

Jan Ruchel

Analiza procesów kształcenia rzeczoznawców majątkowych w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis nr 27, 77-84

2007

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Jan Ruchel

ANALIZA PROCESÓW KSZTAŁCENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POLSCE I WYBRANYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

Analiza procesów kształcenia rzeczoznawców majątkowych została zrealizowana przez porównanie sytuacji w Polsce z systemem kształcenia rzeczoznawców majątkowych w Belgii, która jest dość typowym krajem Unii Europejskiej.

System kształcenia rzeczoznawców majątkowych w Polsce

Rzeczoznawca majątkowy – to osoba posiadająca uprawnienia państwowe (licencję) do szacowania nieruchomości. Uprawnienia te uzyskuje się przez zdanie egzaminu przed Państwową Komisją Egzaminacyjną. Warunkiem dopuszczenia do egzaminu jest posiadanie wyższego wykształcenia prawniczego, ekonomicznego lub technicznego (np. budownictwo lub geodezja). Oprócz tego należy mieć skończone studia podyplomowe z zakresu gospodarki nieruchomościami, o ile skończone studia wyższe nie spełniały wymaganego minimum programowego¹.

Dokładnie profil i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego przedstawiają standardy opracowane przez PFSRM²

1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego.
- 1.1. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa albo Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w trybie ustawy z dnia 17.Maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz.163 z późn. zmianami) do dnia 31 grudnia 1997 r., oraz nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543).

¹ Stosowne minimum programowe określa Minister Budownictwa.

² Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 10 stycznia 2002 r. i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.

- 1.2. Prowadzenie działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez stosownych uprawnień zagrożone jest karą grzywny przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- 1.3. Rzeczoznawca majątkowy uzyskuje prawo wykonywania czynności zawodowych od dnia wpisu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Wyciągi z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych dotyczące rzeczoznawców majątkowych zamieszkałych w poszczególnych województwach, ogłaszają wojewodowie w wojewódzkich dziennikach urzędowych.

Do obowiązków rzeczoznawcy majątkowego w Polsce należy (według w/w standardów):

3. Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego
- 3.1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności związanych z określaniem wartości nieruchomości:
 - a) zgodnie z przepisami prawa,
 - b) stosownie do zasad wynikających z niniejszych standardów,
 - c) z zachowaniem reguł, określonych w Kodeksie Etyki Zawodowej,
 - d) przy zachowaniu szczególnej staranności właściwej ze względu na zawodowy charakter jego czynności,
 - e) w sposób obiektywny i niezależny.
- 3.2. Rzeczoznawca majątkowy powinien odmówić wykonania wyceny lub czynności, o których mowa w punkcie 2.9 w warunkach zagrażających jego obiektywizmowi, w szczególności wówczas, gdy okoliczności wskazywałyby na konflikt interesów pomiędzy nim a zamawiającym wycenę, lub też, jeżeli ze strony zamawiającego lub osób trzecich wywierane byłyby na rzeczoznawcę niedozwolone naciski.

System kształcenia rzeczoznawców majątkowych w Belgii³

W Belgii obowiązuje definicja zawodu rzeczoznawcy majątkowego Międzynarodowej Federacji Rzeczoznawców, FIG z 1934 roku.

Rzeczoznawca majątkowy, to ekspert w dziedzinie wyceny nieruchomości, jest prawnie dyplomowanym i zaprzysiężonym specjalistą, który identyfikuje, wytycza, mierzy i wycenia nieruchomości publiczne bądź prywatne, zabudowane bądź nie; (zabudowa tak nad- jak i pod ziemią), oraz prace budowlane, które są na nich wykonywane.; Zajmuje się również rejestracją tychże nieruchomości oraz rzeczywistych praw z nimi związanych.

Rzeczoznawca bada, projektuje oraz zarządza miejskim oraz wiejskim planem zabudowy i jego ulepszaniem oraz zajmuje się technicznymi, prawnymi, ekonomicznymi, budowlanymi i socjalnymi kwestiami, które mają związek z wyżej wymienionymi przedmiotami.

