

Petycja

Oznaczenie podmiotu wnoszącego:

Oznaczenie adresata:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Departament Gospodarki Nieruchomościami
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

Przedmiot petycji:

Wniosek o podjęcie działań legislacyjnych w celu ochrony zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w tym wzmocnienia wymagań kwalifikacyjnych i nadzoru nad praktykami rynkowymi oraz zapewnienia przejrzystego systemu weryfikacji pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Uzasadnienie:

Wnoszę niniejszą petycję w celu zwrócenia uwagi na pilne wyzwania zagrażające integralności i niezależności zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, z prośbą o natychmiastowe podjęcie działań legislacyjnych lub administracyjnych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Jako zawód pełniący niejako funkcję zaufania publicznego, rzeczoznawstwo majątkowe odgrywa kluczową rolę w zapewnieniu rzetelnych wycen nieruchomości, które często stanowią podstawę transakcji o wartości milionów złotych, zabezpieczeń kredytowych czy dowodów sądowych. Na podstawie analizy dostępnych danych publicznych, wyroków sądowych oraz obserwacji branżowych, poniżej przedstawiam konkretne problemy, których ignorowanie może prowadzić do erozji standardów zawodowych i interesu publicznego. Analiza ta opiera się na przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz doświadczeniach po stopniowej deregulacji, z uwzględnieniem zasad odpowiedzialności zawodowej i ochrony konkurencji.

Nadpodaż zawodowa jako czynnik ryzyka dla jakości i niezależności usług

Proszę o sprawdzenie, czy stopniowa deregulacja zawodowa:

- likwidacja wymogu wykształcenia prawniczego, ekonomicznego lub technicznego,
- zmniejszenie okresu trwania praktyk zawodowych,
- zmniejszenie liczby projektów operatów szacunkowych,
- rezygnacja z zadania na egzaminie pisemnym,

znacząco obniżyła barierę wejścia do zawodu, umożliwiając uzyskanie uprawnień po ukończeniu:

- studiów licencjackich dowolnego kierunku i
- 6-miesięcznej praktyce,

i czy, być może, doprowadziło to do gwałtownego wzrostu liczby rzeczoznawców majątkowych? Dane z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych wskazują na prawdopodobny wzrost osób uprawnionych o około 40% porównując lata 2015 i 2025, co w teorii mogłoby generować presję ekonomiczną i dumping cenowy. Czy w efekcie powyższego

stawki za operaty szacunkowe mogły spaść poniżej realnych kosztów rzetelnej pracy, co mogłoby rodzić ryzyko:

- utraty niezależności,
- przymusu ekonomicznego i
- działania w obawie przed utratą klienta

w branży o niskiej dochodowości?

Czy powyższe mogłoby prowadzić do naruszenia zasady bezstronności opisanej w art. 175.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Proszę o natychmiastowy wzrost wymagań oczekiwanych do spełnienia na egzaminie dotyczącym uprawnień rzeczoznawcy majątkowego na wzór sprzed stopniowej deregulacji zawodu:

- wymóg wykształcenia prawniczego, ekonomicznego lub technicznego [treść art. 177 uogn przed wejściem w życie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.141.1492 z dnia 2004.06.21).
- stosowanie najlepszych praktyk z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz.U. 2005 nr 35 poz. 314) – w szczególności obowiązek wykonania 15 projektów operatów szacunkowych, praktyka trwająca nie krócej niż 12 miesięcy, obowiązek zdania zadania na egzaminie pisemnym.

Proszę o ustalenie, czy pytania testowe dotyczące egzaminu na rzeczoznawcę majątkowego są powtarzalne i ich treść stanowi przedmiot sprzedaży przez firmy prywatne, a także o ustalenie, czy taki stan mógłby doprowadzić do specyficznego sposobu nauki (nauka odpowiedzi na pytania), który omijałby skupienie na znajomości treści ustaw?

Działalność organizacji zawodowych w zakresie oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego.

