

## ISTOTA ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO NA GRUNCIE PRAWA POLSKIEGO

Joanna Jędrak 

ORCID: 0000-0002-8218-0820

Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
ul. Prawocheńskiego 15 10-720 Olsztyn, **Polska**

### ABSTRAKT

Celem pracy jest analiza regulacji dotyczących odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Na wstępie przedstawiono, czym jest ten zawód i jakie warunki należy spełnić, aby otrzymać uprawnienia pozwalające na jego wykonywanie. Następnie zwrócono uwagę na uregulowanie prawne i podstawy merytoryczne, w których określono zasady właściwego postępowania podczas wykonywanych czynności zawodowych. Przedstawiono także konsekwencje wynikające z niewywiązywania się z powierzonych zadań bądź nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa. W pracy uwzględniono najnowsze orzecznictwo w zakresie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

**Słowa kluczowe:** rzeczoznawca majątkowy, prawo, odpowiedzialność zawodowa, etyka zawodowa

### WPROWADZENIE

Zaufanie jest jedną z kluczowych zasad nie tylko w relacjach między ludźmi, ale także w czasie wykonywania obowiązków zawodowych. Powierzając komuś wykonanie określonej pracy, zlecający liczy na kompleksowe i właściwe zrealizowanie zadania. Najważniejszą rolę w nadzorze osób wykonujących określone zawody stanowią akty prawne, w których określono prawa i obowiązki przedstawicieli tych zawodów. Kwestie te dotyczą także rzeczoznawstwa majątkowego. Przystępując do kompleksowej analizy odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, należy w sposób szczegółowy scharakteryzować zarówno sam zawód, jak i wynikające z przepisów obowiązki i uprawnienia. Pozwoli to w pełni zrozumieć istotę konsekwencji, które może ponieść rzeczoznawca majątkowy w przypadku niedopełnienia

powierzonych mu obowiązków lub nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa. Dysponowanie uprawnieniami zawodu zaufania publicznego, którym jest rzeczoznawstwo majątkowe, obliguje osoby je posiadające do zachowania należytej staranności.

W pracy zastosowano metodę obserwacyjną oraz badania literaturowe. Autorka przeprowadziła analizy w oparciu o publikacje naukowe oraz akty prawne, szczegółowo omawiając tę tematykę.

### KWALIFIKACJE ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ORAZ ZASADY JEGO DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie z definicją określoną w Ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną

 [joanna.jedrak@wp.pl](mailto:joanna.jedrak@wp.pl)

na zasadach określonych w tej ustawie, dlatego wobec każdego, kto wykonuje ten zawód bez uprawnień powinny być stosowane sankcje (Siejka-Wieczerycka 2016). Należy wskazać, iż oszacować wartość nieruchomości może jedynie osoba fizyczna mająca uprawnienia w tym zakresie. Oznacza to, że określić wartość nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością może wyłącznie uprawniony do tego rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym. Operat szacunkowy jest dokumentem prawno-finansowym będącym autorską opinią w formie pisemnej o wartości przedmiotu wyceny. Zawiera właściwe założenia i warunki ograniczające, które są podstawą wyceny (Cymerman i Cymerman 2014). Ważną kwestią jest fakt, iż rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego go sporządzono (Wancke 2007). Może on także sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, których zamknięty katalog określono w art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Możliwość wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego nabywa się z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Co więcej, tytuł ten podlega ochronie prawnej (Wancke 2007), a osoba mająca wskazane uprawnienia może prowadzić we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości albo w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

W celu prawidłowego wykonywania czynności zawodowych rzeczoznawca powinien mieć wiedzę zarówno teoretyczną, jak i praktyczną (Cymerman 2016), którą zaczyna zdobywać początkowo jeszcze jako kandydat w czasie praktyki zawodowej. Trwa ona minimum sześć miesięcy, podczas których należy m.in. według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. 2018 poz. 586 z późn. zm.), uczestniczyć w wykonywaniu czynności określonych w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nierucho-

mościami. Dodatkowo kandydat na rzeczoznawcę powinien brać udział w oględzinach szacowanych nieruchomości oraz samodzielnie sporządzić projekty operatów szacunkowych, w których określa wartości co najmniej sześciu rodzajów nieruchomości spośród określonych w § 4.1 pkt 2 niniejszego rozporządzenia. Po spełnieniu wszystkich wymogów zawartych w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień kandydat może przystąpić do egzaminu zawodowego przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną, dzięki czemu zawód ten klasyfikowany jest jako zawód zaufania publicznego. Z kolei zdobyte uprawnienia winny być gwarantem obszernej wiedzy i legalnego postępowania podczas wykonywania przedmiotowego zawodu (Wilkowska-Kołąkowska 2012).

Profesjonalny rzeczoznawca majątkowy, odpowiedzialny za sporządzanie i nadzorowanie wycen, biorący odpowiedzialność za ich wyniki ujmowane w sprawozdaniach finansowych i innych dokumentach, to osoba, która powinna cieszyć się dobrą reputacją (Hopfer 2009). Jako posiadacz uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości wraz ze zdobyciem tytułu zawodowego zobowiązuje się do wykonywania czynności związanych z zawodem zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi. Poza tym swoje zadania wykonuje ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, kierując się przy tym zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (Ustawa z 21 sierpnia 1997... t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.). Jednocześnie od momentu wpisu takiej osoby przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych podlega ona odpowiedzialności zawodowej. Informacjami zawartymi w tym rejestrze są dane, o których mowa w art. 193 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ogłoszeniu nie podlegają dane wymienione w art. 193 ust. 4 pkt 5, 7–9, 11 i 12, co dotyczy także publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.

