

Katowice, 22 lipca 2021 r.

ŚSRM/73/2021

Sąd Okręgowy w Gliwicach
X Wydział Gospodarczy
ul. Kościuszki 15
44-100 Gliwice

Dotyczy: Sygn. akt X GC 525/18

W związku z Państwa pismem z dnia 28 czerwca 2021 r. (wpłynęło 19.07.2021r) informuję, że Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych podejmuje od dłuższego czasu intensywne działania mające na celu poprawę i ujednoczenie metodyki stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych przy wycenach wykonywanych do celu ustalania odszkodowań żądanych przez właścicieli nieruchomości położonych w obszarach ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 prawa ochrony środowiska.

W szczególności dla członków naszego Stowarzyszenia problemem stały się opinie dotyczące określania zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach. Na dzień dzisiejszy posiadamy informacje, że opinie dotyczące utraty wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotnisk wykonywały następujące osoby z naszego środowiska zawodowego: Andrzej Bablok, Grzegorz Motyl, Anna Rój, Anna Janas, Krzysztof Kajda, Danuta Jezienicka. Stowarzyszenie nie ma pełnej wiedzy na temat działalności prowadzonej przez członków, ale zebrane dane wskazują, że nadal utrzymuje się zarówno bardzo duże zróżnicowanie stosowanej metodyki, na co istotny wpływ ma także bardzo niejednolita praktyka sądów w zakresie formułowania tez dowodowych dla biegłych sądowych. Dużym problemem jest brak regulacji prawnych dotyczących zasad określania przez rzeczoznawców majątkowych zmniejszenia wartości nieruchomości oraz brak aktualnej normy zawodowej w sytuacji, kiedy regulacje Zeszytu Metodycznego nr 1 „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” (dalej: Zeszyt 1) zostały opracowane w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (dalej: PFSRM) przed prawie 10. laty (wydane publikacji z 2013).

W celu poprawy sytuacji metodycznej na tym obszarze wyceny Nasze Stowarzyszenie podjęło współpracę ze środowiskiem naukowym, wdraża inicjatywy aktualizacji norm zawodowych na szczeblu krajowym PFSRM oraz realizuje własne działania dotyczące doskonalenia zawodowego członków oraz otwarte dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Doskonalenie zawodowe jest realizowane w Naszym Stowarzyszeniu przy współpracy z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie, który prowadzi niezależne badań naukowe nakierowane na transfer wiedzy i technologii do gospodarki w ramach projektu pt.: „Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce” (nazwa projektu: „Sowa 2020”). Projekt ten realizuje międzyuniwersytecki zespół badawczy, w tym oprócz kadry Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie także naukowcy z: Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, Politechniki Śląskiej w Gliwicach i Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Efekty badań uzyskane przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie w projekcie SOWA 2020 umożliwiły obecnie uruchomienie w Stowarzyszeniu szkolenia pt. „Wdrożenie do praktyki szacowania nieruchomości do celów ustalania odszkodowań w OOU lotnisk i innych obiektów wyników badań metodyki uzyskanych w projekcie SOWA 2020”. Szkolenie i warsztaty dedykowane są rzeczoznawcom majątkowym, w szczególności biegłym sądowym oraz członkom zespołów oceniających Komisji Opiniujących, działających przy stowarzyszeniach oraz członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Szkolenie przeprowadzone zostanie w formie 6 godzinnej wykładu (zaplanowanego na 19 sierpnia 2021 r.) oraz 12 godzinnych warsztatów zaplanowanych na 1-2 września. Na wykład i warsztaty przygotowane zostaną dedykowane materiały szkoleniowe, które opierać się będą na wynikach badań naukowych rekomendowanych do praktyki wyceny w monografii „Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań”, J. Konowalczuk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, CH Beck, Warszawa 2021. **Rada Stowarzyszenia liczy, że po przeprowadzeniu tego szkolenia nastąpi istotna poprawa metodyki stosowanej przez biegłych, ale nie możemy wykluczyć konieczności podejmowania dalszych działań szkoleniowych w tym zakresie, gdyż bezpośrednie korzystanie przez biegłych z monografii naukowej może okazać się trudne w praktyce.**

