



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ul. Ludwika Kondratowicza 45 lok.31,03-285 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

L.dz. 32/2018

Warszawa, 11 czerwca 2018 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

AL. SOLIDARNOŚCI 77

00-090 WARSZAWA

Przedmiot sprawy:

naruszanie art. 51 ust. 1 Konstytucji RP w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz łamanie praw obywatelskich osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego

Szanowny Panie Rzeczniku,

w imieniu Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie (dalej: PTRM), zwracam się z wnioskiem i prośbą o interwencję w związku z naruszaniem praw, w tym prawa do ochrony osobistych informacji dotyczących rzeczoznawców majątkowych, w postępowaniach z tytułu odpowiedzialności zawodowej, prowadzonych przez Ministra Inwestycji i Rozwoju.

Uzasadnienie

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (obecnie Minister Inwestycji i Rozwoju, dalej: minister), prowadzi postępowania administracyjne z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, w tym także wobec członków PTRM. Postępowania prowadzone są w trybie art. 194 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121, dalej: *ugn*).

Po wszczęciu postępowania dyscyplinarnego przez ministra, sprawa przekazywana jest do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (dalej: KOZ), celem przeprowadzenia tzw. postępowania wyjaśniającego. Szczegółowe zasady i tryb tego postępowania oraz działania KOZ reguluje rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju *w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych* (Dz.U. z 2014 r. poz. 266, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 551, dalej: *rozporządzenie*).

NIP 525-247-36-40 Regon 141407407

Bank PKO BP SA 11 1020 3150 0000 3302 0072 5010

KRS 0000304120 Sąd Rejonowy dla Miasta stołecznego Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Ludwika Kondratowicza 45 lok.31,03-285 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

Celem postępowań powinno być zbadanie, czy rzeczoznawca majątkowy sporządzając wycenę nieruchomości wypełnił obowiązki, o których mowa w art. 175 *ugn.*

Tymczasem, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, jako tzw. „aparat pomocniczy” ministra, rozszerzyła swoje uprawnienia i żąda od rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach wyjaśniających ujawniania informacji dotyczących sfery ich życia osobistego.

Niemalże jako „stały” zestaw, już na początku pierwszego posiedzenia zespołu KOZ zadawane są pytania o przynależność do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, o postępowania sądowe, cywilne i karne, o postępowania dyscyplinarne, a nawet o treść umów z klientami (sic!).

Wśród nich, na przykład:

1) Czy jest Pani członkiem organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych? W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę o podanie nazwy ww. organizacji.

3) Czy toczy się lub toczyło się wobec Pani postępowanie sądowe, cywilne, karne lub postępowanie dyscyplinarne przed organami stowarzyszeń w sprawie stanowiącej przedmiot dzisiejszego posiedzenia?

4) Czy toczy się lub toczyło się wobec Pani postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej?

oraz

2) Czy zawarła Pani z zamawiającym pisemną umowę na wycenę nieruchomości? Jaka była treść zlecenia ze strony zamawiających?

[źródło: protokół nr 1 KOZ/R-1150, k. 72]

Za zgodą rzeczoznawcy, którego postępowanie dotyczy poniżej zamieszczam fragment protokołu z posiedzenia zespołu KOZ (k. 72 z akt postępowania KOZ/R-1150), zawierający pytania, na które musi odpowiedzieć rzeczoznawca majątkowy...



POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Ludwika Kondratowicza 45 lok.31,03-285 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

Protokół z posiedzenia Komisji Odpowiedzialności Zawodowej KOZ-R 1150

72

Strona 3

VIII. Pytania do rzeczoznawcy majątkowego

Pytania formalne:

- 1) Czy jest Pani członkiem organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych?
W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę o podanie nazwy ww. organizacji.
- 2) Czy stale doskonalili Pani swoje kwalifikacje zawodowe?
- 3) Czy toczy się lub toczyło się wobec Pani postępowanie sądowe, cywilne, karne lub postępowanie dyscyplinarne przed organami stowarzyszeń w sprawie stanowiącej przedmiot dzisiejszego posiedzenia ?
- 4) Czy toczy się lub toczyło się wobec Pani postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej ?

Pytania dotyczące przedmiotowej sprawy:

- 1) Czy, mając na uwadze art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządzona przez Panią „Opinia o wartości nieruchomości” stanowi Pani zdaniem operat szacunkowy ?
- 2) Czy zawarła Pani z zamawiającymi pisemną umowę na wycenę nieruchomości ? Jaka była treść zlecenia ze strony zamawiających ?

