



mgr inż. Małgorzata Skąpska– rzeczoznawca majątkowy o nr upr.424 z 1993roku, tytuł uznania zawodowego nadany przez europejskie stowarzyszenie TEGOVA REV-PL/PFVA/2013/81, z zawodu konstruktor po studiach wyższych na Politechnice Warszawskiej Wydziale Inżynierii Lądowej, Prezes Oddziału Warszawskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) jako arbiter od 2002 roku i jako mediator, Członek Kolegium Arbitrażowego od 2011 roku, Pełnomocnik poprzedniego Zarządu PFSRM ds. biegłych sądowych, zdecydowany zwolennik procedur rozjemczych i mediacyjnych w sprawach rozbieżnych wycen, Biegły sądowy od 2003 roku ds. wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie i Sądzie Okręgowym Warszawa Praga w Warszawie, własna ponad dwudziestoletnia działalność gospodarcza w zakresie wyceny nieruchomości „Małgorzata Skąpska Szacowanie Nieruchomości”.

Sukcesy i porażki biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości

Warunki nabywania, zawieszenia i utraty praw do wykonywania czynności biegłego z zakresu wyceny nieruchomości

Jako przedstawiciel Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości i czynny Rzeczoznawca Majątkowy i biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości reprezentujący środowisko biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości cieszę się , że w opracowywanych kolejnych projektach ustawy o biegłych są zapisy o konieczności posiadania przez kandydatów na biegłych co najmniej 5letniego doświadczenia w dziedzinie, w której zamierza wykonywać czynności biegłego. Jest to zgodne z naszym postulatem, który prezentowałam na poprzednim kongresie.

Daje się zauważyć, głównie ze względu na aktualną sytuację gospodarczą, że osoby uzyskujące uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości po częściowej deregulacji zawodu, 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.

Odnotowaliśmy także , że w projektach ustawy o biegłych są zapisy o konieczności załączenia dokumentów potwierdzających wykonywanie przez okres co najmniej 5 lat praktyki zawodowej w dziedzinie objętej wnioskiem , oraz rekomendacji właściwego samorządu, stowarzyszenia zawodowego ..

Byłoby to to także spełnieniem naszych postulatów . Rekomendacja powinna być wydawana w przypadku rzeczoznawców majątkowych przez stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego, czyli organizacje zawodowe w rozumieniu art. 5 pkt 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Natomiast nadal protestujemy przeciwko zapisom o możliwości zawieszenia uprawnień biegłego gdy m.in. „przeciwko biegłemu jest prowadzone postępowanie , w którym można orzec zakaz wykonywania zawodu , lub można orzec o cofnięciu uprawnień w danej dziedzinie”.

Kategorycznie jesteśmy przeciwni takim zapisom.

Rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlegają odpowiedzialności zawodowej w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) ustanowioną przy Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju, obecnie Ministerstwie Rozwoju . Po wpłynięciu skargi do Ministra, zazwyczaj w każdym przypadku, 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 do kilkudziesięciu miesięcy) i do czasu sporządzenia przez Komisję protokołu końcowego z ewentualnym wnioskiem o nałożenie kary nie przeświadczać o uchybieniach w pracy rzeczoznawcy.

Wprowadzenie instytucji zawieszenia, gdy tylko trwa postępowanie wyjaśniające przed KOZ umożliwi stronom, czy reprezentującym ich adwokatom odsuwanie od spraw „niewygodnych” biegłych pod byle pretekstem, poprzez skierowanie skargi do Ministra.

Wprowadzenie systemu elektronicznego przesyłania dokumentów i rejestru opinii biegłych

Nadal postulujemy wprowadzenie systemu elektronicznego przesyłania dokumentów i rejestru opinii biegłych.

Niewątpliwym ułatwieniem i przyspieszeniem wydania Sądowi opinii biegłego byłoby umożliwienie przesyłania opinii w systemie poczty elektronicznej , jak też przesyłanie biegłemu w tym trybie akt sądowych.

Prowadzenie przez Sąd rejestrów opinii wydawanych przez biegłych mogłoby usprawnić system powoływania biegłych do konkretnych spraw, jak też procedowanie w sprawach wypłaty wynagrodzeń za sporządzone opinie. Obecnie nie są jasne zasady przydzielania biegłym

spraw celem wydania opinii. Są biegli przeciążeni pracą na rzecz sądów i równocześnie osoby z dużym doświadczeniem zawodowym zupełnie niewykorzystywane przez sądy.

