

TEMATYKA KONGRESU

"Osiągnięcia biegłych i rzeczoznawców w Polsce"

- Projekt ustawy o biegłych, analiza, dyskusja i zaopiniowanie
- Zebranie i przedstawienie informacji i dorobku naukowego, opiniotwórczego biegłych i rzeczoznawców
- Kierunki i metody poprawy jakości i efektywności wykonywania ekspertyz w Polsce
- Pragmatyzm w funkcjonowaniu wymiaru sprawiedliwości oraz biegłych i rzeczoznawców
- Błąd a fałsz w ekspertyzie
- Ubezpieczenie biegłych nieobowiązkowe czy obowiązkowe

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych istnieje od 1992 roku, należy do związku stowarzyszeń - Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Na koniec 2018 r. WSRM liczyło 821 osób - członków, w tym 752 rzeczoznawców majątkowych posiadających uprawnienia zawodowe.

Przewodniczącym Zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych jest profesor Politechniki Warszawskiej dr hab. inż. Mieczysław Prystupa, autor wielu publikacji naukowych w dziedzinie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych od 2017 roku wydaje czasopismo pn. „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw”. Przewodniczącą Rady Naukowej jest prof. Elżbieta Mączyńska, Prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego i pracownik naukowy Szkoły Głównej Handlowej.

Na łamach kwartalnika publikowane są artykuły dotyczące metodologii wycen nieruchomości i przedsiębiorstw, a także analizy dotyczące prawa, w tym gospodarki nieruchomościami.

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych prowadzi szkolenia, w tym seminaria i warsztaty w ramach ustawowego obowiązku, wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Tematyka szkoleń dotyczy problemów związanych z wyceną nieruchomości, wyceny środków trwałych jak też określania wartości zorganizowanych podmiotów gospodarczych. Szkolenia odbywają się w formie otwartych seminariów i spotkań warsztatowych.

Wykaz tematyczny odbytych i planowanych szkoleń – www.wsrn.waw.pl

Przykładowe tematy szkoleń zorganizowanych przez WSRM w bieżącym roku.

TEMAT SZKOLENIA: STANDARDY ZAWODOWE – CO NOWEGO?

OSOBA PROWADZĄCA: mgr inż. Monika Nowakowska, rzeczoznawca majątkowy

Prace nad projektami Standardów Zawodowych:

„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

„Określanie wartości szkód i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi”.

„Wycena nieruchomości drogowych”.

**TEMAT SZKOLENIA: ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.**

OSOBA PROWADZĄCA : mgr inż. Iwona Jakubczyk, rzeczoznawca majątkowy.

1. Podstawa prawna odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Okoliczności wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.
2. Etapy postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie wyjaśniające przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.
3. Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego podczas prowadzonego wobec niego postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.
4. Przepisy normujące tryb organizacji postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej:
Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 178, 194, 195, 195a),
Kodeks postępowania administracyjnego,
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 981).
5. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, a Komisja Arbitrażowa różnice wynikające z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – KOZ – zobowiązanie do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi , ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (art. 175.1. ugn);
KA – Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (art. 157.1. ugn).

**TEMAT SZKOLENIA: BIEGŁY (RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY) W SĄDZIE –
O RELACJACH BIEGŁEGO Z SĄDEM I STRONAMI POSTĘPOWANIA.**

OSOBA PROWADZĄCA : mgr Łukasz Jędruszuk, radca prawny.

Powyższe przedstawiono w nawiązaniu do opracowania NIK przedstawionego podczas II Kongresu Praw Obywatelskich (Warszawa 2018 r.) „FUNKCJONOWANIE BIEGŁYCH W WYMIARZE SPRAWIEDLIWOŚCI” i poczynionych ustaleń, cyt.: „aktualny model funkcjonowania biegłych nie gwarantuje powoływania w postępowaniach sądowych i przygotowawczych osób, które zapewniają wydawanie rzetelnych i terminowych opinii, nie dają więc rękojmi należytego wykonywania czynności biegłego”

$$2 + 2 = 5$$

Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, którzy wpisani są na listę biegłych sądowych lub nie są wpisani na listę biegłych sądowych, ale powoływani są jako biegli sądowi „ad hoc”

Badanie ankietowe przeprowadzono celem przedstawienia podczas IV Kongresu Nauk Sądowych (KNS) w nawiązaniu do wyników otrzymanych na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego przedstawionego podczas III KNS dla pokazania głównych problemów rzeczoznawców majątkowych związanych z wykonywaniem funkcji biegłego sądowego.