[źródło: protokół nr 1 KOZ/R-1150, k. 72]

Żądanie ujawnienia takich informacji całkowicie wykracza poza treść art. 175 *ugn*, i godzi w prawa rzeczoznawców majątkowych będących stronami tych postępowań. W ocenie członków PTRM oraz innych rzeczoznawców majątkowych, jest to ogromne nadużycie ze strony Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, przy czym wszystko to odbywa się to za wiedzą i akceptacją organu (ministra).

Panie Rzeczniku, prosimy o interwencję w tej sprawie, w celu doprowadzenia do zaprzestania takich praktyk !

NIP 525-247-36-40 Regon 141407407

Bank PKO BP SA 11 1020 3150 0000 3302 0072 5010

KRS 0000304120 Sąd Rejonowy dla Miasta stołecznego Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Ludwika Kondratowicza 45 lok.31,03-285 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

W celu przybliżenia problemu (a także innych niedozwolonych praktyk, do jakich dochodzi w trakcie postępowań dyscyplinarnych), przy niniejszym załączam wydawany przez PTRM *Biuletyn Nieruchomości* (wydanie nr 4 i 6), w których została omówiona problematyka postępowań dyscyplinarnych wobec grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Postępowanie dyscyplinarne wszczyna, prowadzi i kończy Minister Inwestycji i Rozwoju. Ten sam organ powołuje i odwołuje również Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, ze składu której powoływane są trzyosobowe zespoły do prowadzenia konkretnych postępowań wyjaśniających.

Minister pełni tu rolę sądu dyscyplinarnego I i II instancji, ale jednocześnie decyduje o wyborze oskarżyciela (rolę oskarżyciela pełni tu zespół KOZ).

W odróżnieniu od innych grup zawodowych, wobec rzeczoznawcy majątkowego w pierwszej kolejności wszczyna się postępowanie dyscyplinarne, a dopiero potem umożliwia się mu złożenie wyjaśnień. Brakuje więc etapu „wstępnego”, odrębnego od postępowania wyjaśniającego – rzeczoznawca majątkowy *a priori* jest osobą obwinioną.

Obecnie obowiązujące przepisy nie dają możliwości odrzucenia już na wstępie skarg oczywiście bezzasadnych (jak to ma miejsce w przypadku innych zawodów zaufania publicznego, gdzie wstępnie sprawa jest rozpatrywana przez rzecznika dyscyplinarnego). To sprawa, że od samego początku rzeczoznawca majątkowy zmuszony jest do poświęcania cennego czasu i niejednokrotnie do zaangażowania obrońcy, co wymaga poniesienia dodatkowych kosztów, które wszakże w przypadku umorzenia postępowania nie są zwracane.

Niezrozumiałym i niespotykanym jest także możliwość powołania pełnomocnika, który co prawda ma prawo do reprezentowania strony postępowania (rzeczoznawcy majątkowego), ale już nie ma prawa do udziału w postępowaniu wyjaśniającym przed zespołem KOZ, w tym w szczególności nie ma prawa brać udziału w posiedzeniach zespołu. Oskarżony rzeczoznawca i jego obrońca tak – pełnomocnik nie! Pełnomocnik nie może nawet w tym czasie nawet wejść do budynku Ministerstwa (vide pismo MI z dn. 08.07.2011 r)

Po zakończeniu postępowania wyjaśniającego (dla którego bardziej adekwatnym określeniem powinno być raczej postępowanie „prokuratorsko-sądowe”) zespół KOZ sporządza protokół, w którym występuje w dwóch osobach:

- jako prokurator – gdyż stawia zarzuty,
- oraz jako sąd – bo prowadzi postępowanie dowodowe, dokonuje oceny materiału dowodowego, a w konsekwencji wydaje „wyrok”, uznając zarzuty za udowodnione;

NIP 525-247-36-40 Regon 141407407

Bank PKO BP SA 11 1020 3150 0000 3302 0072 5010

KRS 0000304120 Sąd Rejonowy dla Miasta stołecznego Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Ludwika Kondratowicza 45 lok.31,03-285 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

ostatecznie proponuje, czyli wymierza, rodzaj i wymiar kary i składa wnioski do Ministra o ukaranie obwinionego. Jak tego dowodzi praktyka działania KOZ, zarzuty są regularnie przepisywane z pism skarżących i uznawane za udowodnione bez podania wyjaśnień, na jakiej podstawie sformułowane są takie wnioski. Najczęstszym „uzasadnieniem” jest odwołanie się do naruszenia „szczególnej staranności”, o której mowa w art. 175 ust. 1 *ugn*, a która nie jest nigdzie zdefiniowana, co oznacza, że dowolny zespół KOZ dokonuje oceny według swoich własnych kryteriów.

