

**REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI ARBITRAŻOWEJ  
POMORSKIEGO TOWARZYSTWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
W GDAŃSKU**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§1

1. Komisja Arbitrażowa Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku, zwana dalej „Komisja Arbitrażową”, jest specjalistycznym zespołem powołanym do:
  - a) prowadzenia mediacji w sprawach wyceny nieruchomości w trybie przewidzianym w kodeksie postępowania cywilnego, w części pierwszej, księgi pierwszej, tytułu VI, działu II, rozdziału 1 pt. „Mediacja i postępowanie pojednawcze”. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.)
  - b) dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych, na podstawie art.157, ust.1 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 23.04.2014 r., poz. 518 z późn. zm.).
2. Komisja Arbitrażowa działa zgodnie z niniejszym regulaminem.

§2

Komisja Arbitrażowa używa pieczęci podłużnej z napisem: „*Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych Komisja Arbitrażowa*”, adres. 80-890 Gdańsk, ul. Heweliusza 1, p.1202.

§3

Przez użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia i ich odmiany w przypadkach i liczbie:

- PTRM – rozumie się Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku,
- *kodeks* – rozumie się Ustawę z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.)
- *ustawę ogn* – rozumie się ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 23.04.2014 r., poz. 518 z późn. zm.).
- *rozporządzenia* - rozumie się stosowne rozporządzenia Rady Ministrów wydane na podstawie ustawy ogn,
- *Regulamin* – rozumie się niniejszy regulamin,
- *rozbieżnych wycenach* – rozumie się rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych,
- *mediacja* – rozumie się ugodowe rozstrzygnięcie sporów o wartość nieruchomości na tle rozbieżnych wycen tej samej nieruchomości,
- *mediator* – osoba fizyczna, mająca pełną zdolność do czynności prawnych, korzystająca w pełni z praw publicznych, powołany przez strony sporu lub wyznaczony przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej do przeprowadzenia postępowania ugodowego,
- *zespół oceniający* – rozumie się zespół powołany w celu dokonania oceny i wydania opinii o poprawności sporządzenia operatu szacunkowego w trybie określonym w art. 157 ustawy ogn.

#### §4

1. Komisja Arbitrażowa składa się z przewodniczącego oraz arbitrów i mediatorów powołanych przez Walne Zebranie Członków w drodze uchwały na wniosek Zarządu PTRM.
2. Członek komisji Arbitrażowej występuje w roli mediatora lub arbitra.
3. Członkowie Komisji Arbitrażowej powołani w sprawach nie zakończonych przed upływem kadencji, działają do czasu zakończenia tych spraw.
4. Jako członek Komisji Arbitrażowej może być powołany rzeczoznawca majątkowy posiadający wyższe wykształcenie, wysokie kwalifikacje zawodowe, co najmniej 5-cio letnią praktykę w szacowaniu nieruchomości, o nienagannej postawie etycznej, będący członkiem PTRM.
5. Lista członków Komisji Arbitrażowej jest dostępna do wglądu w Biurze PTRM oraz publikowana jest w internecie na oficjalnej witrynie.
6. Członek Komisji Arbitrażowej na czas pełnienia funkcji składa w siedzibie PTRM w terminie dwóch tygodni od powołania trzy operaty szacunkowe sporządzone samodzielnie, nie starsze niż jeden rok.
7. Członek Komisji Arbitrażowej składa pisemne ślubowanie o treści: *„Ślubuję uroczyście wypełniać powierzoną mi funkcję starannie i obiektywnie, powierzone mi sprawy rozstrzygać sumiennie, bezstronnie oraz zgodnie z przepisami prawa, dochować tajemnicy zawodowej, a w postępowaniu kierować się zasadami godności i uczciwości”*.
8. W postępowaniu mediacyjnym i opiniodawczym nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
9. Członkowie Komisji Arbitrażowej są obowiązani zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedzieli się w związku z prowadzeniem postępowania.
10. Utrata członkostwa w Komisji Arbitrażowej następuje w przypadku:
  - a) cofnięcia rekomendacji przez macierzyste stowarzyszenie lub utraty prawa członka stowarzyszenia,
  - b) złożonej rezygnacji,
  - c) śmierci,
  - d) ograniczenia zdolności do czynności prawnych,
  - e) utraty praw publicznych,
  - f) prawomocnego skazania za przestępstwa umyślne,
  - g) poniesienia kar dyscyplinarnych powodujących zawieszenie lub pozbawienie uprawnień zawodowych,
  - h) uzasadnionego wniosku o odwołanie złożonego przez Zarząd PTRM.