Współczesny rzeczoznawca majątkowy w Belgii to tytuł zarezerwowany dla niezależnego wykonawcy zawodu, posiadającego specyficzne wykształcenie wyższe, posiadającego uprawnienia określone w regulaminie i wykonującego wolny zawód zaprzysiężonego eksperta nieruchomości. Wykonuje on prace na rzecz:

- Prawa,.: sądów i biegłych sądowych, adwokatów, notariuszy; w celu pomiaru i wytyczenia granic, sporządzenia planów przy aktach notarialnych, w sprawach dziedziczenia, zamiany, podziału, obliczenia udziałów w niepodzielonych nieruchomościach, przy sporach, rozwodach, opisach terenu; różnorodnych wycenach i szacowaniu wartości (spadek, darowizna, szkoda powypadkowa, sprzedaż itd.)
- Świata budowlanego: inżynierów, architektów, wykonawców projektów i budowniczych; w celu: wykonania pomiarów technicznych, pomiarów wysokości, instalowania dzieł sztuki, porad technicznych itd.

³ Opracowane głównie na podstawie oficjalnych danych Królewskiego Zrzeszenia Rzeczoznawców Majątkowych (Koninklijke Confederate Der Landmeters Experten) w Belgii.

- Gospodarki: przemysłu i rolnictwa, świata bankowego i hipotecznego, ubezpieczycieli i rewizorów przedsiębiorstw, właścicieli, dzierżawców i lokatorów, administracji i służb publicznych, w celu: pomiaru, sprzedaży, podziału, wyceny na użytek pożyczek hipotecznych, opisu terenu do wynajmu lub przebudowy itd.
- Środowiska: zagospodarowania przestrzennego, kartografii, zabudowy miejskiej, w celu: pomiaru, podziału, miejskich atestów budowlanych; jako doradca techniczny przy wytyczaniu dróg, robotach naziemnych, pracach przy infrastrukturze itd.
- Sektora nieruchomości: jako doradca techniczny, ekspert w wycenie wartości, pośrednik przy transakcjach dotyczących nieruchomości, zarządca nieruchomości w: sporach i rozwodach; wyceny i ekspertyza przy zakupie, sprzedaży, wynajmie, opisie terenu, zarządzaniu nieruchomościami i prawami z nimi związanymi itp.

Praca rzeczoznawcy musi spełniać następujące warunki (normy jakości):

1. Niezależność - zawód rzeczoznawcy jest wolnym zawodem. Nie ma on celów komercyjnych, które mogłyby kolidować z aktywnością jako rzeczoznawcy.
2. Dokładność - gwarantowana przez wykształcenie na poziomie uniwersyteckim.
3. Kompleksowość - wyraża się głównie w pracy badawczej (i wykorzystywaniu zasobów) w administracji państwowej, archiwach, notariatach, bazach danych itd.
4. Możliwość reklamacji - na dzień dzisiejszy nie istnieje jeszcze żaden organ zawodowy, do którego klient mógłby zgłaszać ewentualne skargi odnośnie domniemanych błędów popełnionych przez rzeczoznawcę. W przypadku rzeczoznawców należących do związków zawodowych klient może zgłosić skargę do związku. Biegły rzeczoznawca wykonujący zlecenia dla klientów musi być zaprzysiężony i musi fakt zaprzysiężenia odnotowywać na każdym dokumencie wydanym w ramach swojej działalności. Musi również być wpisany w Rejestrze Biegłych Rzeczoznawców.

5. Kwalifikacje - jest oczywistym, iż rzeczoznawca musi posiadać odpowiedni dyplom. Jednakże dzięki lukom prawnym istnieje niewielka grupa osób, które przywłaszczyły sobie tytuł rzeczoznawcy bez wymaganego dyplomu. Nowe prawodawstwo ma zapobiec tego typu nadużyciom.