Ważne jest, aby po przyjęciu zamówienia na wykonanie wyceny, opracowania lub ekspertyzy, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, uzgodnić z zamawiającym przedmiot, zakres i cel wyceny, opracowania lub ekspertyzy. Dzięki temu możliwe jest uniknięcie dalszych nieporozumień z zamawiającym lub wykonania niewłaściwie zlecenia. Poza tym nie należy podejmować czynności, które wykraczałyby poza posiadaną wiedzę, umiejętności i kompetencje zawodowe. Istotne jest, aby określana wartość była wynikiem obiektywnego działania, przez co zostaje zachowana ochrona niezależności, z jednoczesnym uniknięciem konfliktu interesów. Rzeczoznawca powinien postępować uczciwie oraz dążyć do zapewnienia zaufania do swojej pracy, zachowując obiektywizm, w szczególności przy gromadzeniu, ocenianiu i przekazywaniu informacji oraz wykonywaniu wszelkich innych czynności. W przeciwnym razie może on podlegać odpowiedzialności zawodowej.

Wynagrodzenie w tytułu świadczenia usług powinno uwzględniać stopień skomplikowania opracowania i zakres wiadomości specjalnych niezbędnych do jego realizacji. Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno reklamować i oferować usług poniżej kosztów ich świadczenia, a wykonane przez siebie dokumenty powinien archiwizować przez minimum trzy lata od daty ich sporządzenia, aby mieć możliwość ewentualnego wykazania ich prawidłowości. Po upływie trzech lat od daty sporządzenia operatów szacunkowych, opracowań lub ekspertyz wszelkie roszczenia co do ich prawidłowości nie mogą pociągać już za sobą konsekwencji w stosunku do autora. Rzeczoznawca powinien rozważnie wykorzystywać oraz chronić informacje uzyskiwane w trakcie wykonywania swoich obowiązków, nie wykorzystując ich do uzyskania osobistych korzyści lub w jakimkolwiek innym celu, który byłby sprzeczny z prawem lub przyniósłby szkodę zleceniodawcy. Oprócz odpowiedzialności zawodowej w kwestiach odnoszących się bezpośrednio do sporządzanych przez rzeczoznawcę dokumentów powinien on także dbać o uczciwe i godne postępowanie w stosunku do innych rzeczoznawców majątkowych, umacniając tym samym rangę rzeczoznawstwa.

## POSTĘPOWANIE PRZED KOMISJĄ ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Gdy na działalność rzeczoznawcy majątkowego wpłynie skarga, wszczynane jest postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Jeśli rzeczoznawca wykonuje czynności zawodowe dla danego przedsiębiorstwa, to w przypadku ewentualnych roszczeń do treści dokumentu zleceniodawca znajduje się w korzystniejszej sytuacji niż gdyby miał zamawiać go u osoby fizycznej. W takim przypadku łatwiej jest wyegzekwować należności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania operatu szacunkowego na podstawie art. 120 Ustawy Kodeks pracy z 26 czerwca 1974 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 917) (Cymerman i Hopfer 2005). Stanowi on, że w razie wyrządzenia przez pracownika szkody osobie trzeciej w czasie wykonywania przez niego obowiązków pracowniczych do naprawienia jej zobowiązany jest wyłącznie pracodawca. Należy wskazać, że dodatkowo w umowie mogą być określone zasady ustalenia odszkodowania lub wysokość kar umownych w przypadku niewywiązania się z obowiązków przez rzeczoznawcę (Walczewski 2012). Ustawodawca wprowadził zasadę swobody umów, dzięki czemu ich treść może być dostosowana do potrzeb stron tej umowy (Dąbek 2012). W przypadku wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawcę na podstawie umowy o dzieło – art. 627 Ustawy Kodeks cywilny z 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1025 z późn. zm.) (dalej: Kodeks cywilny) – przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonywania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Rzeczoznawca ponosi wtedy odpowiedzialność za (Cymerman i Hopfer 2005):

- niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania,
- szkodę,
- związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Uregulowanie prawne czynności związanych z odpowiedzialnością zawodową znajduje się w dziale V „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami” rozdział 4 „Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokony-

wanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej” ustawy o gospodarce nieruchomościami. Treść tego rozdziału wskazuje, iż minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jako organ sprawujący nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców, przekazuje postępowanie do rozpoznania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych (dalej: KOZ) (Dydenko 2006). Całość kosztów postępowania pokrywana jest ze środków budżetu państwa, które znajdują się w dyspozycji ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Pierwszym etapem postępowania jest rozpoznanie sprawy przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Ustala ona, czy działania zawodowe rzeczoznawcy majątkowego były wykonywane z należytą starannością i zgodnie z przepisami prawa oraz standardami. Aby doszło do takiego postępowania nie może od dnia otrzymania przez organ informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę do pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej upłynąć trzy lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności. Przy czym za okoliczności określa się sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. W stosunku do rzeczoznawców powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora. Skargi złożone przez pozostałe osoby nie są w ogóle rozpatrywane. Postępowanie wyjaśniające poprzedza zawiadomienie o jego wszczęciu. Aby KOZ mogła przystąpić do czynności związanych z tym postępowaniem niezbędne jest stawienie się osoby, wobec której toczona jest sprawa. W przypadku nieusprawiedliwionego niestawiennictwa bądź usprawiedliwionego dwukrotnego niestawiennictwa rzeczoznawcy, KOZ może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w tej materii. W toku prowadzonych czynności rzeczoznawca może ustanowić obrońcę lub zwrócić się o wyznaczenie go z urzędu. Komisja przeprowadzająca postępowanie wyjaśniające z tytułu odpowiedzialności zawodowej

rzeczoznawcy majątkowego z upoważnienia ministra ma prawo zwrócić się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, o czym mowa w art. 195 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera ocenę zasadności zarzutów postawionych rzeczoznawcy majątkowemu oraz innych okoliczności sprawy wraz z wnioskiem o zastosowanie jednej z kar dyscyplinarnych albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Kary dyscyplinarne, którymi może zostać obciążony autor niewłaściwie sporządzonego operatu szacunkowego określono w art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami i są nimi:

- upomnienie,
- nagana,
- zawieszenie uprawnień zawodowych od trzech miesięcy do jednego roku,
- zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne nadanie po upływie trzech lat od dnia ich pozbawienia.