Treść badania ankietowego – część A:

Czy spotkaliście się Państwo wykonując opinie z problemami jak niżej?

- 1. Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do przedmiotu opinii.**
- 2. Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do zakresu opinii (zakres czynności).**
- 3. Zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność.**

4. Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii.
5. Nieudostępnianie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin.
6. Nie przyznanie biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy.

Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO – część A

Poniżej zamieszczono tabelę z wynikami badania ankietowego. Wyrażono w % liczbę rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK” dla problemów podanych powyżej.

PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA ANKIETOWEGO – część A

TABELA 1.

PROBLEMY OD 1 DO 6 wraz ze wskazaniem procentowej liczby rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK” dla okresów:

1. DO III KNS - oznaczono jak III KNS
2. OD III KNS DO IV KNS - oznaczono jak IV KNS.

	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia - przedmiot opinii.	Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia - zakresu opinii (zakres czynności).	Zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność.	Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii.	Nieudostępnianie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin.	Nie przyznanie biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy.
III KNS	78,85%	86,54%	78,85%	63,46%	67,31%	90,38%
IV KNS	64,71%	82,35%	88,24%	88,24%	35,29%	82,35%

Wyrażona w % liczba rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK” (szczególną uwagę zwracają wyniki uzyskane w kolumnach 3 i 4).

Rzeczoznawcy majątkowi wskazują na problemy:

1. brak w aktach spraw dokumentów takich jak:

- wypis z rejestru gruntów
- wypis z kartoteki budynków
- wypis z kartoteki lokali
- wypis i wyrys z rysunku planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- dokumentacja projektowa (projekt architektoniczno-budowlany) **brak powierzchni użytkowej budynków będących przedmiotem opinii !**
- dokumenty wskazujące poczynione nakłady przez stronę(y) postępowania;

2. zbyt późne przekazanie akt sprawy zawierających postanowienie o powołaniu

biegłego na okoliczność sporządzenia opinii w zakresie określenia rynkowej wartości nieruchomości, np. 3 tygodnie przed terminem kolejnej rozprawy, przedmiotem wyceny było kilka nieruchomości o różnym przeznaczeniu.

Treść badania ankietowego – część B:

PYTANIA, KTÓRE DOTYCZĄ CAŁEGO OKRESU W JAKIM PEŁNILIŚCIE PAŃSTWO FUNKCJĘ BIEGŁEGO SĄDOWEGO.

7. W przypadku nie przyznania wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, obniżenie wynagrodzenia dotyczyło nie uwzględnienia ilości przepracowanych godzin wynikających z wykonanych czynności:

A. Czynności wstępne

B. Czynności badawcze

C. Czynności końcowe

D. Brak wskazania czynności

E. Czy zostało wniesione zażalenie na postanowienie - odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie ?

F. Czy zażalenie zostało uwzględnione ?

Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO – część B

Poniżej zamieszczono tabelę z wynikami badania ankietowego. Wyrażono w % liczbę rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK” dla problemów podanych powyżej.

PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA ANKIETOWEGO – część B

TABELA 2.

PROBLEMY OD „A.” DO „F.” wraz ze wskazaniem procentowej liczby rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK”.

A.	B.	C.	D.	E.	F.
Czynności wstępne	Czynności badawcze	Czynności końcowe	Brak wskazania czynności	Czy wniesiono zażalenie na postanowienie - odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie ?	Czy zażalenie zostało uwzględnione ?
29%	53%	65%	53%	53%	29%

Wyrażona w % liczba rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK”(szczególną uwagę zwracają wyniki uzyskane w kolumnach E. i F.).