Zwracam się o podjęcie inicjatywy legislacyjnej w kierunku zmiany art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zasady oceny operatów szacunkowych przez organizację zawodową budzą poważne wątpliwości, ponieważ nie gwarantują rzeczoznawcy majątkowemu możliwości obrony oraz nie są prowadzone na podstawie jednolitych, obiektywnych kryteriów dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Część organizacji nie zawiadamia rzeczoznawcy o procesie oceny jego operatu szacunkowego. Często stawiane są zarzuty warsztatowe, a nie naruszenia przepisu prawa, co stanowi naruszenie art. 6.2. ustawy o stowarzyszeniach, ponieważ nikt nie może ponosić negatywnych konsekwencji ustalania wzorców warsztatowych w stowarzyszeniach. Rodzi to poważne szkody społeczne, ponieważ uchylane są opinie biegłych sądowych, w których nie ma naruszenia prawa, a jedynie występują różnice warsztatowe pomiędzy oceniającym, a ocenianym rzeczoznawcą majątkowym. Przedłuża to postępowania sądowe i postępowania administracyjne oraz naraża obywateli na dodatkowe, zbyteczne koszty.

Proszę o rozważenie dopisania do art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Organizacja zawodowa przesyła rzeczoznawcy majątkowemu projekt oceny operatu szacunkowego.
2. Rzeczoznawca majątkowy może odnieść się pisemnie do postawionych zarzutów w terminie 14 dni.
3. Uwagi rzeczoznawcy majątkowego stanowią załącznik do opinii organizacji zawodowej.
4. Zarzuty organizacji zawodowej, które nie stanowią naruszenia przepisu prawa stanowią naruszenie dóbr osobistych rzeczoznawcy majątkowego.

Uzasadnienie:

Pkt. 1 gwarancja dla rzeczoznawcy majątkowego, że zostanie powiadomiony o prowadzonej ocenie jego operatu szacunkowego.

Pkt. 2 Daje minimalne poczucie możliwości odwołania niezasadnych zarzutów do operatu szacunkowego.

Pkt 3. Odbiorca opinii organizacji zawodowej ma pełną informację i może podjąć decyzję o uznaniu przydatności operatu szacunkowego lub nieprzydatności operatu szacunkowego w oparciu o pełną wiedzę na temat jego sporządzenia.

Pkt 4. Wpłyne to na poniesienie kwalifikacji członków organizacji zawodowych, którzy będą świadomi sankcji, ponieważ, aktualnie komisje opiniujące demoralizuje brak poczucia odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego podważania kwalifikacji rzeczoznawcy majątkowego.

Działalność Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) i potrzeba transparentności

Proszę o ustalenie, czy działanie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej mogłoby wypełniać znamiona organu prawotwórczego? Jeśli tak, czy należałoby w trybie natychmiastowym podjąć prace ukierunkowane na transparentności treści wydawanych protokołów końcowych i decyzji ministerialnych, tak aby ocena KOZ konkretnych podejść do sposobu wyceny stała się jasna i oczywista dla pozostałych osób uprawnionych? Czy taka wiedza powinna być jedynie przedmiotem odpłatnych szkoleń?

Czy prawdą jest, że obecnie 4 na 5 protokołów końcowych KOZ i decyzji ministerialnych negatywnie ocenia czynności zawodowe rzeczoznawcy majątkowego? Jeśli odpowiedź na powyższe byłaby twierdząca, czy prawdopodobną byłaby sytuacja w której KOZ traktowana byłaby jako narzędzie do eliminacji konkurencji zawodowej¹?

Czy prawdą jest stwierdzenie przewodniczącego KOZ, że najprawdopodobniej większość skarg napływających do KOZ pisana jest przez rzeczoznawców majątkowych (kolegów zawodowych!)? ²

¹ <https://www.facebook.com/groups/1801944536736043/posts/3897895327140943/>

² „Problemy związane z wykonywaniem operatów szacunkowych w kontekście postępowań prowadzonych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej” szkolenie organizowane przez PSRWN o. Wwa dnia 29 czerwca 2022 r., strona 20 prezentacji.

Proszę o obowiązkowe publikowanie anonimowych danych na temat działania KOZ (szczegółowa treść zarzutu – decyzja KOZ, w tym sugerowane przez KOZ czynności rozumiane jako poprawne, a także informacje o sugerowanej karze) oraz przegląd procedur w celu zapewnienia ich skupienia na ochronie standardów i uniknięciu ewentualnych sporów wewnętrznych, z uwzględnieniem wydanych zaleceń Rzecznika Praw Obywatelskich co do postępowań dyscyplinarnych.