Na ten problemem zwracali uwagę naukowcy w trakcie szkolenia realizowanego jeszcze w 2019 r. w ramach, którego wykłady wygłosili: dr hab. Magdalena Habdas Profesor Uniwersytetu Śląskiego Katowicach (pt.: „Ocena operatów szacunkowych przez KO w trybie art. 157 ugn, Zakres kompetencji i czynności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej dla rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu dyscyplinarnym”) oraz dr inż. Jan Konowalczuk (pt.: Granice ingerencji KO w warsztat rzeczoznawcy w zakresie wiadomości specjalnych z podziałem na podstawę wyceny, analizy rynku i metody pomiaru”). W szczególności w trakcie wykładu realizowanego przez dr inż. Jana Konowalczuka, w ramach projektu SOWA 2020, zwrócono uwagę na kluczowe znaczenie norm zawodowych nie tylko dla rzeczoznawców majątkowych jako autorów opinii, ale także dla oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe. Kwestie te zostały omówione w trakcie tego wykładu na przykładzie wycen w OOU lotnisk wykonywanych w sytuacji braku regulacji prawnych i nieaktualnych norm zawodowych. Efektem tego wykładu było złożenie przez Nasze Stowarzyszenie wniosku o zmianę normy zawodowej Zeszytu 1, który jednogłośnie poparła Rada Krajowa PFSRM. Zarząd PFSRM uchwałą Nr 11/11/2020 z 23.11.2020 r. powołał „Zespół ds. Aktualizacji Zeszytu Metodycznego nr 1 „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego”. **Obecnie trwają prace nad aktualizacją metodyki Zeszytu 1. W takiej sytuacji Stowarzyszenie ocenia, że dla rozwiązania wszystkich problemów metodycznych pojawiających w praktyce biegłych wymagane jest zarówno zakończenie realizacji szkoleń specjalistycznych służących doskonaleniu**

zawodowemu rzeczoznawców majątkowych oraz zakończenie prac nad aktualizacją normy zawodowej Zeszytu 1, do czego także wykorzystane będą wyniki badań naukowych uzyskane w projekcie SOWA 2020.

Po zakończeniu opisanego wyżej szkolenia Stowarzyszenie może przekazać sądom listę rzeczoznawców majątkowych, którzy je ukończyli i posiadają w naszej ocenie najlepszą dostępną obecnie wiedzę o metodyce wyceny do celów odszkodowań w OOU lotnisk.

Zwracamy uwagę, że obecnie rzeczoznawcy majątkowi działają jako biegli w warunkach faktycznego bardzo dużego zróżnicowania tez dowodowych formułowanych przez sądy i dlatego w sytuacji braku przepisów prawa regulujących zasady określania zmniejszenia wartości w OOU lotnisk i przy braku zakończonych prac na aktualizacją Zeszytu 1 nie jest możliwe uzyskanie w prosty sposób pełnego efektu ujednoczenia praktyki rzeczoznawców majątkowych tylko poprzez działania Naszego Stowarzyszenia. Dlatego planujemy kontynuowanie współpracy z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie w ramach części wdrożeniowej projektu „Sowa 2020” oraz podejmiemy działania w celu zintensyfikowania prac prowadzonych w PFSRM nad aktualizacją Zeszytu 1.

Mamy nadzieję, że jesienią 2021 r. będziemy w stanie przedstawić Państwu listę biegłych dobrze przygotowanych do wykonywania wycen w OOU lotnisk, co powinno rozwiązywać problemy lokalne dotyczące określania zmniejszenia wartości nieruchomości w OOU Międzynarodowego Portu Lotniczego w Katowice w Pyrzowicach, ale jednocześnie zwracamy uwagę, że problem ma charakter ogólnopolski.

Z poważaniem

PREZES STOWARZYSZENIA


Ewa Łukasik-Kisiel