#### § 5

1. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej kieruje całokształtem prac Komisji, a w szczególności:
  - 1) rozpatruje wnioski i kwalifikuje je do stosownego postępowania, względnie wnioski odrzuca,
  - 2) kalkuluje koszty postępowania i określa wysokość zaliczki i opłat taryfowych,
  - 3) przygotowuje projekty stosownych umów,

- 4) powołuje zespoły oceniające i mediatorów do rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z jej kwalifikacją,
  - 5) zawiadamia zainteresowane osoby o wszczętym postępowaniu,
  - 6) ustala wynagrodzenia członków zespołów oceniających i mediatorów oraz akceptuje koszty ich udziału w postępowaniu,
  - 7) reprezentuje Komisję Arbitrażową w imieniu PTRM na zewnątrz a także wobec Zarządu PTRM,
  - 8) składa raz w roku sprawozdanie z działalności Komisji Arbitrażowej na Walnym Zebraniu Członków PTRM,
  - 9) co najmniej raz w roku zwołuje plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej,
  - 10) w przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego publikuje na oficjalnej stronie internetowej PTRM informację o tej ocenie.
2. W przypadku, gdy Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zostaje wyłączony z postępowania w konkretnej sprawie, jego obowiązki przejmuje upoważniony członek Zarządu PTRM.

## **Rozdział 2**

### **Postępowanie mediacyjne**

#### § 6

1. Postępowanie mediacyjne przed Komisją Arbitrażową jest dobrowolne.
2. Mediację prowadzi się na podstawie:
  - 1) umowy stron o mediację,
  - 2) zgody na mediację, gdy druga strona złożyła wniosek o mediację,
  - 3) postępowania sądu kierującego strony do mediacji.
3. Stronami sporu o wartość nieruchomości, mogą być strony postępowania cywilno-prawnego lub administracyjnego, którego przedmiotem jest ta nieruchomość.
4. Mediacja dotyczy rozbieżności w operatach szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych dla tego samego celu wyceny.
5. Mediację prowadzi się pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi – autorami operatów szacunkowych, za zgodą stron sporu dotyczącego wartości nieruchomości.
6. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej może zwrócić się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku, w przypadku, gdy spór nie jest przedstawiony dostatecznie dokładnie.
7. W przypadku wniosku strony Przewodniczący Komisji Arbitrażowej wzywa wnioskodawcę, aby w określonym terminie uiścił opłatę rejestracyjną oraz połowę opłaty mediacyjnej określonej przez Zarząd PTRM.
8. Po uiszczeniu opłaty rejestracyjnej oraz połowy opłaty mediacyjnej, Przewodniczący Komisji doręcza drugiej stronie wniosek i wzywa ją do złożenia oświadczenia, czy wyraża zgodę na wzięcie udziału w postępowaniu mediacyjnym, oraz do uiszczenia w oznaczonym terminie drugiej połowy opłaty mediacyjnej.
9. Jeżeli druga strona nie wyraziła zgody na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zwraca wnioskodawcy wpłaconą przez niego opłatę mediacyjną.

## § 7

1. Po wyrażeniu przez drugą stronę sporu zgody na postępowanie mediacyjne i po wpłaceniu połowy opłaty mediacyjnej, strony wspólnie wyznaczają mediatora.
2. Strony mogą wyznaczyć mediatora z Listy Mediatorów prowadzonej przez Komisję Arbitrażową.
3. W przypadku nie wyznaczenia wspólnie mediatora przez strony, lub wyznaczenia różnych mediatorów, mediatora lub przewodniczącego zespołu mediatorów wyznacza Przewodniczący Komisji Arbitrażowej.