Warto wskazać, że w Naczelnym Sądzie Administracyjnym w Warszawie zapadł wyrok (z 8 grudnia 2016 r., II GSK 1881/15, LEX nr 2205843) w sprawie dyrektywy wymiaru kary dyscyplinarnej dla rzeczoznawcy majątkowego, w uzasadnieniu którego Sąd uznał, że wybór rodzaju kary z art. 178 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonywany przez organ nie może być dowolny. Gradacja kar dyscyplinarnych, od upomnienia do pozbawienia uprawnień zawodowych, wskazuje, że podstawowym kryterium zastosowania kary adekwatnej do rozmiaru niewypełnienia obowiązków, o których mowa w przepisie art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest ciężar gatunkowy naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego i ewentualne skutki

tych naruszeń dla podmiotu, na którego rzecz wykonywane były czynności szacowania nieruchomości oraz skutki dla interesu społecznego polegającego m.in. na utrzymaniu wysokiego zaufania publicznego do tego zawodu. Brak wskazania, czy dla danej nieruchomości będącej przedmiotem opracowania operatu szacunkowego istnieje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego stanowi niedopełnienie działania ze szczególną starannością. Czynniki, które bowiem bierze pod uwagę rzeczoznawca majątkowy, podejmując się określenia wartości nieruchomości, wymienione w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowią elementy niezbędne do sporządzenia operatu szacunkowego. Skoro jednym z tych elementów jest plan zagospodarowania przestrzennego, to również powinien być on wzięty pod uwagę, a w przypadku braku takiego planu, sporządzający operat szacunkowy powinien w operacie zawrzeć informację o jego braku dla wycenianej nieruchomości.

Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa orzeka w drodze decyzji o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych lub o umorzeniu postępowania.

W sprawie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz uprawnień ich do prowadzenia postępowania wyjaśniającego oraz kryteriów stosowania kar dyscyplinarnych zapadł również wyrok w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Warszawie (z 13 stycznia 2016 r., VI SA/Wa 1942/15, LEX nr 2055300), w uzasadnieniu którego Sąd stwierdził, że ustawodawca, określając zasady postępowania dotyczącego odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, wprowadził mechanizm umożliwiający uwzględnienie w tym postępowaniu udziału przedstawicieli organizacji zawodowych wskazanych zawodów regulowanych poprzez powierzenie prowadzenia postępowania wyjaśniającego przez odrębny od orzekającego w tych sprawach organu administracji publicznej podmiot – Komisję Odpowiedzialności Zawodowej powoływaną z udziałem osób wskazanych przez odpowiednie organizacje zawodowe. Gradacja kar dyscyplinarnych

przewidzianych w przepisie art. 178 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami od upomnienia do pozbawienia uprawnień zawodowych wskazuje ponadto, że podstawowym kryterium zastosowania odpowiedniej kary do rozmiaru niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175 przywoływanej ustawy, jest ciężar gatunkowy naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego i ewentualne ich skutki dla podmiotu, na rzecz którego wykonywane były czynności szacowania nieruchomości oraz skutki dla interesu społecznego polegającego m.in. na utrzymaniu wysokiego zaufania publicznego do tego zawodu.

Dodatkowo w innym uzasadnieniu wyroku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie (z 5 października 2017 r., I OSK 3255/15, LEX nr 2376277) określił kompetencje Komisji Odpowiedzialności Zawodowej ograniczające się jedynie do przeprowadzania postępowania wyjaśniającego, którego wyniki stanowią podstawę do zastosowania przez ministra jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami albo umorzenia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Komisja ma zatem charakter określonej struktury organizacyjnej, aparatu pomocniczego ministra, niewyposażonej w kompetencje do władczego rozstrzygnięcia sprawy, a upoważnionej wyłącznie do podjęcia działań zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy.

Podobne stanowisko przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (z 14 września 2012 r., I SA/Wa 694/12, LEX nr 1271139), według którego ustanowiona w art. 195a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasada, że minister orzeka o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych albo o umorzeniu postępowania na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, które z kolei w myśl art. 194 ust. 2 tej ustawy przeprowadza komisja, oznacza jedynie, że minister nie ma własnych kompetencji do prowadzenia w tym przedmiocie postępowania. Nie ogranicza zaś ministra w możliwości oceny tego postępowania, a w konsekwencji żądania także, gdy uzna to za stosowne, jego uzupełnienia.

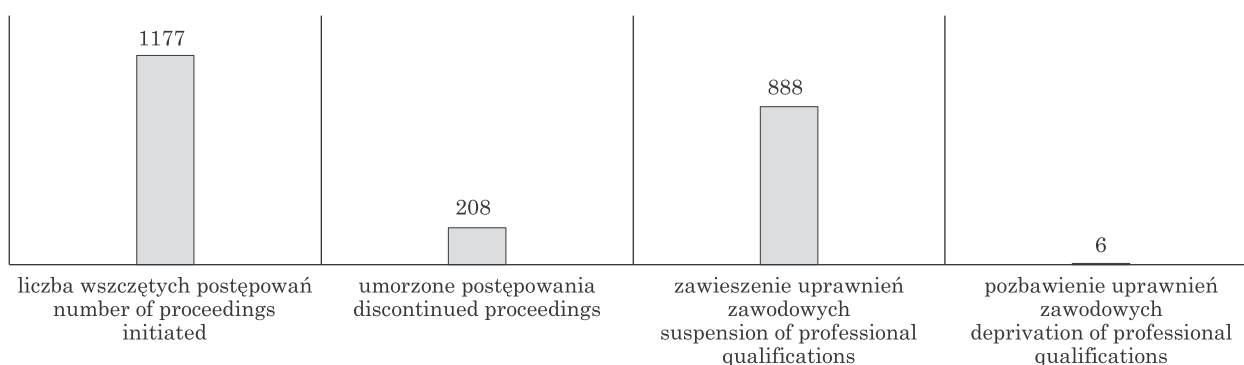
Rzecznawca może ubiegać się także o ponowne rozpatrzenie sprawy w przypadku odmiennego zdania co do jego wyników. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie (z 26 kwietnia 2012 r., II GSK 452/11, LEX nr 1244692) w uzasadnieniu wyroku uznał, że dyspozycja przepisu art. 195a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym minister orzeka na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, nakazuje poszukiwać szczegółowych ustaleń faktycznych dotyczących błędów i uchybień w pracy rzeczoznawcy majątkowego w protokole Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Skoro organ sam nie przeprowadza postępowania wyjaśniającego, gdyż jest to zadanie Komisji, a w uzasadnieniu decyzji odwołuje się do ustaleń Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i podziela jej stanowisko co do zasadności wymierzenia kary dyscyplinarnej upomnienia z uwagi na charakter naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego, to stawiając temu organowi zarzut niewłaściwego uzasadnienia decyzji (z naruszeniem art. 107 § 3 k.p.a.) niewystarczające jest jedynie stwierdzenie, że organ nie uzasadnił wystarczająco orzeczonej kary i nie sprecyzował naruszeń, których konsekwencją powinna być orzeczona kara dyscyplinarna.

Rzecznawcę wykonującego zadania w zakresie posiadanych uprawnień obowiązują nie tylko przepisy w postaci ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale także m.in. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej

z 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r. nr 78 poz. 483 z późn. zm.). Art. 51 Konstytucji RP stanowi, że dane, szczególnie dane osobowe, nie mogą być upubliczniane (Cymerman i Hopfer 2009), dlatego rzeczoznawca nie może udostępniać wykonanych operatów w innym celu i zakresie niż określony w sporządzonym dokumencie. Nieprzestrzeganie wskazanych zasad może prowadzić do niewłaściwego postępowania w czasie wykonywania czynności zawodowych, a następnie do złożenia skargi i wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

### POSTĘPOWANIE Z TYTUŁU ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ W LICZBACH

Według informacji umieszczonych w zestawieniu wszczętych i zakończonych spraw z tytułu odpowiedzialności zawodowej przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju od 1999 r. do 2016 r. wszczęto 1177 postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, z czego ukarano 894 rzeczoznawców. W ciągu 18 lat łącznie umorzono 208 postępowań, a 266 osób jedynie upomniano. Najsurowsze kary wystąpiły w 2014, 2015 i 2016 r. – pozbawiono uprawnień zawodowych łącznie sześciu rzeczoznawców z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie (rys. 1–3).

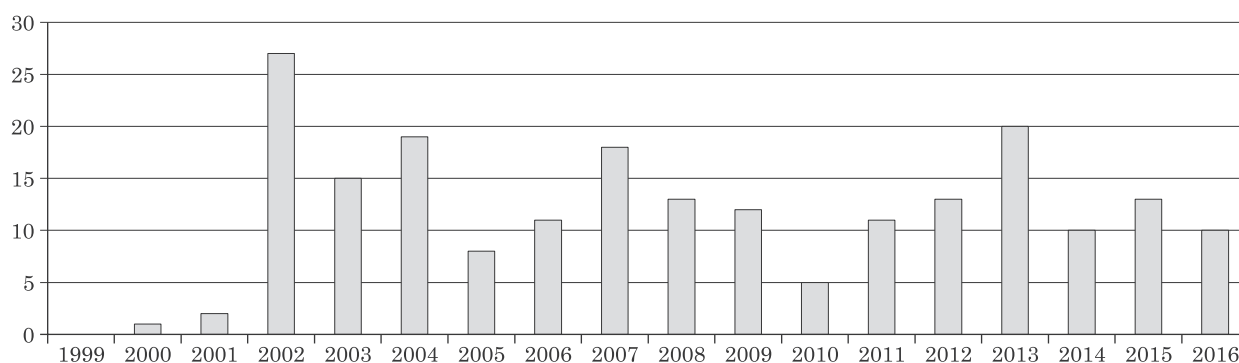


Rys. 1. Postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej

Fig. 1. Proceedings related to the professional liability of property experts in front of the Professional Liability Committee

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

Source: own study based on data from the Ministry of Investment and Development

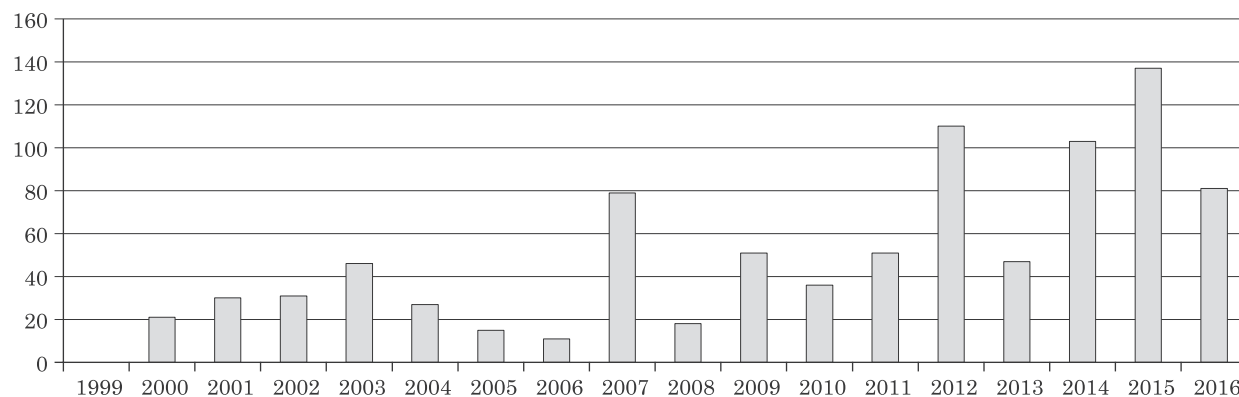


**Rys. 2.** Liczba umorzonych postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej

**Fig. 2.** Number of discontinued proceedings related to the professional liability of property appraisers before the Professional Liability Committee

*Źródło:* opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

*Source:* own study based on data from the Ministry of Investment and Development



**Rys. 3.** Liczba ukaranych w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej

**Fig. 3.** Together, they were punished in the proceedings related to the professional liability of property appraisers in front of the Professional Liability Committee

*Źródło:* opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

*Source:* own study based on data from the Ministry of Investment and Development

## POSTĘPOWANIE PRZED KOMISJĄ ARBITRAŻOWĄ

Postępowania toczące się przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej prowadzone są w przypadku pojawienia się skarg na działalność rzeczoznawcy. W razie wystąpienia wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, sprawami z tego zakresu zajmują się komisje arbitrażowe, nazywane również w niektórych stowarzyszeniach komisjami

opiniującymi. Komisje tego rodzaju mogą być powoływane przez stowarzyszenia lub związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych. Przykładem komisji powołanej przez związek stowarzyszeń jest Komisja Arbitrażowa przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Postępowanie opiniodawcze przeprowadzane przez tę komisję opisane jest w regulaminie jej działania uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM 5 marca 2012 r. (dalej: regulamin). Postępowanie to 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 (§ 11 regulaminu):

- kompletności i podstaw prawnych wyceny,
- odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
- prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny,
- właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków.

Jeżeli Zespół Oceniający uzna, że rzeczoznawca nie dopełnił należycie swoich obowiązków określonych w § 11 regulaminu, najpierw sygnalizuje, jakich przepisów prawa i standardów nie dochował, a następnie analizuje, czy te czynniki mogły mieć wpływ na określaną w opiniowanym operacie wartość. Ważną kwestią jest, że w trybie opiniodawczym wycenia się nieruchomości (§ 11 ust. 3 regulaminu), a jedynie doszukuje się w nim ewentualnych nieprawidłowości. W celu sporządzenia takiej opinii przewodniczący Komisji Arbitrażowej powołuje ze składu komisji co najmniej dwuosobowe Zespoły Oceniające do sporządzenia poszczególnych opinii, kierując się kwalifikacjami właściwymi dla danej sprawy oraz w miarę możliwości znajomością lokalnego rynku nieruchomości (§ 12 ust. 3 pkt 1 regulaminu). Poza tym wyznacza kierowników tych zespołów oraz zawiera z Zespołami Oceniającymi stosowne umowy o dzieło (§ 12 ust. 3 pkt 2 regulaminu). Informuje również autorów operatów poddanych opiniowaniu o wszczęciu postępowania i składzie powołanego przez niego zespołu oceniającego. Rzeczoznawca majątkowy, którego operat jest opiniowany przez komisję, po otrzymaniu powiadomienia w terminie do 3 dni od daty jego otrzymania, ma prawo do zgłoszenia zastrzeżeń, jeśli zachodzą uzasadnione przesłanki wymienione w art. 24 Ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2018 poz. 2096 z późn. zm.) lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członków tego Zespołu. Rzeczoznawca, oprócz wniesienia zastrzeżeń wspomnianych wcześniej, może również w ciągu siedmiu dni złożyć wyjaśnienia

w odniesieniu do wątpliwości dotyczących treści operatu szacunkowego, którego jest autorem, jeżeli zostanie o to poproszony przez kierownika Zespołu Oceniającego.

System korespondowania kierownika Zespołu Oceniającego z autorem operatu jest dowolny. Może on odbywać się drogą elektroniczną bądź w inny uzgodniony sposób. Istotą jest, aby zostały spełnione wymagania terminowe. Oprócz korespondencji dopuszczalne jest wyznaczenie terminu spotkania wyjaśniającego z rzeczoznawcą, którego operat jest opiniowany, oraz oględzin nieruchomości, jeżeli według Zespołu Oceniającego zajdzie uzasadniona potrzeba. W takich przypadkach autor operatu szacunkowego może występować w sprawie ze swoim doradcą.

W przypadku pojawienia się w opiniowanym operacie szacunkowym oczywistych błędów, wyjaśnienia składane przez autora tych dokumentów nie mają wpływu na końcową ocenę określoną przez Zespół Oceniający. Pozostałe argumentacje należy zawrzeć w opinii, uwzględniając wyjaśnienia autora lub przyczynę ich odrzucenia. O udzielenie wyjaśnień w sprawie sporządzonego operatu, czy też o spotkanie wyjaśniające, nie prosi się (i nie wzywa) rzeczoznawcy majątkowego, który jest podejrzany (lub przeciwko któremu toczy się postępowanie na podstawie Kodeksu postępowania karnego przez organy ścigania i wymiar sprawiedliwości).

Opiniowaniu podlega każdy operat szacunkowy sporządzony przez danego autora lub autorów, a jeżeli są one identyczne co do formy, treści i metod, jedyną różnicą są oznaczenia objętych w opracowaniu części nieruchomości. W takim przypadku może zostać sporządzona jedna opinia, która dotyczy wszystkich operatów łącznie. Dlatego przed ostatecznym oddaniem operatu szacunkowego warto raz jeszcze sprawdzić jego poprawność (Cymerman i Hopfer 2012), a w szczególności części, której jest się autorem.

Całość wykonanej pracy Komisja Oceniająca dokumentuje w formie opinii oraz wyciągów. Powinny one być podpisane przez członków Zespołu Oceniającego, a następnie przekazane przez kierownika Zespołu Oceniającego przewodniczącemu Komisji



Arbitrażowej z uwzględnieniem terminu zakończenia postępowania wynikającego z umowy o dzieło. Dopuszczalne jest, aby przewodniczący Komisji Arbitrażowej – bądź za pozwoleniem przewodniczącego Komisji Arbitrażowej – kierownik Zespołu Oceniającego zasięgnął opinii eksperta, co powinno być udokumentowane w protokole, przy czym opinia ta nie ma wiążącego charakteru w sprawie.

Kopia opinii wydanej przez Zespół Oceniający doręczana jest rzeczoznawcy majątkowemu lub rzeczoznawcom majątkowym, którzy są autorami sprawdzanych operatów. Kopia sentencji opinii przekazywana jest także macierzystemu stowarzyszeniu rzeczoznawcy, który sporządził badany dokument, w przypadku ustalenia w postępowaniu opiniodawczym o przynależności autora do takiego stowarzyszenia. W momencie, gdy rzeczoznawca w sporządzanym operacie szacunkowym dopuścił się drastycznych odstępstw od przepisów prawa, bądź wielokrotnie otrzymał negatywne opinie, sprawa może trafić do przewodniczącego Komisji Arbitrażowej, do Zarządu Federacji, a następnie do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celu podjęcia dalszych kroków pociągających rzeczoznawcę do poniesienia odpowiedzialności za swoje błędy.