Proszę o wprowadzenie regulacji uniemożliwiających członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej stawiania zarzutów o charakterze warsztatowym, które są wskazywane jako naruszenie prawa, a z mojego doświadczenia wynika, że 60-80 % zarzutów stawianych rzeczoznawcom majątkowym nie stanowi naruszenia przepisu prawa, a ilość zarzutów wpływa na wysokość kary, więc jest to naruszenie praw obywatelskich, ponieważ kara jest niewspółmierna do rzeczywistej winy.

Proszę o wprowadzenie przepisów, które nakazują Komisji Odpowiedzialności zawodowej udowodnienia zarzutu, ponieważ w aktualnym stanie KOZ stwierdza arbitralnie zjawisko, jako wadliwe, lecz nie udowadnia tego kontr obliczeniami, czy analizami rynku, co jest działaniem bezprawnym, ponieważ KOZ nie jest upoważnione do kreowania wzorców warsztatowych, do tego, oczekiwanie, by rzeczoznawca wykonywał operat szacunkowy algorytmami ustalonymi przez PFSRM narusza art. 6.2 Ustawy o stowarzyszeniach.

Zwracam się z wnioskiem, by członkowie KOZ odbywali szkolenie na podstawie każdego wyroku uchylającego decyzję Ministra, w tym wyroków wydanych od 2000 roku, jakich zarzutów nie można stawiać rzeczoznawcy majątkowemu, gdyż nie stanowią naruszenia prawa.

Wnoszę o rozważenie zmiany na stanowisku Przewodniczącego KOZ, ponieważ dotychczasowy Przewodniczący jest odpowiedzialny za wszystkie porażki sądowe Ministra, w ostatnich 16 latach, prowadzenie postępowań bez podstawy prawnej wobec osób, które uważa za przeciwników środowiskowych oraz upadek autorytetu KOZ w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Brak reakcji Przewodniczącego KOZ oraz Dyrektora Departamentu na skargi dotyczące stawiania nieprawdziwych zarzutów naruszenia prawa przez rzeczoznawców majątkowych, wymaga zmian personalnych ponieważ instytucja działa wadliwie.

Firmy traktujące rzeczoznawstwo majątkowe jako tani zasób

Proszę, aby w trybie natychmiastowym Ministerstwo, na wzór:

- art. 31 ustawy z dnia 5 lipca 1996 r. o doradztwie podatkowym oraz
- art. 69, 70, 71, 75, ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

podjęło prace legislacyjne, mające na celu zakaz współpracy rzeczoznawców majątkowych z podmiotami traktującymi rzeczoznawstwo majątkowe jako tani zasób – jeśli takie firmy występują.

Proszę o ustalenie, czy konkretne biura wyceny nieruchomości mogłyby być uzależnione ekonomicznie od konkretnych zlecniodawców, którzy dostarczaliby rzeczoznawcy majątkowemu zdjęcia przedmiotu wyceny i transakcje do wyceny nieruchomości i czy godziłoby to (jeśli takie działanie miałoby miejsce) w zasadę bezstronności art. 175 uogn?

Proszę o zbadanie, czy na terenie Polski odbywają się procesy rekrutacyjne firm: Acons Sp. z o.o., Integro Group Sp. z o.o., Emmerson Evaluation Sp. zo.o., Estim Rudniccy Sp. z o.o., czy nie zachodzi tam wymuszanie współpracy za obniżone wynagrodzenie narzucone przez te firmy w zмовie z bankami, co wpływa na obniżenie jakości operatów szacunkowych, m.in. przez nie dokonywanie oględzin nieruchomości kredytowanych przez banki?

Zawód rzeczoznawcy majątkowego pełni rolę sędziego o wartości nieruchomości, musi się on cechować niezależnością, poszanowaniem (podobnym do sądów powszechnych) i musi zostać objęty ochroną w celu zachowania zasady bezstronności opisanej w art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż, warunki rynkowe wpływać mogą na jego wypaczenie.

Podsumowując, powyższe kwestie wymagają pilnych działań w interesie publicznym, np. poprzez zmiany w u.g.n.

Nie wyrażam zgody na ujawnienie danych osobowych na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję.

Miejscowość, data 14.11.2025 Podpis: