

Spory majątkowe oparte na wartości nieruchomości w arbitrażu, mediacji i koncyliacji. Raport Pełnomocnika PFSRM

Jednym z postulatów Rady Programowej XXIX Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych „Biegły Rzeczoznawca Majątkowy – Potencjał Zawodu i Funkcji”, która odbyła się we Wrocławiu w dniach 15-16 września 2022 r., było stworzenie dobrze przemyślanych rozwiązań dających możliwość mediacji w sporach majątkowych opartych na wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W ramach realizacji tego postulatu, uchwałą nr 7/04/2023 z dnia 12 kwietnia 2023 r., Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie udzielił mi pełnomocnictwa ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji. Na tej podstawie ukonstytuował się międzystowarzyszeniowy Zespół ds. pozasądowego rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami. W skład Zespołu weszli:

- ▶ Monika Drobyszewska – przewodnicząca Zespołu, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu,
- ▶ Wojciech Kosek – Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa,
- ▶ Tomasz Marchewka - Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa,
- ▶ Magdalena Szydłak – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu,
- ▶ dr hab. inż. Maria Heldak prof. uczelni – Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu,
- ▶ dr hab. inż. Monika Podworna prof. uczelni – Politechnika Wrocławska.

Nadrzędnym celem działalności Zespołu było opracowanie rozwiązań, które przyczynią się do poprawy kultury prawnej prowadzenia sporów majątkowych opartych na wartości nieruchomości oraz wzmocnienie rangi rzeczoznawstwa ma-

jątkowego w szeroko pojętej gospodarce nieruchomościami. W ślad za wnioskami płynącymi z konferencyjnych prelekcji, założeniem wyjściowym do dalszych ustaleń był wniosek, że wartość nieruchomości to szacowana kwota osadzona w określonej przestrzeni, uwarunkowanej eksperckim uznaniem rzeczoznawcy majątkowego. Wynik wyceny stanowi natomiast opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości w rozumieniu art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie jest zatem wykluczone, że przy zmianie założeń dopuszczonych prawem i logicznym, prawidłowym rozumowaniem, w podobnym lub takim samym przedziale wartości referencyjnych, inna kwota również może stanowić wiarygodną rynkowo informację o wartości nieruchomości. Rozumowanie takie pozwala sformułować tezę, że możliwe jest prowadzenie bezpiecznej mediacji w określonych przez rzeczoznawcę majątkowego granicach referencyjnych wyceny. Przedmiotem mediacji prowadzonej w ww. ramach będzie natomiast nie tyle sama wartość, lecz odpowiednio: opłata, odszkodowanie, cena lub inne roszczenie majątkowe oparte na wycenie nieruchomości. Ważne jest przy tym, aby podstawą takich ustaleń był operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego jako wiarygodne źródło informacji o szacunkowej wartości nieruchomości. W razie braku uzyskania porozumienia strony sporu mogą również skorzystać ze szczególnej formy mediacji – koncyliacji, zmierzającej do wskazania przez koncyliatora propozycji ugodowej, niewiążącej dla stron. W praktyce sporów majątkowych opartych na wartości nieruchomości oznacza to, że koncyliator – rzeczoznawca majątkowy może opracować dla stron sporu operat szacunkowy lub ekspertyzę w rozumieniu art.174 ust. 3a u.g.n. W pozostałym zakresie ramowe kryteria

koncylacji pozostają tożsame z postępowaniem mediacyjnym. Wzorcem formalnym opracowania zasad mediacji i koncylacji są przede wszystkim przepisy kodeksu postępowania cywilnego regulujące mediację w postępowaniu cywilnym (art. 1831 do 1834).

Przedstawione powyżej założenia wyznaczyły naszemu Zespołowi kierunek pozyskiwania koniecznej wiedzy oraz poszukiwania optymalnych rozwiązań polubownego rozwiązania sporu opartego na wartości nieruchomości, uwzględniających poszanowanie eksperckiej wiedzy rzeczoznawcy majątkowego zamkniętej w operacie szacunkowym. Pozyскуjemy wiedzę z różnych ośrodków naukowych i dzieliliśmy się nią podczas licznych dyskusji. Część z nas ukończyła specjalistyczny kurs z zakresu prowadzenia mediacji w sporach z zakresu gospodarki nieruchomościami, a część kończy niebawem studia podyplomowe z mediacji sądowych i pozasądowych. Bierzymy też udział w zajęciach warsztatowych, podczas których symulowane są postępowania mediacyjne w wielu odmianach sporu. To cenne doświadczenia, które chcemy przekuć w praktykę.