Problem kumulacji (łączenia zawodu rzeczoznawcy z innym zatrudnieniem) - jest również oczywistym, iż rzeczoznawca wykonuje swoje obowiązki niezależnie, jako wolny zawód. Rzeczoznawca pozostający na usługach państwa lub przedsiębiorstwa nie posiada wymaganej neutralności, aby podejmować decyzje dla osób trzecich. Obok ogólnego zakazu kumulacji (ustawa z 1982), obowiązującego wszystkich urzędników za wyjątkiem przypadków specjalnego zezwolenia państwowego, istnieje specyficzny zakaz dla wszystkich rzeczoznawców wydany przez ministerstwo finansów (do którego obowiązków należy obsługa katastru), kumulowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. To logiczne, wzięwszy pod uwagę, iż rzeczoznawcy, których zadaniem jest obsługa katastru, są odpowiedzialni za niezależne szacowanie przychodów katastralnych z własności.

Proces uzyskiwania uprawnień do wykonywania pracy rzeczoznawcy majątkowego

Przepisy dotyczące uprawnień do wykonywania zawodu obowiązujące w Belgii (Ustawa z 11 maja 2003, rozdz. II O tytule i zawodzie rzeczoznawcy majątkowego), określają następujące zasady:

Art. 2. Nikt nie może wykonywać zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ani używać tytułu rzeczoznawcy majątkowego, ani żadnego innego tytułu, który sugerowałby wykonywanie zawodu rzeczoznawcy, jeśli nie spełnia jednego z następujących warunków:

1. Posiada jeden z niżej wymienionych tytułów:

- a) dyplom rzeczoznawcy lub geodety, lub geodety o specjalności wycena nieruchomości (wydany na mocy ukazów królewskich z 31 lipca 1825 regulujących przepisy odnośnie wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego z późniejszymi zmianami);
- b) dyplom licencjacki na kierunku geografia, specjalność szacowanie gruntów, dyplom licencjacki na kierunku geometrologii;
- c) dyplom inżyniera przemysłowego budownictwa, specjalność szacowanie gruntów;

- d) dyplom rzeczoznawca nieruchomości lub budownictwo i nieruchomości, specjalność miernictwo, uzupełniony świadectwem zdania egzaminu do tytułu geodety o specjalności wycena nieruchomości⁴;
- e) dyplom uniwersytecki lub uczelni technicznej lub innej wyższej, dający się pogodzić z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, uznany przez Króla po konsultacji z Wysoką Radą Niezależnych Zawodów i Małych oraz Średnich Przedsiębiorstw;
- f) dyplom równoważny z którymkolwiek z powyższych aktów, który został wydany przez komisję egzaminacyjną Państwa lub Wspólnoty (chodzi o Flandrię lub Walonię);
- g) dyplom wydany przez dowolny urząd, na tym samym szczeblu, i uznany przez Króla po konsultacji z Wysoką Radą Niezależnych Zawodów i Małych oraz Średnich Przedsiębiorstw;
- h) dyplom wydany przez inny kraj członkowski UE, który uczestniczy w konwencji odnoszącej się do Europejskiej Przestrzeni Ekonomicznej⁵, który upoważnia do wykonywania zawodu rzeczoznawcy na terenie danego kraju. Przez dyplom rozumie się wszystkie dyplomy, świadectwa i tytuły - wydane przez odpowiednią instancję danego kraju, z których wynika, że dyplomowany ukończył z powodzeniem studium pomaturalne w cyklu minimum trzyletnim lub odpowiednik studiów zaocznych na uniwersytecie lub szkole wyższej lub uczelni na tym samym szczeblu, lub, jeśli występuje taki przypadek, ukończył wymagane szkolenie zawodowe uzupełniające studium pomaturalne; z których wynika, że dyplomowany uzyskał odpowiednie kwalifikacje zawodowe do wykonywania zawodu rzeczoznawcy określonego regulaminem w danym kraju, gdy wykształcenie prowadzące do zdobycia tytułu lub dyplomu zostało zdobyte na terenie UE lub EEG lub, gdy dyplomowany zdobył trzyletnie doświadczenie zawodowe poświadczone przez władze kraju, które przyznały dyplom bądź tytuł.

⁴ W 1947 roku przepisy wprowadziły egzamin dla posiadaczy niektórych dyplomów, w celu uzyskania dyplomu rzeczoznawcy majątkowego.

⁵ EEG - Europejska Przestrzeń Ekonomiczna, czyli kraje członkowskie Unii Europejskiej plus Norwegia, Islandia i Lichtenstein.

