

Warszawa, 2012-08-31

STANOWISKO POLSKIEGO TOWARZYSTWA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH W SPRAWIE STANDARDÓW
PRZYJĘTE PRZEZ ZARZĄD PTRM W DNIU 31.08.2012 ROKU

Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych uważa, że uzgadnianie przez ministra infrastruktury standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych nie jest celowe. Stan obecny zapewnia swobodę wyboru standardów, a także niczym nie zakłóca ich naturalną ewolucję. Uzgodnienie standardów nie jest warunkiem poprawnego wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Jeśli w niektórych kręgach istnieją takie obawy, to można je rozwiązać nakazując (przepisem prawa, modyfikując np. art.175 ugn) stosowanie standardów, zostawiając jednocześnie rzeczoznawcy majątkowemu swobodę wyboru standardów, podobnie jak obecnie ma prawo swobodnego wyboru podejścia, metody i techniki wyceny, z uwzględnieniem przedmiotu i celu wyceny. Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego są już dostatecznie szeroko i szczegółowo uregulowane przepisami prawa. Uzgadnianie standardów i czynienie z nich quasi norm powszechnie obowiązujących stanowi trzeci wymiar jurydyzacji życia i powoduje piętrzenie problemów, a nie ich rozwiązywanie.

UZASADNIENIE

Standardy zawodowe to zbiór reguł (zasad) postępowania rzeczoznawcy majątkowego wykonującego swój zawód. Standardy – jako wyraz zbiorowego doświadczenia - opracowują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Podstawowym celem standardów jest unifikacja sposobu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, co leży w interesie rzeczoznawców i ich klientów. Posiłkowanie się przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego standardami zawodowymi jest powszechnie akceptowane w większości krajów świata. Standardy nie mogą naruszać przepisów prawa.

Polska ma bogate doświadczenia w implementowaniu standardów zawodowych. Na początku lat 90-tych Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych opracowała „Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych”, wielokrotnie później zmieniane i poprawiane (ostatnia zmiana w 2002r.). Federacja prezentowała pogląd, nie mający podstaw prawnych, że „Standardy ...” są normami zawodowymi i obowiązują rzeczoznawców majątkowych na równi z prawem. „Standardy ...” wykorzystywane były m.in. jako kryterium oceny operatów szacunkowych, dokonywanych przez komisje opiniujące i komisje arbitrażowe, działające przy Federacji i poszczególnych lokalnych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych.

Starania Federacji i innych zainteresowanych podmiotów doprowadziły do podniesienia formalnej rangi standardów, co nastąpiło w wyniku zmiany art.175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności ust.1 i ust.6:

Art. 175. 1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Art.175. 6. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

W ustawie zdefiniowano także samo pojęcie standardy zawodowe:

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

14) standardach zawodowych - należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, ustalone zgodnie z przepisami prawa;

Rozpoczął się spór, czy od tego momentu „Standardy...” Federacji są standardami w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też utraciły przymiot standardów. Ostatecznie przeważało stanowisko ministerstwa, bazujące na literalnej interpretacji przepisu, czyli od daty wejścia przepisu w życie w Polsce nie było ani „Standardów ...” Federacji, ani jakichkolwiek innych, ponieważ żadne nie zostały uzgodnione przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Polska jest bodaj jedynym krajem z gospodarką rynkową na świecie, w którym władze państwowe uczestniczą w procedurze tworzenia standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Niezależnie od powyższego większość rzeczoznawców majątkowych sporządzała nadal operaty szacunkowe z uwzględnieniem „Standardów ...” Federacji, a część z uwzględnieniem innych dostępnych „na rynku” standardów, w szczególności Międzynarodowych Standardów Wyceny bądź Europejskich Standardów Wyceny. Stosowanie standardów nie wynikało z obowiązku lecz potrzeby – standardy ułatwiają wykonywanie zawodu. Brak standardów uzgodnionych z ministrem nie wpłynął na możliwość prawidłowego wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Swoiste zamieszanie formalno-prawne ze standardami oraz upowszechnienie wiedzy na temat standardów Międzynarodowych i Europejskich (zostały przetłumaczone na język polski) doprowadziło do krytycznej oceny przez Federację jej własnych „Standardów”. Federacja opracowała nowe standardy, wzorowane na Międzynarodowych Standardach Wyceny (zbliżona statura wewnętrzna, próba adaptacji wielu rozwiązań merytorycznych) i podjęła w latach 2008-2009 starania ich uzgodnienia z ministrem.

Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych było przeciwne uzgadnianiu standardów. Podzielaliśmy przekonanie zawarte w uchwale Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego, podjętej w listopadzie 2008r. na zjeździe założycielskim:

„Zjazd Założycielski Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego wyraża sprzeciw przeciwko nadaniu jakimkolwiek standardom zawodowym rzeczoznawców majątkowych rangi prawa państwowego w drodze uzgadniania ich z właściwym ministrem. Procedura taka stoi w sprzeczności zwłaszcza z możliwością stosowania w praktyce polskich rzeczoznawców majątkowych istniejących już i uznanych na świecie Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW) opracowanych przez International Standards Committee (IVSC). Zjazd Założycielski Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego uważa, że deklaracja o wyborze przez rzeczoznawcę majątkowego standardów do stosowania powinna odbywać się na zasadzie jasno wyrażonej w opracowaniach sporządzanych przez rzeczoznawcę majątkowego dobrowolności”.

Za nieuzgadnianiem przez ministra standardów przemawiały, i nadal przemawiają, następujące argumenty:

- Brak uzgodnienia oznacza równoprawność standardów dostępnych polskim rzeczoznawcom majątkowym oraz wolność wyboru takich standardów, które najlepiej odpowiadają okolicznościom, w jakich realizowane jest konkretne zlecenie. To stan, w którym na równych prawach mogą być stosowane opracowane przez Federację „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”, a także opracowane przez międzynarodowe komitety Europejskie Standardy Wyceny lub Międzynarodowe Standardy Wyceny.
- Uzgodnienie standardów ustalonych przez Federację wyłącza możliwość zastosowania przez polskich rzeczoznawców standardów międzynarodowych. W pewnych przypadkach będzie to oznaczało wykluczenie z rynku usług, na których klienci wymagają zastosowania standardów międzynarodowych. Pozycja rynkowa polskich rzeczoznawców może ulec osłabieniu w stosunku do usług świadczonych przez rzeczoznawców zagranicznych lub firmy zagraniczne działające na terenie Polski.
- Reguły wykonywania zawodu zmieniają się pod wpływem przekształceń rynku nieruchomości, pojawiania się nowych metod analizy i wyceny. Standard uzgodniony staje się normą zastygłą, przynajmniej na pewien czas, co utrudnia bieżące dostosowanie standardu do zmieniającej się rzeczywistości. Taki standard zamiast służyć pomocą, może utrudniać wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Uzgodnienie standardów prowadzi do kosztowności warsztatu.

W dniu 8 stycznia 2010 r. został opublikowany komunikat o uzgodnieniu przez Ministra Infrastruktury standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, ustalonego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Jest pierwszy przypadek praktycznego zastosowania przepisu art.175 ust.6. Nasuwa się kilka refleksji.

Pierwsza kwestia, to sposób i tryb ustalenia standardu. Cytowany przepis stanowi: „Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem”. Pojawiają się wątpliwości interpretacyjne w odniesieniu do wyrażenia „ustalają organizacje zawodowe”, które może być rozumiane dwojako: warunkiem uzgodnienia są standardy ustalone wspólnie przez wszystkie organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, albo ustalać mogą dowolne organizacje zawodowe. Odmawiając kilkakrotnie uzgodnienia standardów ustalonych przez Federację minister infrastruktury podawał jako powód m.in. fakt, iż standardy nie zostały ustalone wspólnie przez wszystkie organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Uzgodnienie oznacza zmianę stanowiska ministra

w tej kwestii, czyli – zdaniem ministra - każda organizacja zawodowa może występować do ministra o uzgodnienie standardów zawodowych ustalonych przez siebie. Jednoznaczny wybór ministra nie rozstrzyga jednak podniesionych wątpliwości.

Druga kwestia, to ocena merytoryczna uzgodnionego standardu „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”. Szczegółowa analiza treści standardu pozwala sformułować następujące wnioski:

