

Poznań, 7 września 2022 roku

PLP/SR/083-3/2022/PR
1563/2022

Sz. P. Elżbieta Jakóbiec
Prezes Stowarzyszenia Rzecznawców
Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
ul. Gronowa 22, pok.310
61-655 Poznań



zwracam się z uprzejmą prośbą o podjęcie przez Stowarzyszenie pilnych działań organizacyjnych i merytorycznych niezbędnych do uporządkowania i ujednoczenia zagadnień praktycznych dotyczących metodyki stosowanej przez członków Stowarzyszenia przy wykonywaniu operatów szacunkowych do celu ustalania odszkodowań o którym mowa w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 oraz w art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) a dotyczących nieruchomości położnych w obszarze ograniczonego użytkowania portów lotniczych, w szczególności dla nieruchomości położnych w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla Portu Lotniczego Poznań-Ławica im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu.

Od ponad siedmiu lat utrzymuje się sytuacja, w której członkowie Stowarzyszenia wydają opinie jako biegli sadowi oraz sporządzają opinie prywatne (operaty szacunkowe) dotyczące określania zmniejszenia wartości nieruchomości oraz wartości nakładów koniecznych do poprawy akustyki budynków mieszkalnych w warunkach braku ujednoczonych zasad stosowania dyferencyjnej metodyki wyceny. Powoduje to bardzo duże i niczym nieuzasadnione zróżnicowanie wyników wyceny określających kwoty zmniejszenia wartości nieruchomości oraz wartości nakładów. Z powodu braku poprawnych i jednolitych zasad stosowania dyferencyjnej metodyki wyceny dochodzi do nieuzasadnionego

ponoszenia, przez właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania oraz przez Naszą Spółkę, podwyższonych kosztów społecznych rozwiązywania sporów o odszkodowania. Taka **sytuacja wymaga pilnej zmiany, gdyż regulowany zawód rzeczoznawcy majątkowego wymaga utrzymania zaufania do czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, którzy działają przy sporządzaniu operatów szacunkowych jako profesjonalści posiadający przymioty osób zaufania publicznego.** To nakłada także obowiązki na organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, gdyż są to obecnie jedyne podmioty odpowiedzialne instytucjonalnie za tworzenie i utrzymanie odpowiedniej infrastruktury metodycznej niezbędnej dla właściwego funkcjonowania tej grupy zawodowej. Formalnie utrzymywanie przez Stowarzyszenie odpowiedniej infrastruktury metodycznej i tworzenie norm zawodowych jest także niezbędne dla wykonywania przez tego rodzaju organizacje zawodowe czynności oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych. Realizacja przez stowarzyszenie tego rodzaju zadania publicznego nie jest możliwa bez wcześniejszego ustalania, poprzez normy (standardy) zawodowe, kryteriów pozwalających na ocenę przestrzegania przez rzeczoznawców majątkowych przy wykonywaniu czynności związanych z wyceną, zasady szczególnej zawodowej staranności, zasady obiektywizmu oraz na ocenę przestrzegania zasad etyki zawodowej.

Przy utrzymujących się dużych rozbieżnościach stosowanej metodyki, rzeczoznawcy majątkowi jako autorzy operatów szacunkowych są coraz bardziej narażeni na odpowiedzialność zawodową oraz w obecnej sytuacji także na odpowiedzialność cywilną i karną. Metodyka stosowana przez rzeczoznawców majątkowych dla wskazanych celów wyceny pozostaje bowiem nadal bardzo zróżnicowana i ma najczęściej nadal charakter autorski a poglądy metodyczne prezentowane przez poszczególnych biegłych istotnie różnią nie tylko między sobą ale są także odmienne od wyników badań naukowych rekomendowanych do stosowania w praktyce (np. J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec „Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań”, CH Beck, Warszawa 2021) oraz są odmienne od regulacji metodycznych zawartych w oficjalnej normie zawodowej („Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego, Zeszyt Metodyczny nr 1”, PFSRM Komisja Standardów, Warszawa 2013). Bardzo niepokojące są także coraz częstsze sytuacje w której członkowie Stowarzyszenia kwestionują przydatność zasad dobrych praktyk wyceny przedstawionych w Zeszycie 1 oraz pomijają przy wykonywaniu operatów szacunkowych dorobek nauki, co dotyczy także tych wyników badań naukowych, które są rekomendowane do stosowania w praktyce. Taka postawa członków Stowarzyszenia wymaga zmiany, gdyż podważa

to zaufanie społeczne do czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych. Ponadto wydaje się, że rzeczoznawcy majątkowi napotykać także na różne przeszkody utrudniające lub nawet uniemożliwiające bezpośrednią aplikację wyników badań naukowych do własnych opinii (operatów szacunkowych). Dlatego uzasadnione jest opracowanie z udziałem Stowarzyszenia odpowiedniej normy zawodowej nakierowanej na rozwiązanie zagadnień trudnych z perspektywy praktyki wyceny oraz konieczne wydaje się wsparcie biegłych poprzez realizację szkoleń z tej problematyki.

Z związku z uzyskanymi przez Naszą Spółkę informacjami o zaprzestaniu prac nad aktualizacją Zeszytu 1 przez PFSRM w pełni uzasadnione jest obecnie prowadzenie prac merytorycznych nad opracowaniem odpowiedniej normy zawodowej przez Stowarzyszenie lub z udziałem Stowarzyszenia. Nie można bowiem akceptować sytuacji kiedy po ponad roku od opublikowania kompletnych wyników badań naukowych oraz po zapoczątkowaniu nowego kierunku orzecznictwa sądowego z wykorzystaniem wyników tych badań dochodzi nadal z powodu braku odpowiednich norm zawodowych do ponoszenia podwyższonych kosztów społecznych rozwiązywania sporów o odszkodowania w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk z powodu wykonywania przez rzeczoznawców majątkowych wadliwych operatów szacunkowych.

Zauważyć przy tym należy, że nie chodzi w tym przypadku jedynie o podwyższone koszty ponoszone przez Naszą Spółkę, gdyż wadliwe metodycznie operaty szacunkowe wykonywane przez członków Stowarzyszenia narażają aktualnie przede wszystkim na bardzo wysokie i niczym nieuzasadnione koszty gospodarstwa domowe jako właścicieli nieruchomości, którzy przy dochodzeniu roszczeń przyjmują z właściwym zaufaniem wyniki wycen opracowanych przez rzeczoznawców majątkowych, którzy powinni działać jako profesjonalści posiadający przymioty osób zaufania publicznego.

Przy podejmowaniu inicjatyw Stowarzyszenia zmierzających do uporządkowania i ujednolicenia praktyki do wskazanych celów wyceny proszę o rozważenie celowości i możliwości współpracy ze środowiskiem naukowym, w szczególności ze współautorami wskazanej monografii naukowej. Instytucjonalnie pragnę wskazać na możliwości uzyskania wsparcia metodycznego w zakresie aplikacji wyników badań naukowych do praktyki wyceny ze strony Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie kontynuującego pod kierunkiem dr inż. Jan Konowalczuka badania naukowe w ramach projektu pt. „Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce - wdrożenie wyników badań do praktyki gospodarczej” (Projekt „SOWA 2023”) oraz ze strony Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, gdzie pod kierunkiem dr hab. Magdaleny Habdas, prof. UŚ, realizowany jest projekt

badawczy finansowanym przez Narodowe Centrum Nauki, nr 2018/31/B/HS5/00231 pt. „Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – aktualne dylematy i przyszłe wyzwania”.

2 wypracowania

Dyrektor
ds. Strategii i Rozwoju
Marcin Drzycimski