Rzeczoznawcy majątkowi wskazują na problemy:

- „oczywista omyłka” Sądu i przyznanie wyłącznie zwrotu poniesionych kosztów bez wynagrodzenia za wykonanie opinii, złożono zażalenie, Sąd je uwzględnił, wynagrodzenie zostało wypłacone;
- uzasadnianie referendarza - nie uwzględnienia treści karty pracy biegłego cyt.: „biegły będący rzeczoznawcą majątkowym na pewno nie poświęcił 18 godzin na napisanie 25 stronicowej opinii, ale 12 godzin (...)”;
- „Zbyt dużo godzin pracy poświęcono czynnościom, które są typowe i nie wymagają aż tak dużego nakładu pracy”;
- brak uzasadnienia (w I instancji) i pouczenie, że postanowienie jest niezaskarżalne.

Przykład skutecznego zażalenia w przedmiocie nie przyznania pełnego wynagrodzenia wynikającego z treści karty pracy.

„Referendarzowi sądowemu zarzucam niestaranność w rozpoznaniu mojego rachunku wstępnego nr 4A/S/xxxx, doręzonego Sądowi w dniu 10.10.xxxx r., za wykonanie opinii w sprawie sygn. akt I Ns 175/xxx i w sporządzonym uzasadnieniu do postanowienia. Niestaranność w ocenie pozycji II rachunku biegłego obejmują zarzuty Referendarza, że;

a/. na zapoznanie się z aktami biegłemu powinno wystarczyć 3 godz. a nie 4 godz., jak wykazał biegły,

b/. na przygotowanie korespondencji biegłemu powinna wystarczyć 1 godz., a nie 3 godz., jak wykazał biegły,

c/. na sporządzenie samej opinii biegłemu powinno wystarczyć 6 godz., a nie 8 godz., jak wykazał biegły.

Ad. a/. + c/.

Ocena pracy indywidualnej, wymiarowana np. w godzinach pracy, zawiera w sobie znaczny element oceny subiektywnej, ponieważ dokonujący takiej oceny nie jest w stanie wniknąć w pełni w tok myślenia osoby ocenianej, obejmujący np. czynności kilkukrotnego powracania do przeczytanego wcześniej zeznania czy wyjaśnienia stron, postanowień wcześniejszych Sądu, przedłożonych do akt załączników, odpisów ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntów, itp., z których część np. jest zbędna w sprawie ponieważ niektórzy uczestnicy zostali wyłączeni ze sprawy, dochodzili nowi. Takie sytuacje wystąpiły w sprawie, a akta zawarte są w dwóch tomach.

Akta sądowe nie stanowią poczytnej powieści beletrystycznej lecz materiał składający się z wniosków, wyjaśnień, kopii różnych dokumentów, protokołów rozpraw, itp., z którymi biegły powinien zapoznać się dokładnie i ze zrozumieniem, po to aby opinię sporządzić w sposób przejrzysty i zrozumiały dla Sądu i stron, zgodnie z wiedzą specjalistyczną biegłego na okoliczność której został powołany.

Dlatego też, zdaniem biegłego, negatywna ocena przez Referendarza ilości godzin jakie biegły poświęcił na czytanie akt i sporządzenie opinii jest niedostatecznie uzasadniona w Postanowieniu.”

GŁOS POZYTYWNY BIEGŁEGO – zawsze przyznawane pełne kwoty wynikające z karty czynności biegłego sądowego – bardzo szczegółowe wskazywanie wykonanych czynności.

Treść badania ankietowego – część C:

PYTANIA, KTÓRE DOTYCZĄ CAŁEGO OKRESU W JAKIM PEŁNILIŚCIE PAŃSTWO FUNKCJĘ BIEGŁEGO SĄDOWEGO.

8. Czy w okresie pełnienia funkcji biegłego sądowego mając na uwadze złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii, stosownie do postanowień rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii, wnosiliście Państwo o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia?

9. Czy Państwa wniosek o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia ze względu na złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii został uwzględniony?
10. Czy zostało wniesione zażalenie na postanowienie - odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie?
11. Czy zażalenie zostało uwzględnione?

Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO – część C

Poniżej zamieszczono tabelę z wynikami badania ankietowego. Wyrażono w % liczbę rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK” dla problemów podanych powyżej.

PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA ANKIETOWEGO – część C

TABELA 3.

PROBLEMY OD „8.” DO „9.” wraz ze wskazaniem procentowej liczby rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK”.

8.	9.	10.	11.
Czy wniesiono o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia ze względu na złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii ?	Czy wniosek został uwzględniony ?	Czy wniesiono zażalenie na postanowienie - odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie ?	Czy zażalenie zostało uwzględnione ?
76%	47%	6%	6%

Wyrażona w % liczba rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK”.

