłych sądowych. Będziemy zobowiązani za informowanie nas o postępie prac.

Z wyrazami szacunku

PREZYDENT  
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*Krzysztof Bratkowski*