Komisja Arbitrażowa ocenia na podstawie zlecenia zamawiającego, którym może być osoba mająca wątpliwości co do prawidłowości sporządzonego dla niego operatu szacunkowego lub na podstawie postanowienia organu wnioskującego. Negatywna ocena dotycząca prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wydana przez Komisję Arbitrażową może prowadzić do wszczęcia postępowania dotyczącego odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy, który sporządził operat. Jak wynika z wcześniejszych opisów, zadaniem Komisji Arbitrażowej jest rozstrzygnięcie ewentualnych sporów co do prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego. W przypadku wystąpienia rażących naruszeń ze strony rzeczoznawcy sprawa przekazywana jest Komisji Odpowiedzialności Zawodowej powoływanej przez Ministra Inwestycji i Rozwoju sprawującego obecnie nadzór nad działalnością rzeczoznawców majątkowych.

## ZASADY DOBREJ PRAKTYKI ZAWODOWEJ

Poza wymienionymi przepisami prawa funkcjonuje również zbiór wskazówek metodycznych opracowywanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pod nazwą „Powszechnych krajowych zasad wyceny” (PKZW), w skład których wchodzi standardy wyceny, noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne. PKZW nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, a jedynie podstawy metodyczne ułatwiające jego opracowanie. Są zalecane rzeczoznawcom majątkowym należącym do sfederowanych stowarzyszeń do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska. Należy podkreślić, iż omawiane standardy nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami, choć zawierają uszczegółowienie treści w niej się znajdujących.

„Standard zawodowy podstawowy” (SZP), będący w zbiorze PKZW, określa zasady prowadzenia działalności przez rzeczoznawców, w szczególności dotyczące zaufania, uczciwości, rzetelności i profesjonalizmu. Kompetentny rzeczoznawca po przyjęciu zamówienia na wykonanie wyceny, opracowania lub ekspertyzy powinien uzgodnić z zamawiającym przedmiot, zakres i cel wyceny, opracowania lub ekspertyzy. Dzięki temu możliwe jest uniknięcie dalszych nieporozumień z zamawiającym oraz wykonania niewłaściwie zlecenia. Nie należy również podejmować czynności zawodowych, które wykraczałyby poza posiadaną wiedzę, umiejętności i kompetencje zawodowe. Istotne jest, aby czynności wykonywane przez rzeczoznawcę opierały się na jego wiedzy, a określana wartość była wynikiem obiektywnego działania, dzięki czemu zostaje zachowana ochrona niezależności z jednoczesnym uniknięciem konfliktu interesów. Rzeczoznawca powinien postępować uczciwie oraz dążyć do zapewnienia zaufania do swojej pracy, zachowując obiektywizm, w szczególności przy gromadzeniu, ocenianiu i przekazywaniu informacji oraz wykonywaniu wszelkich innych czynności, o czym jest mowa w pkt 2.4. SZP. Obiektywizm

i dbanie o reputację środowiska rzeczoznawców, poprzez rzetelne i profesjonalne postępowanie, powinno być przekładane ponad interesy własne i swojego środowiska. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien również angażować się w działania sprzeczne z prawem lub podważające zaufanie do tego zawodu.

Istotną rolę w pracy rzeczoznawcy majątkowego odgrywa szczególna staranność, która polega głównie na:

- dokonywaniu wszelkich czynności niezbędnych do właściwego wykonywania powierzonych obowiązków, a w tym m.in. przeprowadzenia oględzin nieruchomości,
- przedstawieniu zamawiającemu operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy w formie uporządkowanej umożliwiającej prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy majątkowego oraz przyjętych przez niego założeń,
- wskazaniu przyczyn, z powodu których danej czynności nie wykonano lub też wykonano w ograniczonym zakresie (pkt. 3.1. SZP).

Kolejnym omawianym w SZP kryterium jest ujawnianie przez rzeczoznawców istotnych informacji, przy czym na samym początku jest wspomniane, iż rzeczoznawca powinien w operacie szacunkowym, opracowaniu lub ekspertyzie ujawnić fakt powiązania autora operatu, opracowania lub ekspertyzy z podmiotem, który wykonuje inne czynności zawodowe względem wycenianej nieruchomości. Takimi podmiotami mogą być przede wszystkim pośrednicy, zarządcy lub doradcy. Ważne jest, aby w przypadku sporządzania operatu przez więcej niż jednego rzeczoznawcę określić, kto jest autorem poszczególnych części dokumentu. W SZP zwrócono także uwagę na obowiązek ze strony rzeczoznawcy majątkowego do ujawnienia w swoim opracowaniu wszystkich istotnych faktów, o których ma wiedzę, jeżeli są one związane z przedmiotem wyceny, opracowania lub ekspertyzy.

Rzeczoznawca majątkowy podlega również zasadom etyki zawodowej. Polega ona na spisanych normach określających, w jaki sposób przedstawiciele danego zawodu winni się zachowywać. W tym przy-

padku normy te spisano w formie „Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych” (dalej – Kodeks) uchwalonego na posiedzeniu Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 24 września 2008 r. W przeciwieństwie do poprzednich wersji tego dokumentu, nie należy on do zbioru PKZW i jest wyłącznie ogólnie przyjętym przez to środowisko wyznacznikiem właściwego postępowania. Zachowanie rzeczoznawcy prowadzące do powstania złej opinii lub podważenia zaufania do wykonywanych czynności zawodowych stanowi naruszenie norm etycznych (Stawecki 2007), dlatego w wskazanym Kodeksie etyki PFSRM określono, iż rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do:

- stosowania zasad bezstronności i poszanowania prawa;
- rzetelności w postępowaniu wobec klienta, w tym przestrzegania tajemnicy zawodowej;
- wykonywania czynności zawodowych w sposób przejrzysty, zrozumiały i czytelny według najlepszej woli i wiedzy;
- odpowiedzialności za powierzone zadania i wykonywania ich z należytą starannością;
- wykonywania tylko takich czynności z zakresu praktyki, co do których ma odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe;
- wykonywania operatów szacunkowych obiektywnie i w sposób wolny od uzależnień od klienta;
- odpowiedzialności za treść i formę opracowań, których jest autorem, a także za wykonywanie czynności zawodowych zaangażowanych przez niego osób trzecich;
- dbałości o godność zawodu;
- reagowania na negatywne zjawiska nieprzestrzegania kodeksu etyki zawodowej przez innego rzeczoznawcę majątkowego;
- uszanowania swojej pracy poprzez proponowanie wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła.