## § 8

1. Po otrzymaniu od stron akt dotyczących sporu, w tym głównie operatów szacunkowych, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej informuje mediatora (zespół mediatorów) o wyznaczeniu do prowadzenia sprawy i zawiera z mediatorem (zespołem mediatorów) umowę.
2. Mediator (zespół mediatorów) zapoznaje się z otrzymanymi dokumentami i operatami szacunkowymi, dokonuje oceny ich poprawności formalnej, w tym celu mediator (zespół mediatorów) może porozumiewać się z autorami operatów.
3. Dostarczony przez stronę operat szacunkowy może nie zostać uznany za dowód w sprawie, jeżeli:
  - 1) został sporządzony przez osobę nieuprawnioną,
  - 2) został sporządzony dla innego celu niż materia sporu,
  - 3) nie spełnia warunku porównywalności ze względu na upływ czasu,
  - 4) nie spełnia warunku kompletności i podstaw prawnych wyceny.
4. Jeżeli mediator (zespół mediatorów) stwierdzi spełnienie warunków określonych w ust.3. p.1-4 organizuje spotkanie mediacyjne, na którym przedstawia autorom operatów propozycje ugodowego uregulowania sporu.
5. Postępowanie mediacyjne powinno doprowadzić do określenia warunków i sposobu określenia wartości nieruchomości i zakończyć się opracowaniem w sposób uzgodniony nowego operatu szacunkowego.

## § 9

1. W przypadku doprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) sporządza protokół, określający warunki i zawierający treść ugody oraz stwierdzenie sporządzenia nowego operatu zgodnie z jej treścią. Protokół podpisują autorzy operatów i mediator (członkowie zespołu mediatorów).
2. Mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) doręcza autorom operatów i stronom sporu odpis protokołu wraz z 1-szym egzemplarzem operatu szacunkowego sporządzonego w wyniku ugody.
3. W przypadku nie doprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) składa do akt Komisji Arbitrażowej odpowiednie oświadczenie na piśmie.
4. W razie doprowadzenia do ugody lub złożenia przez mediatora (przewodniczącego zespołu mediatorów) oświadczenia o nie doprowadzeniu do ugody, postępowanie mediacyjne zostaje zakończone.
5. Mediator nie może brać udziału w postępowaniu w sprawie, która była przedmiotem postępowania mediacyjnego jako arbiter, świadek, pełnomocnik lub doradca strony, chyba, że strony postanowią inaczej.

## § 10

1. Po zawarciu ugody mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) przekazuje protokół ze stosowną dokumentacją Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej.
2. W razie skierowania sprawy do mediacji przez sąd, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przesyła protokół (w przypadku doprowadzenia do ugody – wraz z operatem szacunkowym opracowanym w jej wyniku) do sądu rozpoznającego sprawę.

## **Rozdział 3** **Postępowanie opiniodawcze**

### § 11

1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Oceniający, spełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego - autora operatu szacunkowego, wymagań przepisów prawa i powszechnie obowiązujących standardów zawodowych, w szczególności w zakresie:
  - 1) kompletności i podstaw prawnych wyceny,
  - 2) odpowiedzialności i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
  - 3) prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny,
  - 4) właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków.
2. W przypadku negatywnej oceny spełnienia warunków określonych w ust.1 Zespół Oceniający wskazuje, jakie przepisy prawa i standardy nie zostały dochowane i czy może to mieć wpływ na wartość określoną w opiniowanym operacie.
3. W trybie opiniodawczym nie dokonuje się wyceny nieruchomości.

### § 12

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego można dokonać:
  - 1) w wyniku zawarcia umowy, na zlecenie:
    - a) organu sprawującego nadzór nad rzeczoznawcami majątkowymi,
    - b) osób lub instytucji a także organów administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych,
    - c) osób lub instytucji, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także osób fizycznych i prawnych, które mają interes prawny w postępowaniu wynikającym z celu wyceny,
    - d) rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu szacunkowego.
  - 2) w wyniku stosownego wniosku lub postanowienia organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości.
2. Na podstawie oceny przedmiotu zlecenia/postanowienia (ilości operatów poddanych ocenie, zakresu rzeczowego operatu, ich stopnia złożoności, charakteru wymaganych kompetencji od członków zespołów oceniających) Przewodniczący Komisji Arbitrażowej informuje zamawiającego/organ wnioskujący postanawiający o możliwym terminie wykonania zlecenia/postanowienia.
3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, uzyskaniu wszystkich niezbędnych dokumentów i zawarciu umowy ze zleceniodawcą lub w wyniku postanowienia organów, o których mowa w ust. 1 pkt.2 Przewodniczący Komisji Arbitrażowej:
  - 1) powołuje ze składu Komisji co najmniej 2-osobowe Zespoły Oceniające do sporządzenia poszczególnych opinii kierując się kwalifikacjami właściwymi dla danej sprawy oraz, w miarę możliwości, znajomością lokalnego rynku nieruchomości,
  - 2) wyznacza kierowników tych zespołów oraz zawiera z Zespołami Oceniającymi stosowne umowy o dzieło,