Wynagrodzenie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości

Z zadowoleniem odnotowujemy zmianę w Ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w której wprowadzony art. 89a umożliwia ustalenie wynagrodzenia i przewidywanej wysokości wydatków przed sporządzeniem opinii. Ustalenie kosztu może zostać oszacowane przez sędziego, a biegły po otrzymaniu zlecenia może w ciągu tygodnia zażądać wyższego wynagrodzenia. W każdym przypadku strony muszą wyrazić zgodę. Jeżeli strony postępowania nie wyrażą zgody, ustalenie wynagrodzenia następuje na zasadach ogólnych. Uzgodnione wynagrodzenie jest wiążące.

W każdej bardziej skomplikowanej sprawie wprowadzono możliwość poprzez art. 89b zapytania biegłego o wysokość wynagrodzenia. Sąd wyznacza biegłemu termin minimum tygodniowy, ale nie dłuższy niż miesiąc na wypowiedzenie się w kwestii wynagrodzenia po zapoznaniu się z aktami. Na wynagrodzenie żądane przez biegłego muszą zgodzić się strony postępowania. Jednocześnie art. 89c wskazuje, że wynagrodzenie za opinię nierzetelną lub sporządzoną ze znacznym opóźnieniem może zostać odpowiednio obniżone lub zniesione.

Problem oceny rzetelności opinii biegłego

Problem oceny rzetelności opinii znalazł się w ostatniej nowelizacji Kodeksu Postępowania Cywilnego obowiązującej od 07 listopada w art. 288

*§ 3. Jeżeli opinia jest **niepełna lub niejasna**, o przyznaniu wynagrodzenia i zwrotu wydatków rozstrzyga się po jej uzupełnieniu lub wyjaśnieniu.*

Można na tej podstawie wnioskować, że biegły otrzyma wynagrodzenie tylko za opinię pełną i jasną. Tylko jak należy to rozumieć. Czy w przypadkach, gdy strony nie mają zarzutów do opinii i pytań? Z doświadczenia wiemy, że takie sprawy praktycznie się nie zdarzają. Strony mają prawo do zgłaszania zarzutów do opinii i oczekiwania wyjaśnień, i to robią. Często jest to także zwyczajowa praktyka pełnomocników, prowadząca do przewlekłości postępowań.

Niejednokrotnie, jeśli strona postępowania nie rozumie metodyki opinii lub pojęć w niej zawartych, podnosi, że jest nierzetelna. Ale przecież prawie każda dyscyplina naukowa ma swoje fachowe słownictwo, który dla osób niezwiązanych z tą dziedziną wiedzy może stać się wyznacznikiem „nierzetelności”. Nie wszystko co niezrozumiałe musi być nierzetelne.

Biegły, w tym biegły ds. wyceny nieruchomości jest powoływany z uwagi na posiadaną wiedzę specjalną, ekspercką. Nie zawsze jest możliwe sporządzenie opinii by była jasna dla każdego.

Trudno oczekiwać by biegły prowadził przy okazji każdej opinii rodzaj szkolenia np. z zakresu metodyki wyceny nieruchomości i dokładnego opisu kolejnych czynności.

Nadal bardzo niepokojącą sprawą jest treść art.233 Kodeksu Postępowania Karnego:

Art. 233 § 4. Kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10.

§ 4a. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

Wobec tak wysokiego zagrożenia karą nie wyobrażam sobie, by biegły decydował się świadomie na wydanie fałszywej opinii.

O kwalifikacji opinii jako fałszywej decyduje sąd. Zmiany te skutkują mniejszym zainteresowaniem biegłych w pełnieniu funkcji w procesach karnych.

Terminy wypłaty wynagrodzenia

Art. 288 KPC powoduje oddalenie w czasie przyznania wynagrodzenia biegłemu za wykonaną pracę. Postępowanie sądowe często trwa kilka lat, w czasie których aktywni pełnomocnicy domagają się kolejnych opinii uzupełniających. Czy wówczas biegły ma czekać na wypłatę wynagrodzenia tych kilka lat? Można zadać pytanie czy wynagrodzenie sędziów jest także uzależnione od zakończenia sprawy?

Takie postawienie sprawy może odsunąć od bycia biegłym profesjonalistów.

Od lat powtarzamy, że wynagrodzenie za opinie biegłego musi odpowiadać rynkowemu 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.

Sposób określania wynagrodzenia biegłych, oparty na stawce bazowej, nawet po zastosowaniu możliwych podwyżek, skutkuje określeniem wynagrodzenia w wysokości nieodpowiadającej Wynagrodzenie powinno odzwierciedlać nakład pracy oraz staż biegłego sądowego, a nie tytuły naukowe często osiągnięte w innych dziedzinach nauki (na przykład: po roku wykonywania czynności biegłego + 10 %, po 3 latach + 30%, po 5 latach + 50%).