## ZAKOŃCZENIE

Zawód rzeczoznawcy majątkowego podlega regulacjom prawnym zarówno w zakresie uzyskania uprawnień, jak i wykonywania czynności zawodowych.

Powoduje to więc, że może być on traktowany na równi z zawodami zaufania publicznego. Obowiązkowa praktyka, będąca jednym z etapów prowadzących do zdobycia uprawnień z zakresu rzeczoznawstwa, jest dodatkowym gwarantem profesjonalizmu rzeczoznawcy majątkowego. Poza tym wykonywany przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, który jest końcowym efektem wyceny spełniającym swoje funkcje na rynku nieruchomości (Kościk 2000), zawiera wiele wymagań ściśle określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.). Rzeczoznawcy, mimo wykonywania swojego zawodu z należytą starannością, popełniają błędy, za które muszą ponieść odpowiedzialność, a stopień kary uzależniony jest od stopnia wyrządzonej szkody i skutków, jakie ona ze sobą niesie. Do tego celu powołano Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, która rozpoznaje sprawę w przypadku zaskarżenia prawidłowości opracowania rzeczoznawcy majątkowego, umożliwiając autorowi wyjaśnienie wszelkich okoliczności związanych z wykonanymi czynnościami zawodowymi (Hopfer i Żróbek 2001). Jedynie rażące pomyłki, nieprzestrzeżenie przepisów prawa, czy standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, mogą być podstawą do pozbawienia takiego rzeczoznawcy posiadanych przez niego uprawnień z zakresu rzeczoznawstwa, co prowadzi zazwyczaj do utraty dotychczasowego, jedyne go źródła dochodu (Pietkiewicz 2016).

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ocenia więc prawidłowość czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego. Działania komisji rozpoczynają się od powołania jej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Procedura związana z odpowiedzialnością zawodową rozpoczyna się w przypadku podejrzenia niewypełnienia przez rzeczoznawcę obowiązków z art. 175 ust. 1–3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o czym jest mowa w art. 178 wspomnianej ustawy. Dodatkowo jej działania określone są w ustawie o gospodarce nieru-

chomościami. Na podstawie otrzymanych wyników postępowania wyjaśniającego, przeprowadzanego przez KOZ, Minister Inwestycji i Rozwoju może nałożyć karę na rzeczoznawcę majątkowego zaproponowaną przez tę komisję. Najsurowszą karą jest pozbawienie rzeczoznawcę uprawnień zawodowych. W przeciwieństwie do KOZ praca Komisji Arbitrażowej polega na ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Komisja ta składa się z członków powołanych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i nie jest powoływana przez ministra. W tym przypadku przewodniczący Komisji Arbitrażowej rozpatruje wnioski i decyduje, które z nich zostaną rozpatrzone, a które odrzucone. Dodatkową różnicą jest możliwość rozwiązania konfliktu stron spierających się o prawidłowość operatu szacunkowego wskutek postępowania mediacyjnego. Wyniki postępowania przed Komisją Arbitrażową nie powodują nałożenia na autora operatu kar dyscyplinarnych. W przypadku powtarzających się rażących błędów w dokumencie określającym wartość nieruchomości Komisja Arbitrażowa zgłasza sprawę ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Należy jednak mieć na uwadze, że błędy popełniane przez rzeczoznawców majątkowych w większości przypadków są drobnymi omyłkami i tylko w nielicznych przypadkach stanowią rażące naruszenie prawa, czego poświadczeniem mogą być dane statystyczne opracowane przez Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Wynika z nich, że w latach 1999–2016 jedynie sześcioro rzeczoznawców majątkowych pozbawiono uprawnień, z czego dwóch miało możliwość ubiegania się ponownie o ich nadanie, a czworo mogło się o to starać dopiero po upływie trzech lat.

Wskazać należy, że odpowiedzialność zawodową rzeczoznawcy majątkowego uregulowano w sposób kompleksowy. W Kodeksie cywilnym właściwie sprecyzowano prawa i obowiązki stron umowy, z kolei w ustawie o gospodarce nieruchomościami podkreślono w przepisie art. 194 ust. 1a rolę ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania

i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w zakresie wszczynania postępowań wyjaśniających z tytułu odpowiedzialności zawodowej. W ocenie autorki należałoby rozważyć stworzenie aktu prawnego rangi ustawowej w zakresie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Warto zwrócić uwagę na fakt, że materię związaną z odpowiedzialnością rzeczoznawcy majątkowego ujęto już w treści ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednak kompleksowe oddzielenie tego zagadnienia do odrębnego aktu prawnego wskazywałoby na to, że polski ustawodawca przedmiotową kwestię uznał za newralgiczną w polskim porządku prawnym, dając tym samym powszechny sygnał, że pozycja ustrojowa rzeczoznawcy majątkowego jest w polskim systemie prawnym bardzo wysoka. Uchwalenie ponadto wymienionego, samoistnego aktu prawnego odniosłoby również pozytywny skutek w odbiorze społecznym sensu largo, gdyż zostałoby unaocznione, że sprawowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest bardzo odpowiedzialną pracą, ale jednocześnie misją, która odgrywa fundamentalną rolę społeczną w państwie.