- 3) zawiadamia rzeczoznawców majątkowych – autorów opiniowanych operatów szacunkowych o wszczętym postępowaniu i składzie powołanego Zespołu Oceniającego.
4. Autor opiniowanego operatu ma możliwość, w terminie do 3 dni od daty otrzymania powiadomienia o składzie Zespołu Oceniającego, zgłoszenia zastrzeżeń, jeśli zachodzą uzasadnione przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członków tego Zespołu.

### § 13

1. Kierownik Zespołu Oceniającego organizuje prace Zespołu. W razie stwierdzenia na podstawie analizy operatu szacunkowego istotnych problemów budzących wątpliwości Zespołu i mających wpływ na ocenę operatu, informuje o tym Autora i określa co najmniej 7-dniowy termin na udzielenie stosownych wyjaśnień.
2. Korespondencja Kierownika Zespołu Oceniającego z autorem operatu może odbywać się z wykorzystaniem dostępnych środków elektronicznych lub w inny uzgodniony sposób, pod warunkiem spełnienia wymagań terminowych.
3. W uzasadnionych okolicznościach Zespół Oceniający może wyznaczyć termin spotkania wyjaśniającego, również oględzin nieruchomości.
4. W przypadkach, o jakich mowa w ust.3 Autor opiniowanego operatu szacunkowego może występować w sprawie ze swoim doradcą.
5. Zespół Oceniający winien zawrzeć w Opinii informację o sposobie uwzględnienia wyjaśnień Autora lub przyczynach ich odrzucenia. Wyjaśnienia Autora dotyczące oczywistych błędów operatu szacunkowego nie mogą wpłynąć na jego ocenę.
6. W przypadku sporządzenia Opinii w wyniku postanowień organów ściągania i wymiaru sprawiedliwości na podstawie kpk, dotyczących operatów szacunkowych sporządzonych przez osoby podejrzane lub przeciwko którym toczą się postępowania, wyłącza się stosowanie §13 ust. 1-5.
7. Z czynności towarzyszących postępowaniu oceniałacemu sporządza się stosowne protokoły i notatki.
8. Przedmiotem opinii jest każdy operat szacunkowy sporządzony przez danego autora/autorów. W przypadku, gdy przedmiotem oceny jest kilka operatów szacunkowych danego aktora/autorów identycznych do formy, treści i metod, różniących się oznaczeniami objętych części nieruchomości (działek), tak samo ocenionych, opinia może dotyczyć tych operatów łącznie.
9. Sporządzone opinie i stosowne wyciągi, po podpisaniu przez członków Zespołu Oceniającego, Kierownik Zespołu Oceniającego przekazuje Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej z uwzględnieniem terminu zakończenia postępowania wynikającego z umowy o dzieło.
10. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej, albo – za zgodą Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej – Kierownik Zespołu Oceniającego, może zasięgnąć opinii eksperta, ale opinia eksperta nie ma charakteru wiążącego w sprawie. W szczególnym przypadku można zasięgnąć opinii eksperta lokalnego. Informacje o zakresie udziału ekspertów zamieszcza się w protokole, o którym mowa w ust. 7.