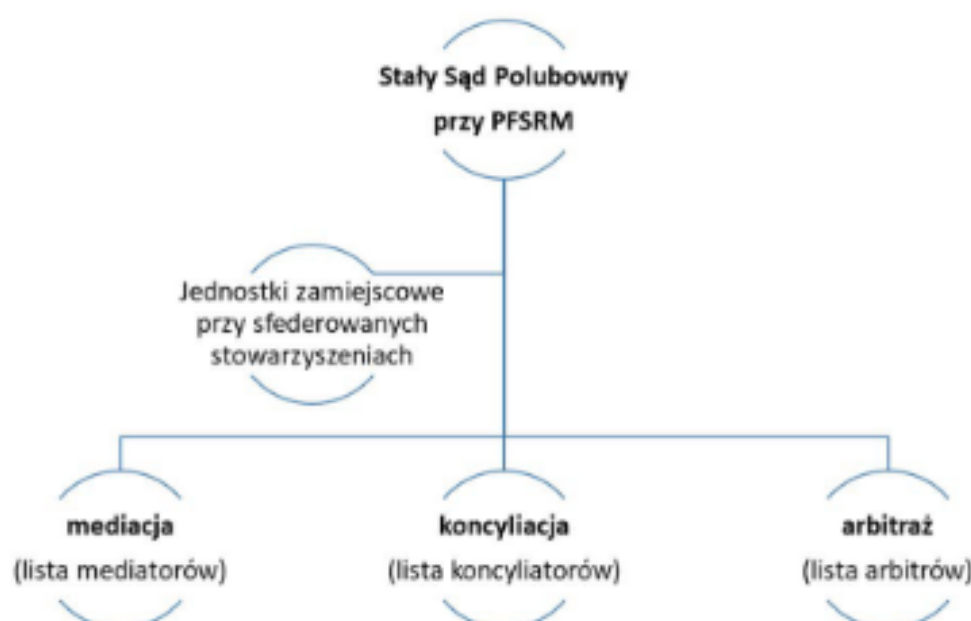
W ciągu roku od udzielenia przez PFSRM pełnomocnictwa Zespół spotykał się średnio raz w miesiącu i pracował nad zasadami mediacji, arbitrażu i koncylacji, z uwzględnieniem dowodu z opinii o wartości nieruchomości. Skomplikowane zagadnienia prawne omawiane były z udziałem wspierających nasze działania: pani mecenas Joanny Staniewicz oraz dr. Mirosława Gdesza, sędziego WSA w Warszawie. Jako przewodnicząca Zespołu wzięłam udział w spotkaniu eksperckim zorganizowanym w dniu 30 stycznia 2024 r. przez Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, które było poświęcone zagadnieniu zmiany systemu oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, w nawiązaniu do dyskusji oraz wniosków XXXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. W tym samym dniu spotkałam się także z Radcą Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Naczelnikiem Samodzielnego Wydziału ds. Sądu Polubownego przy PGRP Piotrem Nowakiem. Podczas spotkania omówiliśmy problematykę sporów majątkowych opartych na wartości nieruchomości i możliwości ich polubownego rozwiązania. Przy wypracowywaniu definicji klauzuli arbitrażowej oraz wartości referencyjnych wyceny, merytorycznego wsparcia udzielił nam dr inż. Piotr Ogólski.

Zwieńczeniem wielu miesięcy wytężonej pracy Zespołu jest wypracowanie ramowych zasad arbitrażu, mediacji i koncylacji w sporach majątkowych opartych na wartości nieruchomości, w tym w szczególności definicji wartości referencyjnych wyceny oraz treści klauzuli arbitrażowej. Wzornując się na sprawdzonych w praktyce rozwiązaniach Sądu Polubownego Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz konferencyjnych prelekcjach Krzysztofa Grzesika (TEGoVA), opracowaliśmy schemat procedury arbitrażowej z udziałem rzeczoznawcy majątkowego w roli świadka-eksperta. W tym zakresie prace Zespołu zostały zakończone, a pełnomocnictwo PFSRM ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji wypełnione.

