

POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Kopernika 30 lok. 332, 00-336 Warszawa
tel./fax +48 (22) 828 40 11
www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

Warszawa, 4 kwietnia 2012 roku

Pan Sławomir Nowak
Minister Transportu, Budownictwa
i Gospodarki Morskiej
Ul. Wspólna 2 / 4
00-926 Warszawa

W związku z licznymi niejasnościami oraz problemami interpretacyjnymi wynikającymi z treści art. 157 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych wnosi do Pana Ministra o zajęcie pisemnie stanowiska w zasygnalizowanych kwestiach.

Na podstawie dotychczasowego doświadczenia zarówno członków PTRM, których operaty szacunkowe podlegały ocenie przez inne organizacje zawodowe, a także doświadczenia samego Towarzystwa jako organizacji zawodowej dokonującej ocen prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych powstała poniższa lista pytań:

1. Czy rzeczoznawca majątkowy, którego operat szacunkowy jest oceniany przez organizację zawodową w trybie art. 157.1 Ugn jest stroną tego postępowania i dalej czy można bądź trzeba przekazać jemu sentencję lub całą ocenę?
2. Czy w ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej w trybie art. 157 Ugn, Zespół Opiniujący winien uwzględniać stosowanie standardów zawodowych przez członków należących do tych organizacji. Czy członków sfederowanych Stowarzyszeń obowiązują uchwały Rady Krajowej PFSRM i czy zatem muszą oni przestrzegać między innymi wszelkich standardów, not, regulaminów i zeszytów metodycznych promowanych przez Federację? Czy Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obowiązują członków sfederowanych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych jeśli nie są uzgodnione z właściwym Ministrem do spraw budownictwa?
3. Czy w trakcie czynności związanych z dokonaniem oceny w trybie art. 157 Ugn, Zespół Opiniujący, po stwierdzeniu iż w sposób nie budzący wątpliwości, wadliwie oznaczony został przedmiot wyceny, konieczna jest weryfikacja prawidłowości dalszych elementów i treści operatu szacunkowego, czy też ocena taka może zostać zakończona na tym etapie?
4. Czy stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych musi (ma obowiązek) dokonać oceny czy też jest to norma fakultatywna, która wiąże strony dopiero z chwilą spisania stosownej umowy jak literalnie nakazuje przepis art. 157 ust. 1 Ugn?
5. W jakiej formie Sąd może zlecić wykonanie oceny prawidłowości w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez osoby powołane lub ustanowione przez Sąd, skoro zgodnie z polskim prawodawstwem ocena taka musi być sporządzona w

formie opinii biegłego, a biegłym może być wyłącznie osoba fizyczna lub instytut naukowy? Czy ocena taka stanowić ma opinię zespołu biegłych powołanych każdorazowo przez Prezesa Sądu, w trybie § 14 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. z dnia 26 stycznia 2005 r.) spośród członków stowarzyszenia? W jaki sposób stowarzyszenie może wskazać (przymusić) swoich członków do sporządzenia takiej oceny?

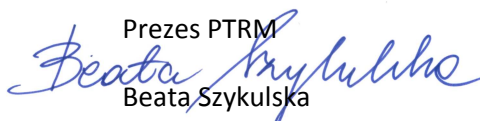
6. Jaką moc prawną mają akty, w tym decyzje organów, wydane na podstawie operatów szacunkowych, które w wyniku dokonanej oceny, uzyskały negatywną ocenę Zespołu Opiniującego i zgodnie z art. 157 ust. 1a, od dnia wydania tej oceny tracą charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Inaczej, czy decyzja wydana w oparciu o oszacowanie biegłego, która zapadła w dacie wcześniejszej niż ocena, jest decyzją legalną, czy też podziela ona los negatywnie ocenionego dowodu o wartości i traci moc decyzji organu?
7. Kto ponosi odpowiedzialność za treści i ustalenia oceny prawidłowości – członkowie zespołu oceniającego czy stowarzyszenie jako całość, bądź zarówno autorzy oceny jak i instytucja organizacji zawodowej?
8. Czy postępowanie w sprawie oceny operatu szacunkowego jest postępowaniem administracyjnym w sprawie indywidualnej czy też podlega poza-administracyjnym rygorom postępowania w szczególności rygorom regulaminu działania Zespołu Opiniującego.
9. Czy zlecający ocenę jest stroną postępowania, a co za tym idzie ma prawo uczestniczenia we wszystkich jego etapach, a w szczególności czy ma prawo być obecny w trakcie słuchania autora operatu jeśli takowe okaże się być konieczne?
10. Czy dopuszczalne jest w toku postępowania oceniającego uwzględnienie dodatkowych wyjaśnień składanych przez autora operatu czy też należy traktować operat szacunkowy jako autonomiczny dokument, który powinien bronić się sam?
11. Czy zespół oceniający ma obowiązek weryfikacji dokumentów zewnętrznych, na które powołuje się autor, w ocenianym operacie szacunkowym? W szczególności, czy Zespół Opiniujący ma obowiązek weryfikacji treści operatu szacunkowego w stosunku do zlecenia lub postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz czy Zespół Opiniujący ma obowiązek weryfikacji danych rynkowych stanowiących podstawę ustalenia wartości?
12. Czy Zespół Opiniujący może nie odnosić się do wartości wskazanej w badanym operacie szacunkowym?
13. Czy istnieje jakakolwiek cezura czasowa dotycząca daty sporządzenia ocenianego operatu szacunkowego w stosunku do daty dokonywanej oceny? Czy można dokonać oceny operatu szacunkowego sporządzonego przed wejściem w życie artykułu 157 Ugn mówiącego o ocenie prawidłowości dokumentu z opinii biegłego?
14. Czy postępowanie oceniające jest czynnością zamkniętą w zamyśle do pierwszej oceny negatywnej, czy w stosunku do badanego operatu szacunkowego przyjmowana jest zasada istotności ostatniej oceny organizacji zawodowej, bądź przyjęć trzeba inny sposób ważkości kolejnych ocen?

15. Jaka powstaje sytuacja prawna, gdy negatywna ocena organizacji zawodowej wydana w stosunku do operatu szacunkowego wykorzystywanego w postępowaniu nie zostanie uznana przez organ prowadzący jako dowód w sprawie?

Jak widać z przedstawionych powyżej pytań, realizacja dyspozycji art. 157 Ugn napotyka na szereg bardzo poważnych trudności, a stowarzyszenia wypełniające obowiązki związane z dokonywaniem ocen operatów szacunkowych niejednokrotnie stają przed problemami przekraczającymi ich kompetencje.

Dlatego też zwracamy się do Pana Ministra o jak najszybsze zajęcie stanowiska i wyrażenie swojej opinii na postawione przez nas pytania.

Z poważaniem

Prezes PTRM

Beata Szykulska