#### § 14

1. Przed zatwierdzeniem opinii przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej Kierownik Zespołu Oceniającego przesyła sentencję opinii autorowi opiniowanego operatu ze wskazaniem naruszonych przepisów prawa lub / i standardów zawodowych, mogących mieć wpływ na negatywną ocenę operatu szacunkowego.
2. Autor ocenianego operatu nie zgadzający się z sentencją opinii, może zwrócić się do Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie operatu szacunkowego. Wniosek w tej sprawie musi być złożony przez autora ocenianego operatu w formie pisemnej w terminie 4 dni roboczych od daty otrzymania sentencji opinii i powinien zawierać merytoryczne uzasadnienie.
3. W uzasadnionym przypadku Przewodniczący Komisji Arbitrażowej na wniosek autora ocenianego operatu może zlecić ponowne rozpatrzenie operatu szacunkowego przez Zespół Oceniający w innym składzie.
4. Wniosek o ponowne rozpatrzenie operatu szacunkowego nie będzie przyjęty, jeżeli autor operatu uchylił się bez uzasadnienia od złożenia wyjaśnień przed Zespołem Oceniającym.
5. Warunkiem przyjęcia wniosku o ponowne rozpatrzenie prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego jest opłacenie przez autora ocenianego operatu 50% umownej kwoty należnej za sporządzoną opinię.
6. Ponownego rozpatrzenia operatu szacunkowego dokonuje Zespół Oceniający przedstawiając ostateczną opinię w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku autora ocenianego operatu.
7. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zatwierdza opracowaną przez Zespół Oceniający opinię.
8. Opinia Zespołu Oceniającego ma charakter ostateczny.
9. Członkowie Zespołu Oceniającego odpowiadają solidarnie na zasadach ogólnych wobec PTRM za sporządzenie opinii zgodnie z przepisami prawa, w szczególności za zachowanie bezstronności, zawodowej staranności i dokładności oraz uzasadnienie ocen i wniosków.

#### § 15

1. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zamieszcza na stronie internetowej PTRM informację o tej ocenie.
2. W przypadku ustalenia w postępowaniu opiniodawczym przynależności autora operatu do stowarzyszenia będącego członkiem PFSRM, kopię sentencji opinii Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przekazuje macierzystemu stowarzyszeniu rzeczoznawcy, który badany dokument sporządził.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach np. drastycznych odstępstw od przepisów prawa, wielokrotnych negatywnych opinii dotyczących tego samego rzeczoznawcy, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przekazuje stosowną informację i przedstawia wniosek Zarządowi PTRM o skierowanie takiej informacji do Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

## **Rozdział 4**

### **Odpłatność i wynagrodzenia**

#### §16

1. Postępowanie przed Komisją Arbitrażową jest odpłatne.
2. Na koszty postępowania składają się wynagrodzenia arbitrów i mediatorów, koszty przejazdów związanych z posiedzeniami Zespołów, z uzyskiwaniem i badaniem dokumentów, oględzinami nieruchomości, ewentualnych ekspertyz, ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej oraz kosztów ogólnych ponoszonych przez Biuro PTRM.
3. Podstawą zawarcia z wyznaczonym Zespołem Oceniającym umowy o dzieło jest umowa z Zamawiającym lub stosowne postanowienie organów, o których mowa w §12 ust. 1 pkt.2.
3. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przekazuje do Zarządu PTRM propozycję wynagrodzenia członków Zespołu Oceniającego wraz z pozostałymi kosztami postępowania.

## **Rozdział 5**

### **Postanowienia końcowe**

#### §17

1. Bezpośredni nadzór nad działalnością Komisji Arbitrażowej sprawuje Zarząd PTRM.
2. Obsługę biurową Komisji Arbitrażowej zabezpiecza Biuro PTRM.
3. PTRM ubezpiecza od odpowiedzialności cywilnej członków i przewodniczącego Komisji Arbitrażowej z tytułu pełnionych w niej funkcji.
4. Oświadczenia woli w imieniu PTRM dotyczące praw i obowiązków majątkowych w zakresie działalności Komisji Arbitrażowej i umowy, składane są i podpisywane przez Zarząd PTRM lub członka Zarządu i przewodniczącego Komisji Arbitrażowej.
5. Pisma przekazujące sporządzone opinie i protokoły podpisywane są przez przewodniczącego Komisji Arbitrażowej.

#### §18

1. Sprawy wszczęte przez Komisję Arbitrażową, lecz nie zakończone wydaniem opinii lub rozliczeniem umowy przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, prowadzi się według zasad dotychczasowych.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej PTRM obowiązujący z dniem 07.06.2006 r.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie w ciągu 14 dni od daty uchwalenia.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Zarząd PTRM w Gdańsku w dniu 24 marca 2015 r.