Wynagrodzenie za stawiennictwo i wydanie opinii ustnej powinno obejmować także czas niezbędny do przygotowania się do rozprawy, w tym zapoznanie z wydaną wcześniej opinią, zebranie informacji aktualizujących stanowisko zawarte w opinii.

Wynagrodzeniem powinien być objęty czas dojazdu do miejsca oględzin i instytucji związanych ze sporządzeniem opinii poza miejscem zamieszkania traktowanym adresowo (nie jako miasto).

Biegłemu powinno się należeć także wynagrodzenie za czas dojazdu do Sądu na rozprawę poza miejscem zamieszkania .

Nadal brak jest w przepisach terminów dotyczących regulacji wynagrodzenia dla biegłych. Naszym zdaniem należy zobowiązać Sądy do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia za wykonane czynności w okresie do 14 dni od daty otrzymania opinii i preliminarza kosztów, oraz do wypłaty należności w terminie maksymalnie 21dni od daty złożenia rachunku pod rygorem naliczenia odsetek za zwłokę. Zapisy art.288 oddalają te terminy.

Ale należy przyjąć jako krok w dobrym kierunku propozycję ujętą w jednym z ostatnich projektów ustawy o biegłych o niezwłocznej wypłacie 50% wnioskowanego wynagrodzenia , a drugą część po zgłoszeniu uwag do opinii i podjęciu przez organ decyzji, czy będzie ona stanowiła podstawę orzekania , ale nie później niż 6 miesięcy.

Dziś brak jest w przepisach jakichkolwiek deklaracji odnośnie terminu wypłaty wynagrodzenia biegłemu za pracę którą wykonał.

Terminy wykonania opinii

Nadal postulujemy wyznaczanie biegłym realnych terminów na wykonanie opinii z zakresu wyceny nieruchomości.

Najczęściej Sędziowie zakreślają niemożliwe do spełnienia przez biegłych terminy miesięczne na sporządzenie opinii z zakresu wyceny nieruchomości. Nie jest możliwe jednoczesne skuteczne zawiadomienie Stron z wyprzedzeniem , dokonanie oględzin i wykonanie profesjonalnej opinii w takim terminie. Korespondencja w sprawie przedłużenia terminu jest niepotrzebną stratą czasu dla Sądu i biegłego.

Podnoszenie kwalifikacji biegłych

Jesteśmy za podnoszeniem wiedzy biegłych w zakresie prawa procesowego, przysługujących im praw i obowiązków oraz w zakresie postępowania dowodowego.

PFSRM od lat prowadzi szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych kandydatów na biegłych sądowych w cyklu trzydniowym, także w tym zakresie przysługujących im praw i obowiązków. Jako stowarzyszenia zawodowe jesteśmy w stanie przy pomocy wskazanych sędziów zorganizować odpowiednie szkolenia.

Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych zgodnie z art.175 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uczestniczą systematycznie w szkoleniach.

Spełniają tym samym obowiązek wpisany w art.66 projektu ustawy o biegłych o jednym z obowiązków biegłego doskonalenia kwalifikacji w zakresie swojej specjalności.

Jako środowisko biegłych cały czas mamy nadzieję na pracę w warunkach rozważnej, przemyślanej i jasnej legislacji, wspomagającej biegłych, a nie utrudniającej ich pracę.

Opiniowanie opinii biegłych przez organizacje zawodowe , a możliwość poprawy

Nadużywane jest naszym zdaniem korzystanie przez Sądy na wniosek Strony z opiniowania przez organizacje zawodowe o poprawności opinii biegłego sądowego.

Po zmianie art.157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (DZ.U. z 2017 roku poz.1509) wydanie przez komisję organizacji zawodowej opinii negatywnej o opinii biegłego nie wyłącza opinii biegłego z obiegu prawnego. Naszym zdaniem obecna sytuacja stwarza możliwość poprawy opinii przez biegłego przy występowaniu błędów mniej istotnych , a nie powinna skutkować powoływaniem kolejnego biegłego.

Ochrona prawna biegłego

Jesteśmy za wprowadzeniem ochrony prawnej biegłego przewidzianej dla funkcjonariuszy publicznych. Ochrona prawna powinna dotyczyć biegłych w związku z pełnionymi czynnościami w postępowaniu sądowym. Istotne jest by nawet po ukończeniu kadencji biegłego, biegły nie stracił ochrony w związku z wcześniejszymi czynnościami, gdyż skutki takich czynności z udziałem biegłego mogą mieć miejsce także po końcu kadencji.

Autor: Małgorzata Skąpska
Warszawa, dnia 22.11.2019 roku