## PIŚMIENNICTWO

- Cymerman, J., Cymerman, R. (2014). *Zasady szacowania nieruchomości (Rules for real estate appraisal)*. Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin.
- Cymerman, R., Hopfer, A. (2005). *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury (Property valuation. Rules and procedures)*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, ss. 145, 156–160.
- Cymerman, R., Hopfer, A. (2012). *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości (Real estate valuation system, principles and procedures)*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, s. 35.
- Cymerman, R., Hopfer, A. (2009). *Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami (Sources of information in real estate management)*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, s. 9.
- Cymerman, R. (2016). *Praktyka zawodowa z zakresu szacowania nieruchomości, w: Zasady sporządzania operatów szacunkowych. Przykłady dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych (Professional apprenticeship in real estate appraisal, in: Principles of preparing appraisal reports. Examples for candidates for property appraisers)*. Red. A., Nowak. Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn, s. 7.
- Dąbek, P. (2012). *Podstawy prawa zobowiązań, w: Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe (Principles of the contract law, in: Estimation of real estate. Property appraisal)*. Red. J., Dydenko. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa, s. 104.
- Dydenko, J. (2006). *Działalność zawodowa w gospodarce nieruchomościami, w: Szacowanie nieruchomości (Professional activity in real estate management, in: Estimation of real estate)*. Red. J., Dydenko. Wydawnictwo Dom Wydawniczy ABC, Warszawa, ss. 34, 35.
- Hopfer, A., Źróbek, S. (2001). *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich (Property appraisal in Poland and selected European countries)*. Wydawnictwo Twigger, Warszawa, s. 30.
- Hopfer, E. (2009). *Europejskie standardy wyceny (European valuation standards)*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, s. 37.
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. z 1997 r. nr 78 poz. 483 z późn. zm.
- Kościk, B. (2000). *Wycena nieruchomości (Property valuation)*. Wydawnictwo Akademii Rolniczej w Lublinie, Lublin, s. 14.
- Nawrocka, E. (2014). *Analiza realizacji zakładanych kierunków rozwoju obsługi rynku nieruchomości w Polsce (Analysis of the implementation of the assumed directions of development of real estate market services in Poland)*. *Zarządzanie i Finanse (Journal of Management and Finance)* 12(4), 297–321.
- Pietkiewicz, M. (2016). *Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych – uwagi krytyczne, w: Patologie na rynku nieruchomości. Przyczyny, przejawy, przeciwdziałanie (Professional liability of the property valuers – critical comments, in: Pathologies in the real estate market. Causes, manifestations, counteracting)*. Red. W. Pływaczewski, R., Źróbek. Katedra Kryminologii i Polityki Kryminalnej. Wydział Prawa i Administracji. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski. Katedra Zasobów Nieruchomości. Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn, ss. 93–105.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. *Dz.U.* z 2004 r. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. *Dz.U.* z 2018 r. poz. 586 z późn. zm.
- Siejka-Wieczerycka, P. (2016). Prowadzenie bez uprawnień zawodowych działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w: *Patologie na rynku nieruchomości. Przyczyny, przejawy, przeciwdziałanie (Occupational activity without professional qualifications in the field of expert opinions property in against the provisions of the law on real estate, in: Pathologies in the real estate market. Causes, manifestations, counteracting)*. Red. W., Pływaczewski, R., Żróbek. Katedra Kryminologii i Polityki Kryminalnej. Wydział Prawa i Administracji. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski. Katedra Zasobów Nieruchomości. Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn s. 107.
- Stawecki, M. (2007). Etyka rzeczoznawcy majątkowego, w: *Annales: etyka w życiu gospodarczym (Ethics of property appraiser, in: Annales: ethics in the economic life)*. Red. J., Dzionek-Kozłowska. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, ss. 77–82.
- Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. *Dz.U.* 2018 poz. 2096 z późn. zm.
- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. *Dz.U.* 2018 poz. 1025 z późn. zm.
- Ustawa z 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy, t.j. *Dz.U.* z 2018 r. poz. 917.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. *Dz. U.* z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.
- Walczewski, H. (2012). Pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego, w: *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe (Legal position of a property appraiser, in: Estimation of real estate. Property appraisal)*. Red. J., Dydenko. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa, s. 30.
- Wancke, P. (2007). *Nieruchomości. Leksykon pojęć i definicji (Real estate. Lexicon of concepts and definitions)*. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa, s. 210.
- Wilkowska-Kołąkowska, D. (2012). Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe (Property valuation. An appraisal. Property appraisal). Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa, ss. 147, 148.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 14 września 2012 r. I SA/Wa 694/12, LEX nr 1271139.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 stycznia 2016 r. VI SA/Wa 1942/15, LEX nr 2055300.
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 grudnia 2016 r. II GSK 1881/15, LEX nr 2205843.
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 października 2017 r. I OSK 3255/15, LEX nr 2376277.
- Zestawienie wszczętych i zakończonych spraw z tytułu odpowiedzialności zawodowej, <http://mib.gov.pl/files/0/1796820/rzeczoznawcyodpowiedzialnosc.pdf>, dostęp (access): 05.03.2018 r.
- Ziółkowska, B. (2012). Teoria i praktyka wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce (Theory and practice of the profession of property appraiser in Poland). *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica* 267, 173–183.
- Kodeks Etyki PFSRM, [http://archive.pfsrcm.pl/kodeks\\_etyki\\_zawodowej](http://archive.pfsrcm.pl/kodeks_etyki_zawodowej), dostęp (access): 04.03.2018 r.

## **LEGAL ASPECTS OF THE PROFESSIONAL LIABILITY OF A PROPERTY APPRAISER – SELECTED ISSUES**

### **ABSTRACT**

The aim of this scientific work is a thorough analysis of legal regulations regarding the professional responsibility of a property appraiser. At the beginning, the figure of a property appraiser was illustrated with particular emphasis on his qualifications. Next, attention was paid to legal regulations and substantive basis, in which the principles of proper conduct in the profession of a property appraiser were defined. Moreover, the consequences of the property appraiser have been illustrated in the event of failure to perform the tasks entrusted to him or failure to comply with applicable law. In addition, the work has been enriched with the latest judicial decisions in the area of professional property valuer's responsibility.

**Key words:** property appraiser, law, professional responsibility, professional ethics