- standard stanowi skróconą wersję fragmentu Międzynarodowych Standardów Wyceny (ZMSW 2. Wycena dla celów kredytowych),
- brak należytej staranności w redagowaniu sprawił, że treść standardu istotnie odbiega od pierwowzoru tj. ZMSW 2, wskutek czego jest miejscami nieprecyzyjna, niejasna, a nawet wewnętrznie sprzeczna (np. pkt 4.3 jest sprzeczny z pkt 4.4),
- standard nie tylko określa reguły postępowania lecz także nakłada na rzeczoznawców majątkowych nowe obowiązki, szczególnie w zakresie analizy ryzyka zmiany wartości nieruchomości w przyszłości (pkt 4.3); są to obowiązki dalece wykraczające poza szacowanie wartości nieruchomości, przekraczające zakres kompetencji wymaganych od rzeczoznawcy majątkowego przepisami prawa i zakresem egzaminu państwowego,
- nieudana próba przeniesienia istotnej myśli zawartej w MSW (*ważne jest, aby rzeczoznawca majątkowy był rzeczoznawcą niezależnym a nie związanym z jedną ze stron istniejącej bądź rozważanej umowy finansowej*) zaowocowała zapisem (*Pkt.5.7. Z powodu szczególnego charakteru wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności szczególnie ważne jest to, aby rzeczoznawca majątkowy był osobą niezależną ...*), który rozumiany dosłownie uniemożliwia szacowanie, bowiem żaden człowiek, w tym rzeczoznawca majątkowy, nie jest niezależny w sensie absolutnym; niezależnym jest się od czegoś lub od kogoś, a nie w ogóle,
- niefortunne (lub celowe?) sformułowania zawarte w pkt 1.1 (*została lub będzie obciążona*) i pkt 1.2 (*jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami*) sprawiają, że de facto standard „bankowy” musi być stosowany przy każdej wycenie, a nie tylko wycenach dla zabezpieczenia wierzytelności; autorzy standardu zdecydowanie rozszerzyli zakres podmiotowy i przedmiotowy w porównaniu z ZMSW 2, który ma zastosowanie wyłącznie w przypadku doradzania przez rzeczoznawców podmiotom prowadzącym działalność kredytową lub określania wartości nieruchomości w związku z udzielanym kredytem, kredytem hipotecznym lub emisją obligacji,
- reguła zawarta pkt 5.5.2 nakazuje, aby określając wartość nieruchomości po zakończeniu realizowanej inwestycji (tzw. wartość przyszła) uwzględnić stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania istniejący po zakończeniu zakładanego rozwoju nieruchomości, a stan otoczenia przyjąć na dzień wyceny; może to skutkować wprowadzeniem klienta w błąd co do faktycznej wartości rynkowej przyszłej, ponieważ zostanie ona określona z uwzględnieniem istotnego parametru (stan otoczenia) na datę wykonania operatu a nie na datę wyceny,
- niektóre zapisy standardu są zbędne ze względu na powtarzanie treści przepisów prawa (np. pkt 2.1 – część pierwsza zdania), brak możliwości zastosowania (np. pkt 1.4), banalność i oczywistość (np. pkt 2.2; 2.3; 3),
- jednocześnie standard w ogóle nie odnosi się do podstawowej kwestii, jakim jest rodzaj wartości rynkowej w wycenach do zabezpieczania wierzytelności. Kwestii tej wiele miejsca poświęcają ZMSW 2.

W świetle powyższego wypada wyrazić ubolewanie z powodu zmiany przez ministra infrastruktury dotychczasowego stanowiska w kwestii istoty i zakresu ewentualnych, rodzimych standardów, które według ministra: „powinny (...) pełnić rolę koniecznego uzupełnienia regulacji wynikających ze standardów stosowanych w krajach Unii Europejskiej i na arenie międzynarodowej. Uzupełnienie to powinno polegać na takim sformułowaniu treści standardów krajowych, aby nie regulowały one kwestii już określonych w standardach międzynarodowych i polskich przepisach prawa lecz, odnosząc się do wspomnianych regulacji, stanowiły ich uzupełnienie. Tworzenie autonomicznego systemu standardów zawodowych, które obowiązywałyby tylko polskich rzeczoznawców majątkowych stoi w sprzeczności z ideą integracji rynków nieruchomości europejskich.” Ten pogląd był i nadal jest podzielany przez PTRM.

Pragniemy podkreślić, że coraz więcej polskich rzeczoznawców majątkowych stosuje Międzynarodowe Standardy Wyceny, dostrzegając ich liczne walory:

- 1) MSW, opublikowane po raz pierwszy w 1985r., są wyrazem wieloletniego dorobku zawodowego rzeczoznawców majątkowych z ponad 40 krajów, w tym USA i krajów członkowskich Unii Europejskiej,
- 2) MSW są zintegrowanym elementem gospodarki globalnej, kompatybilnym z innymi uregulowaniami, w szczególności Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, zapewniającymi porównywalność wycen realizowanych w Polsce z wycenami w innych krajach, a tym samym otwierającymi lepsze możliwości pozyskiwania klientów zagranicznych,
- 3) MSW mają charakter kompleksowy, są wewnętrznie spójne, napisane jasnym, klarownym językiem, nie budzą wątpliwości interpretacyjnych, są zgodne z polskim prawem.

Projekt stanowiska opracowali:
Jan Łopato, Krzysztof Głębiński
Redakcja: Leszek Flis