2. Lub, jeśli dana osoba wykonywała zawód rzeczoznawcy przez dwa lata w ciągu dziesięciu ostatnich lat w innym kraju, w którym ten zawód nie jest reglamentowany⁶.

Praktyczną drogą do uzyskania uprawnień rzeczoznawcy (j jedną z najczęściej wykorzystywanych) są studia geodezyjne. Studia te to najczęściej studia uniwersyteckie na wydziale Geografii. np. na wydziale Geografii i Geomatyki w Uniwersytecie w Gent. Studia są dwupoziomowe. Poziom pierwszy to studia inżynierskie, kierunku Geodezja (miernictwo). Studia trwające trzy lata, obejmują około 1800 godzin dydaktycznych. Studenci mają do „zdobycia” tzw. „punkty studenckie” za poszczególne przedmioty, suma punktów na każdym roku wynosi 60. Dodatkowo, odmiennie w stosunku do polskich studiów, są określone godziny pracy studenta, obejmujące łącznie wykłady, ćwiczenia (ewentualnie praktyki zawodowe) i prace własną⁷ studenta. Łączna suma godzin studenta wynosi zawsze w ciągu roku studiów 1800 godzin. Studia magisterskie trwają 1 rok, kierunku Geomatyka i miernictwo. Największa część absolwentów studiów geodezyjnych trafia do zawodu niezależnego rzeczoznawcy majątkowego.

Porównanie przedstawionych procesów kształcenia i zasad obowiązujących rzeczoznawców majątkowych w Polsce i w Belgii pozwala na stwierdzenie:

- W Polsce uzyskanie tytułu rzeczoznawcy majątkowego podlega bardzo precyzyjnym i obojętnym regułom, praktycznie konieczne jest ukończenie odpowiedniego studium podyplomowego i zdanie egzaminu państwowego, o wysokim poziomie trudności. Uzyskanie podobnych uprawnień w Belgii jest zdecydowanie mniej skomplikowane. W zasadzie skończenie odpowiedniego kierunku studiów, i to w większości wypadków na poziomie inżynierskim (licencjackim) jest wystarczające do uzyskania uprawnień rzeczoznawcy. Możliwe jest również, stosunkowo proste uznanie uprawnień nabytych w innym kraju, należącym do Unii Europejskiej. Przewidziana jest również możliwość uzyskania uprawnień na podstawie potwierdzonej działalności w zakresie szacowania wartości nieruchomości w kraju, w którym nie ma

⁶ Dwuletnie doświadczenie zawodowe nie może być wymagane, jeśli dana osoba posiada dyplom związany bezpośrednio z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

⁷ Godziny pracy własnej studenta, dla opanowania w obowiązującym zakresie danego przedmiotu, są wyliczane dla przeciętnie zdolnego studenta.

licencjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wystarczająca jest dwuletnia praktyka.

- Nie ma natomiast zdecydowanych różnic w kwalifikacjach zawodowych i obowiązkach świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych na terenie Polski i Belgii. Zauważalna jest natomiast tendencja do instytucjonalnego regulowania, szczególnie trybu uzyskiwania uprawnień jak też odpowiedzialności zawodowej na terenie Polski, a zdecydowanie większa swoboda i łatwiejszy dostęp do prowadzenia działalności zawodowej na terenie Belgii.
- Widoczna jest też zdecydowana różnica w długości okresu nauczania, w Belgii wystarczy 3-letni okres studiów inżynierskich, u nas to 5-cio letnie studia magisterskie i dodatkowo jednosemestralne studium podyplomowe

Literatura:

1. Materiały Królewskiego Zrzeszenia Rzeczoznawców Majątkowych (Koninklijke Confederate Der Landmeters Experten) w Belgii - strona <http://www.kcle-crge.org/nederlands/start.htm>.
2. Materiały Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - strona <http://www.pfva.com.pl/>
3. Rozporządzenie ministra finansów z dnia 23 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. nr 228 poz. 2265 z 30 grudnia 2003 r.)
4. Rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. z dnia 28 stycznia 2005 r.)
5. Standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych" wydanie ósme poszerzone, czerwiec 2004r.