Rzeczoznawcy majątkowi wskazują na problemy:

- pracownik Sądu – referendarz wypowiada się na temat złożoności lub braku złożoności opinii.

Treść badania ankietowego – część D:

PYTANIA, KTÓRE DOTYCZĄ CAŁEGO OKRESU W JAKIM PEŁNILIŚCIE PAŃSTWO FUNKCJĘ BIEGŁEGO SĄDOWEGO.

12. Czy w okresie pełnienia funkcji biegłego sądowego zarzucono Państwu wykonanie:

a. „opinii fałszywej”

b. „opinii nieumyślnie fałszywej”

13. W przypadku odpowiedzi „TAK” prosimy o informację, czy:

a. wszczęte zostało postępowanie ?

b. postępowanie zakończyło się umorzeniem?

Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO – część D

Poniżej zamieszczono tabelę z wynikami badania ankietowego.

PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA ANKIETOWEGO – część D

TABELA 4.

PROBLEMY OD „12.a” DO „13.b” wraz z krótkim opisem w zakresie udzielonych odpowiedzi.

12.a.	12.b.	13.a.	13.b.
Zarzut - opinia fałszywa	Zarzut - opinia nieumyślnie fałszywa	Zarzut - wszczęto postępowanie	Postępowanie umorzono
BRAK	1 ZARZUT	NIE	N/D

Na skutek braku w aktach sprawy wypisów z EGiB przedmiot wyceny wskazany przez Sąd w postanowieniu wskazany został według adresu (nazwa ulicy i nr budynku), czego biegły nie wyjaśnił z Sądem dostatecznie wnikliwie. Powyższe spowodowało że biegły wycenił inną, sąsiednią nieruchomość należącą do tego samego właściciela.

Powyższe było powodem nie przyznania biegłemu wynagrodzenia, a jedynie zwrot poniesionych kosztów jej sporządzenia.

PONOWNIE WNIOSKOWANE PROPOZYCJE ZMIAN:

1. W przypadku wątpliwości biegłego sądowego co do przedmiotu i zakresu opinii sformułowanych w postanowieniu, umożliwienie szybkiego uzyskania odpowiedzi na zadane przez biegłego pytania (np.: bezpośrednio podczas dyżuru sędziego, za pomocą Internetu, (faksem), bądź przesyłką pocztową), bez zbędnej zwłoki.
2. Umożliwienie przedłużenia terminu wykonania opinii, gdy biegły sądowy zgłosi brak możliwości jej sporządzenia w wyznaczonym terminie ze względu na jej pracochłonność.
3. Zgromadzenie w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii, przed wysłaniem akt do biegłego sądowego (np.: odpis księgi wieczystej, wypisy z rejestru gruntów, kartoteki budynków, lokali, wypis i wyrys z rysunku planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, dokumentacja projektowa, udokumentowanie poczynionych nakładów, zaświadczenia wydane przez właściwe Spółdzielnie Mieszkaniowe dotyczące ograniczonych praw rzeczowych i inne).
4. Powiadomianie (lub zobowiązanie) - w trakcie rozprawy władającego przedmiotem opinii, stron postępowania o konieczności stawienia się na oględziny i udostępnienia przedmiotu wyceny w wyznaczonym przez biegłego sądowego terminie. W uzasadnionym przypadku braku możliwości udostępnienia przedmiotu opinii, udziału w oględzinach we wskazanym przez biegłego sądowego terminie, obowiązek pisemnego powiadomienia sądu i biegłego sądowego, powiadomienie bez zbędnej zwłoki.
5. W przypadku nie przyznania biegłemu sądowemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy, na wniosek biegłego wydanie pisemnego uzasadnienia, celem umożliwienia złożenia zażalenia w przedmiotowej sprawie.
6. Podwyższenie wartości ułamka kwoty bazowej stanowiącej podstawę obliczenia stawki godzinowej wynagrodzenia biegłych.

Autor opracowania:

mgr inż. Ewelina Turek – Czecharowska

**Członek Komisji Arbitrażowej
przy Warszawskim Stowarzyszeniu
Rzeczoznawców Majątkowych**

Członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

WARSZAWA LISTOPAD 2019 R.