

Bielsko-Biała, dnia 17 lipca 2018 roku

**Kancelaria Prawa Gospodarczego i Nieruchomości**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
Plac Wojska Polskiego 15/2  
43-300 Bielsko-Biała

Członek zarządu  
**mgr Iwona Vestri**  
tel. 600-079-939

**Minister Inwestycji i Rozwoju**  
**Departament Gospodarki Nieruchomościami**  
ul. Chałubińskiego 4/6  
00-928 Warszawa

**Charakter sprawy:** pilny

**Znak nasz:** MIIR/01/07/2017

### **Wniosek**

W związku z wejściem w życie *Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych* ( Dz.U. 2018 poz. 811 ), zwanego dalej Rozporządzeniem, rzeczoznawca realizować ma obowiązek doskonalenia zawodowego między innymi przez ukończenie warsztatów organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców.

Zgodnie z §2 pkt 1 Rozporządzenia rzeczoznawca majątkowy doskonali kwalifikacje zawodowe przez ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców warsztatów **w których co najmniej 80% czasu kształcenia stanowią zajęcia praktyczne wykonywane pod nadzorem rzeczoznawcy majątkowego posiadającego doświadczenie w zakresie tematyki, której dotyczy warsztat.** Organizatorem warsztatu w rozumieniu §2 pkt 1 Rozporządzenia musi być organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

Normy nie pozwalają natomiast jednoznacznie rozstrzygnąć, a przez to konieczne jest wniesienie o rozstrzygnięcie:

1. Czy warsztaty w części zajęć praktycznych wykonywanych pod nadzorem rzeczoznawcy majątkowego ( co najmniej 80% czasu kształcenia ) mogą odbywać się w formie kształcenia na odległość?
2. Czy część warsztatów, która nie stanowi zajęć praktycznych ( do 20% czasu kształcenia ) może być prowadzone przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym oraz czy może przebiegać w formie kształcenia na odległość?

Niezależnie od powyższego konieczne jest również rozstrzygnięcie przez organ:

3. W jaki sposób obliczany ma być czas warsztatów w części zajęć praktycznych wykonywanych pod

nadzorem rzeczoznawcy majątkowego.

## Uzasadnienie

### *Zajęcia praktyczne w formie kształcenia na odległość*

Rozporządzenie *Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych* ( Dz.U. 2018 poz. 811 ) określając sposób realizacji obowiązku doskonalenia zawodowego nie rozstrzyga, czy warsztaty organizowane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych ukończone w formie kształcenia na odległość stanowią formę doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o której mowa w § 2 pkt 1 Rozporządzenia.

Na wstępie zauważyć należy, że Rozporządzenie nie tworzy nowej formy kształcenia ustawicznego, ani nie ogranicza możliwości prowadzenia form warsztatowych kształcenia ustawicznego w ogólności. Ogranicza jednak zakres form edukacyjnych, których ukończenie jest konieczne w celu wykonania prawnego obowiązku kształcenia ustawicznego rzeczoznawcy majątkowego. Z tej przyczyny konieczne jest jednoznaczne rozstrzygnięcie wątpliwości prawnych co do norm Rozporządzenia. Wczesny etap stosowania norm Rozporządzenia oraz normy delegacji ustawowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie pozwala na wykorzystanie w tym celu orzecznictwa sądów powszechnych lub sądów administracyjnych.

Warunkiem uznania, że ukończenie warsztatu stanowiło realizację obowiązku doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców jest:

- organizacja warsztatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych,
- zapewnienie, by co najmniej 80% czasu kształcenia stanowiły zajęcia praktyczne wykonywane pod nadzorem rzeczoznawcy majątkowego.

Rozporządzenie nie rozstrzyga jednak, czy zajęcia praktyczne wykonywane winny być w formie stacjonarnej, czy możliwe jest ich wykonanie z wykorzystaniem form kształcenia na odległość. Znane środki techniczne, wyczerpujące warunki prawne realizacji kształcenia na odległość o których mowa w rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej z dnia 18 sierpnia 2017 roku w sprawie kształcenia ustawicznego w formach pozaszkolnych ( Dz.U. 2017 poz. 1632 ), zapewniają opisaną dalej możliwość wykonania zajęć praktycznych oraz sprawowania nadzoru nad nimi przez rzeczoznawcę majątkowego, również w czasie rzeczywistym.