Kolejnym etapem jest podjęcie próby pilotażowego wdrożenia wypracowanych rozwiązań w praktyce i na podstawie tak zdobytego doświadczenia, zaproponowania koniecznych zmian w prawie.

Sądy polubowne najczęściej działają przy instytucjach publicznych, takich jak np. Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej. Nie ma jednak żadnych przeszkód prawnych, aby sąd polubowny został utworzony przy stowarzyszeniu, w tym w szczególności przy stowarzyszeniu zraszającym osoby wykonujące określony zawód, taki jak nasz – rzeczoznawstwo majątkowe. Idea sądów polubownych tworzonych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych znalazła wyraz w trójstronnym porozumieniu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu oraz Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa zawartym 28 października 2023 r.

Wzorcem formalnym dla Sądu Polubownego (Sądu Arbitrażowego) są przepisy części piątej kodeksu postępowania cywilnego. Wzorcem praktycznym dla opracowania zasad prowadzenia arbitrażu, mediacji i koncylacji w ramach Sądu są istniejące i sprawdzone w praktyce rozwiązania sądów polubownych oraz ośrodków mediacji, w tym w szczególności „Regulamin Sądu i Postępowania przez Sędem Polubownym przy Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej”. W ramach Instytucji Sądu Polubownego przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych prowadzone byłyby postępowania arbitrażowe, mediacyjne i koncylacyjne, co obrazuje poniższy schemat.

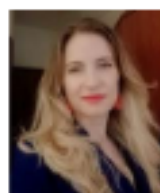


Pilotażowy projekt prowadzenia arbitrażu, mediacji i concyliacji w strukturze Instytucjonalnej Sądu Polubownego ukierunkowany jest na obszar neutralny, tj. na majątkowe spory cywilne, w których opinia rzeczoznawcy majątkowego nie jest wymagana prawem, lecz oczekiwana przez strony jako ekspercka baza wyjściowa do dalszych ustaleń. Docelowym adresem tego rozwiązania są jednak organy administracji publicznej oraz strony postępowań administracyjnych i cywilnych w sprawach z zakresu gospodarki nieruchomościami, w szczególności opłaty adiacenckie, planistyczne, z tytułu użytkowania wieczystego i odszkodowania. Możliwość prowadzenia postępowań medacyjnych z udziałem organów administracji publicznej i stron postępowań administracyjnych oraz stron sporów sądowych wymaga klarunkowej zmiany prawa materialnego. Obecnie postępowania prowadzone przez organy administracji publicznej związane z koniecznością ustalenia opłat, odszkodowań i wynagrodzeń na podstawie opinii o wartości nieruchomości, tj. wyłącznie jednej kwoty wskazanej w operacie szacunkowym, nie posiadają zdolności medacyjnej.

Dlatego tak ważne jest przetestowanie rozwiązań arbitrażowych i medacyjnych na sprawach, które taką zdolność

posiadają już teraz. Wypracowane na tej podstawie doświadczenia i wnioski będą cennym materiałem dającym podstawę rozpoczęcia prac legislacyjnych, otwierających drogę do arbitrażu, mediacji i concyliacji we wszystkich sporach majątkowych opartych na wartości nieruchomości, niezależnie od uwarunkowań proceduralnych i materialnoprawnych.

Będę informować na łamach Kwartalnika o dalszych działaniach w tym kierunku. Już teraz serdecznie zachęcam Szanowne Koleżanki i Szanownych Kolegów do podjęcia kształcenia w dziedzinie mediacji. Wierzę, że w niedalekiej przyszłości w sektorze gospodarki nieruchomościami wzrośnie zapotrzebowanie na usługi mediatorów – rzeczoznawców majątkowych, zasilających listy arbitrów, mediatorów i koncyliatorów w Sądzie Polubownym przy PFSRM



Monika Drobyżewska jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, Przewodniczącą Zespołu ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji PFSRM.