

Petycja

Oznaczenie podmiotu wnoszącego:

Oznaczenie adresata:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Przedmiot petycji:

Wniosek o podjęcie działań legislacyjnych w celu ochrony zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w tym wzmocnienia wymagań kwalifikacyjnych i nadzoru nad praktykami rynkowymi.

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 dalszej 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

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,

co doprowadziło do gwałtownego wzrostu liczby rzeczoznawców majątkowych. Dane z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych wskazują na wzrost osób uprawnionych o około 40% porównując lata 2015 i 2025, co generuje presję ekonomiczną i dumping cenowy. W efekcie stawki za operaty szacunkowe spaść mogą poniżej realnym kosztem rzetelnej pracy, co rodzić może ryzyko:

- utraty niezależności,

- przymusu ekonomicznego i
- działania w obawie przed utratą klienta

w branży o niskiej dochodowości.

W rezultacie prowadzić to może do naruszenia zasady bezstronności opisanej w art. 175.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Prosimy 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.

Osobnym zagadnieniem, który mógłby wymagać rozpatrzenia jest ewentualna powtarzalność treści pytań egzaminacyjnych i ich potencjalna odsprzedaż przez firmy prywatne. Czy taki stan, gdyby występował, mógłby doprowadzić do specyficznego sposobu nauki (nauka odpowiedzi na pytania)?

Proszę o natychmiastowe zbadanie, czy istnieje potrzeba informowania kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego o realnym poziomie popytu i podaży na usługi wyceny nieruchomości, podczas nauki odbywającej się na uczelniach publicznych, ale też i prywatnych.

Działalność Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) i potrzeba transparentności

KOZ, działająca na podstawie uogn, i rozporządzenia pełni funkcję nadzorczą, jednak prawdopodobny brak publicznie dostępnych informacji na temat potencjalnego naruszenia czynności zawodowych i ewentualnej kary, utrudniać może pełną ocenę jej efektywności. W teorii działanie tego organu mogłoby przypominać formę prawotwórczą, z pominięciem pełnej transparentności dla pozostałych uprawnionych.

Obserwacje branżowe wskazują na potencjalnie wysoki, pozytywny poziom rozpatrywanych skarg napływających do KOZ (4 na 5). Przewodniczący KOZ, stwierdził, że najprawdopodobniej większość skarg napływających do KOZ pisana jest przez rzeczoznawców majątkowych (kolegów zawodowych!).¹

Taki stan, w warunkach nadpodaży, rodzi pytania o potencjalne wykorzystywanie procedur KOZ do eliminacji konkurencji zawodowej².

¹ „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.

² <https://www.facebook.com/groups/1801944536736043/posts/3897895327140943/>

Z drugiej strony część wyników działania KOZ jak i wydawanych decyzji przez Ministra bywa kwestionowanych w sądach. Warto prześledzić poniższe orzecznictwo:

- II GSK 121/13 - Wyrok NSA z dnia 12 marca 2014 r.
- SA/Wa 931/04 – Wyrok WSA z dnia 15 czerwca 2005 r.
- VI SA/Wa 592/15 – Wyrok WSA z dnia 10 lipca 2015 r.
- VI SA/Wa 369/14 – Wyrok WSA z dnia 27 stycznia 2014 r.
- VI SA/Wa 3205/14 – Wyrok WSA z dnia 23 stycznia 2015 r.

Jeśli nie jest to wykonywane, prosimy o obligatoryjne publikowanie anonimowych danych na temat działania KOZ (zarzut – decyzja KOZ i sugerowana kara) 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.

Zjawisko "wycen weekendowych" i zakłócenie konkurencji rynkowej

Nadpodaż w zawodzie sprzyja wykonywaniu wycen jako działalności dodatkowej przez osoby etatowo zatrudnione w korporacjach czy urzędach, co prowadzić może do dumpingu cenowego, w związku z prawdopodobnie niskimi kosztami stałymi prowadzenia takiej działalności, co z kolei być może prowadzi do dalszej degradacji zawodowej i powstania modelu świadczenia usług z zakresu wyceny nieruchomości jako usługi dodatkowej do pracy w urzędzie czy korporacji, gdyż w obecnej sytuacji pełnoetatowe biura wyceny nieruchomości, w teorii mogą być zmuszone do drastycznego obniżania cen za usługę, minimalizacji kosztów (być może kosztem jakości usługi), a w konsekwencji nie można wykluczyć zatrudnienia w innym bardziej dochodowym sektorze i wykonywania usługi wyceny nieruchomości jako zadania dodatkowego do umowy o pracę.

Porównując powyższe do innych zawodów regulowanych (np. notariuszy czy lekarzy), gdzie takie praktyki są nieobecne (kontrola podaży), prosimy o wprowadzenie regulacji ograniczających konflikt interesów i promujących dedykowaną działalność zawodową.

Firmy traktujące rzeczoznawstwo majątkowe jako tani zasób

Prosimy, 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 taka współpraca występuje.

Sytuacja, w której biuro wyceny nieruchomości mogłoby być uzależnione ekonomicznie od danego zleceniodawcy, który, być może, dostarczałby mu zdjęcia przedmiotu wyceny i transakcje do wyceny nieruchomości, godzić może w zasadę bezstronności art. 175 uog, której, między innymi, nie sprzyja otoczenie cen dumpingowych jako efekt nadpodaży zawodowej.

O zachwianiu tej równowagi świadczyć mogą procesy rekrutacyjne pewnych firm, które zainteresowane są zatrudnieniem rzeczoznawcy majątkowego w formie etatu, gdzie główny nacisk kładzie się na wyselekcjonowanie rzeczoznawcy majątkowego, który dostrzegać będzie „potencjał” nieruchomości. Sytuacja, w której rzeczoznawca majątkowy zaczyna być zależny

od pojedynczego podmiotu skupiającego się na „potencjale” nieruchomości może powodować zachwianie zapisu art. 175 uogn.

Istnieje ponadto realne podejrzenie, że nadpodaż, brak zleceń i otoczenie cen dumpingowych, doprowadziło do sytuacji w której § 54.3 rozporządzenia w sprawie wyceny stał się przepisem martwym, gdyż otoczenie ekonomiczne w istotny sposób mogło zachwiać niezależność rzeczoznawcy majątkowego, a tym samym utrudnić mu decyzję o odmowie współpracy ze zleceniodawcą, którego oczekiwania wykraczałyby poza przepisy prawa i zdrowy rozsądek.

Wyceny online

Firmy oferujące tego typu usługi, czasem stosują sformułowanie „wycena nieruchomości”, które zarezerwowane jest dla działania rzeczoznawcy majątkowego i operatu szacunkowego. Co do zasady zgodnie z art. 4.6, art. 4.6a, art., 156, art., 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami proces „wyceny nieruchomości” zarezerwowany jest dla rzeczoznawcy majątkowego, a szacowanie bez uprawnień objęte jest karą grzywny do wysokości 50 tys. zł. Proszę o wzięcie przykładu ze środowiska lekarskiego, które wywiera presję na ustawodawców w celu ochrony zawodu.

Przykład: <https://cowzdrowiu.pl/aktualnosci/post/ministerstwo-zdrowia-reaguje-na-dzialalnosc-internetowych-uzdrowicieli>

Porównania międzynarodowe i konieczność ochrony zawodu

W takich krajach jak USA i Australia zawód rzeczoznawcy majątkowego cieszy się poszanowaniem i uznaniem, co znajduje swoje odzwierciedlenie w ofertach pracy dla takich osób uprawnionych, które często przewyższają lub oscylują wokół kwoty 100 000 USD rocznie. W Polsce natomiast system deregulacji, nadpodaży doprowadził do sytuacji w której rzeczoznawca majątkowy oferuje kwotę 179 zł za przygotowanie operatu szacunkowego! Źródło: <https://www.facebook.com/groups/1801944536736043/posts/3289846904612458/>

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 03 listopada 2025 r. Podpis.....

W związku z tendencją legislacyjną, powyższa petycję przesyła się do wiadomości redakcji:

Kanał Zero Spółka Akcyjna
ul. Wołoska 22A
02-675 Warszawa
kontakt@kanalzero.pl

Tygodnik "Do Rzeczy"
Al. Jerozolimskie 212,
02-486 Warszawa
listy@dorzeczy.pl

Ringier Axel Springer Polska Sp. z o.o.
02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 49
redakcja@newsweek.pl