Rozporządzenie nie tworzy nowej formy kształcenia ustawicznego, a jedynie ogranicza rzeczoznawcom majątkowym wybór w zakresie 12 godzin kształcenia ( 8 godzin w roku 2018 ). Jednocześnie rzeczoznawcy majątkowi co do zasady będą przedsiębiorcami w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 roku Prawo przedsiębiorców. Na zasadzie artykułu 11 ustawy Prawo przedsiębiorców wątpliwości co do treści normy prawnej stanowiącej o obowiązkach przedsiębiorcy winny być rozstrzygane na jego korzyść. Na zasadzie art. 11 ustawy Prawo przedsiębiorców oraz art. 7a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego ze względu na brak wyraźnego wykluczenia realizacji warsztatów w formie kształcenia na odległość należy przyjąć dopuszczalność takiego działania. Muszą przy tym być spełnione pozostałe warunki, czyli organizatorem musi być organizacja zawodowa rzeczoznawców, a zajęcia praktyczne muszą odbywać się pod nadzorem rzeczoznawcy.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że organ ogólną dopuszczalność realizacji doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych na odległość ( w formach niestacjonarnych ) stwierdził w trakcie prac legislacyjnych, w piśmie z dnia 16 lutego 2018 roku kierowanym do Dariusza Vestri , znak DPPiDN.7.0211.001.2017.2018.RB.13 ( strona 3, akapit *Kształcenie na odległość* ).

#### *Czas trwania warsztatów*

Zarówno w przypadku realizacji warsztatów w formie kształcenia na odległość, jak i formach stacjonarnych rozstrzygnięcia wymaga sposób określenia czasu trwania ukończonych warsztatów. Każdy z uczestników ze względu na czynniki edukacyjne – dotychczasowe doświadczenie lub biegłość nabywania nowych umiejętności, będzie wykonywać określone zadania w różnym czasie. Niektórzy uczestnicy czynności objęte programem warsztatu wykonywać będą prawidłowo, rozwiązania innych wymagać będą korekty.

W przypadku warsztatów stacjonarnych za czas zajęć praktycznych przyjęty może być czas trwania tej części, niezależnie od rzeczywistego czasu spędzonego na poszczególnych zadaniach przez poszczególnych uczestników. Takie rozwiązanie skutkuje jednak zmniejszeniem rzeczywistego czasu wykonania ćwiczeń przez większość uczestników i okresem bezczynności do chwili wyjaśnienia błędów popełnianych przez uczestników, których rozwiązania wymagają korekty. Problematyka zajęć praktycznych w tym zakresie jest zbliżona do trudności stwierdzonych w literaturze pedagogicznej.

W przypadku warsztatów realizowanych w formach kształcenia na odległość za czas zajęć praktycznych przyjęć należy rzeczywisty czas wykonywania ćwiczenia przez uczestnika, nie dłuższy jednak niż średni czas ustalony przez rzeczoznawcę pod nadzorem którego wykonywane są zajęcia praktyczne. Z technicznego punktu widzenia system teleinformatyczny zapewnia:

1. naliczanie czasu wykonania ćwiczenia,
2. zapisywanie poszczególnych etapów wykonania ćwiczenia,
3. kontakt z nadzorującym rzeczoznawcą majątkowym w czasie wykonania ćwiczenia oraz
4. kontrolę poprawności wykonania ćwiczenia po jego ukończeniu,
5. możliwość korekty ewentualnych błędów wykrytych w trakcie kontroli poprawności wykonania ćwiczenia połączoną z wyjaśnieniem przyczyn błędu,
6. ponowną kontrolę.

W formie tej optymalnie wykorzystuje się czas uczestników zajęć praktycznych. Nie występuje bowiem przypadek, gdy uczestnik kończący ćwiczenie wcześniej zmuszony jest oczekiwać na pozostałych członków grupy oraz oczekiwać na wykonanie przez nich korekty. System komputerowy winien zapewniać rejestrację czasu wykonania zadań i ewentualnej korekty.

#### *Warunki realizacji warsztatów w części niestanowiącej zajęcia praktyczne*

W braku wyraźnego rozstrzygnięcia przez ustawodawcę przyjęć należy, niezależnie od powyższych zagadnień, że warsztaty w części niestanowiącej zajęcia praktyczne – część pomocnicza nie dłuższa niż 20% czasu trwania mogą odbywać się w zarówno w formie stacjonarnej, jak i w formie kształcenia na odległość i nie muszą być prowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

### *Informacje dodatkowe*

Wnioskodawca jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą między innymi w zakresie *Pozostałych pozaszkolnych form edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowanych* ( PKD 85, 59, B ). Wnioskodawca zapewnia również rozwiązania technologiczne oraz informatyczne na potrzeby działalności edukacyjnej. Rozporządzenie nie wyklucza wykonywania przez Wnioskodawcę czynności na zlecenie organizatora warsztatów – organizacji zawodowej zrzeszającej rzeczoznawców, względnie dostarczania niezbędnych do tego narzędzi. Wykonanie niemniej czynności na rzecz organizacji zawodowej rzeczoznawców powoduje, że konieczne jest określenie przez Ministra, jako organ właściwy, wymogów stawianych przed formą warsztatów doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Mając na uwadze powyższe wnosi się jak we wstępie.

Ze względów archiwalnych wnosi się na udzielenie odpowiedzi na każdy ze złożonych wniosków w odrębnym piśmie.

KANCELARIA PRAWA GOSPODARCZEGO  
I NIERUCHOMOŚCI  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
43-300 Bielsko-Biała, Plac Wojska Polskiego 15/2  
KRS 0000414307  
NIP 9372662475 REGON: 242878318