Zakres kar dyscyplinarnych jest bardzo zróżnicowany i rozciąga się od upomnienia, aż po pozbawienie uprawnień z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat. Nie przewiduje się kar pieniężnych. Jak tego dowodzi długoletnia praktyka działania KOZ, rodzaj kary dyscyplinarnej ustalany jest wyłącznie **na „wyczcucie”** danego zespołu KOZ. Brak jest jakichkolwiek zasad czy kryteriów stosowania kar, a zazwyczaj są to kary pozbawienia uprawnień zawodowych na okres 3 (trzech) lub 6 (sześciu) miesięcy. Mając na uwadze, że znaczna część rzeczoznawców majątkowych traktuje go jako jedyną sferę swojej aktywności zawodowej, pozbawia się rzeczoznawcę majątkowego całkowicie jakichkolwiek środków do życia.

Jak wspomniałem, istniejące przepisy regulujące odpowiedzialność zawodową rzeczoznawców majątkowych nie zawierają żadnych kryteriów stosowania kar dyscyplinarnych. Jest to niewątpliwie ich duża ułomność, która prowadzi do wynaturzenia postępowań, a poprzez dowolność i uznaniowość orzekania, stwarza ryzyko wydawania niesprawiedliwych i tendencyjnych „wyroków”.

Na uwagę zasługuje też fakt, że koszty postępowania w całości pokrywa budżet Państwa, przy czym dla strony wnoszącej skargę postępowanie jest całkowicie bezpłatne, nawet gdy skarga jest zwykłym „paskwilem” na rzeczoznawcę, bo i takie często się zdarzają. Z budżetu Państwa są również wynagradzane osoby będące członkiem KOZ, natomiast koszty poniesione przez niesłusznie obwinionego, nie są mu zwracane.

Powyżej zaledwie sygnalizacyjnie przedstawiony został – naszym zdaniem – wadliwy system prawa regulujący postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Ale nawet ten obowiązujący system nie jest w praktyce przestrzegany, o czym piszemy na wstępie naszego wniosku. Organy państwa nie stosują się do nawet istniejących przepisów prawa i notorycznie przekraczają swoje uprawnienia.

Jednym z najbardziej jaskrawych przejawów nadużywania uprawnień organu w postępowaniu dyscyplinarnym wobec rzeczoznawców majątkowych jest dokonywanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie art.

NIP 525-247-36-40 Regon 141407407

Bank PKO BP SA 11 1020 3150 0000 3302 0072 5010

KRS 0000304120 Sąd Rejonowy dla Miasta stołecznego Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Ludwika Kondratowicza 45 lok.31,03-285 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

157 *ugn*, które to uprawnienie przysługuje wyłącznie organizacjom zawodowym (stowarzyszeniom). Innym przykładem jest wszczynanie postępowań wobec biegłych sądowych z tytułu sporządzonych przez nich opinii na rzecz sądów, z pominięciem art. 194 ust. 1b, a następnie dokonywanie ocen prawidłowości sporządzenia tych opinii z pominięciem wniosku sądu o którym mowa w art. 157 ust. 3 *ugn*.

Także, praktyką KOZ wykraczającą poza ramy obowiązujących przepisów jest wszczynanie postępowań wobec rzeczoznawców majątkowych w zakresie ich działalności nie uregulowanej w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy.

Można chyba śmiało powiedzieć, że w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawców majątkowych stało się już „normą”, „**zastępowanie**” **przez Komisję art. 157 przez art. 194.**

Ponieważ postępowanie w sprawie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie art. 157 jest prowadzone na wniosek i na koszt osoby zainteresowanej taką oceną, to w praktyce – przy obecnym sposobie funkcjonowania systemu odpowiedzialności zawodowej i KOZ - znacznie bardziej korzystne z finansowego punktu widzenia, jest złożenie skargi na rzeczoznawcę majątkowego do właściwego ministra.

W takim przypadku, jak dowodzi tego praktyka, organ państwa, na koszt państwa – patrz art. 194 ust. 4 - dokona takiej oceny.

Przedstawiliśmy tylko niektóre przykłady świadczące o wadliwości całego systemu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Obecne przepisy obowiązujące w tym zakresie, które są naszym zdaniem ułomne i wadliwe, i tak – jak się okazuje – nie są w praktyce przestrzegane.

Na zakończenie, pragniemy zwrócić uwagę na artykuł autorstwa Dariusza Szymanowskiego w nr 6 *Biuletynu*, w którym autor zaprezentował konkretne przykłady nadużyć i naruszania praw rzeczoznawców majątkowych przez KOZ organ wydający decyzję w postępowaniach dyscyplinarnych. Prosimy o zapoznanie się z treścią tych artykułów, gdyż stanowią one uzasadnienie i argumentację do niniejszego wniosku.

Z poważaniem:

PREZES

NIP 525-247-36-40 Regon 141407407

Bank PKO BP SA 11 1020 3150 0000 3302 0072 5010

KRS 0000304120 Sąd Rejonowy dla Miasta stołecznego Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego