

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.

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 w teorii 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 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.

Czy prawdą jest, że część decyzji wydawanych na podstawie art. 195a uogn uchylana jest przez sąd?

Poniżej przedstawia się wyroki sądów warte zapoznania.

- 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.

Proszę o obligatoryjne 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.

Zjawisko "wycen weekendowych" i zakłócenie konkurencji rynkowej

Proszę o zbadanie, czy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego występuje nadpodaż i czy być może jest ona odpowiedzialna za zjawisko wykonywania wycen nieruchomości jako działalności dodatkowej dla osób etatowo zatrudnionych w korporacjach czy urzędach?

Proszę o ustalenie, czy taka sytuacja (gdyby występowała) mogłaby prowadzić do ustalenia cen dumpingowych za wycenę nieruchomości, w związku z niskimi kosztami takiego sposobu prowadzenia działalności gospodarczej?

Proszę o zbadanie, czy ewentualna nadpodaż i ewentualne traktowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako pracy dodatkowej mogłoby doprowadzić do degradacji zawodu?

Proszę o wprowadzenie regulacji ograniczających konflikt interesów i promujących dedykowaną działalność zawodową.

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 zleceńodawców, 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 pewnych firm, które zainteresowane mogły być zatrudnieniem rzeczoznawcy majątkowego w formie etatu, gdzie główny nacisk kładziono by na wyselekcjonowanie rzeczoznawcy majątkowego, który dostrzegałby „potencjał” nieruchomości? Czy taka sytuacja w której rzeczoznawca majątkowy

byłby zależny ekonomicznie od pojedynczego podmiotu, skupiającego się na „potencjale” nieruchomości, mogłaby prowadzić do naruszenia zapisu art. 175 uogn?

Proszę o zbadanie, czy na rynku wyceny nieruchomości występuje nadpodaż usług, która w rzeczywistości powodowałaby sytuację w której § 54.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości stał się przepisem martwym, gdyż otoczenie ekonomiczne w istotny sposób mogło by zachwiać niezależność rzeczoznawcy majątkowego, a tym samym utrudnić mu decyzję o odmowie współpracy ze zleceniodawcą współpracującym z odbiorcą wyceny, którego oczekiwania wykraczałyby poza przepisy prawa i zdrowy rozsądek?

Wyceny online

Proszę o zbadanie, czy w internecie funkcjonują firmy świadczące usługi wycen nieruchomości online, z pominięciem art. 4.6, art. 4.6a, art., 156, art., 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami? Proszę jednocześnie o sprawdzenie, czy wycena nieruchomości online nie powinna podlegać karze grzywny w wysokości do 50 tys. zł?

Proszę o wzięcie przykładu z Ministerstwa Zdrowia w kontekście reprezentowania interesu zawodowego rzeczoznawców majątkowych:

<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 (kraje te chronią zawód rzeczoznawcy majątkowego), co znajduje swoje odzworowanie w ofertach pracy dla takich osób uprawnionych, które często przewyższają lub oscylują wokół kwoty 100 000 USD rocznie.

Proszę o sprawdzenie, czy w Polsce system deregulacji, ewentualnej 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.

Podpis.....