

STATUS PRAWNY ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



Paweł Kłusek

Uniwersytet Wrocławski

Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii

Zakład Publicznego Prawa Gospodarczego

Streszczenie

Zawód rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z art. 88 k.s.h., zaliczany jest do wolnych zawodów. W polskiej Konstytucji wyróżnia się także odrębną kategorię zawodów nazywanych zawodami zaufania publicznego. W związku z tym powstaje pytanie czy w świetle obecnie obowiązujących przepisów, zawód rzeczoznawcy majątkowego ma jedynie status wolnego zawodu czy także zawodu zaufania publicznego.

Słowa kluczowe

rzeczoznawca majątkowy, wolny zawód, zawód zaufania publicznego, samorząd zawodowy

1. Wstęp

Rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna wykonująca zawód uregulowany ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2015r. 782). Jednak profesja ta powstała jeszcze przed wejściem w życie wspomnianej ustawy. Przykładowo w ustawie z 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, do samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii zaliczono szacowanie nieruchomości. Jeszcze wcześniej ustawa z 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1991r. Nr 30 poz. 127 ze zm.) stanowiła, że biegli wpisani na listę wojewódzką i inne uprawnione osoby (biegłi sądowi) mają prawo do określania wartości gruntów.¹ Szacowaniem nieruchomości zajmowano się także w okresie międzywojennym, w którym usługi z zakresu wyceny świadczyli specjaliści do spraw budownictwa.²

Pomimo istnienia wcześniejszych przepisów odnoszących się do zawodu rzeczoznawcy majątkowego dopiero w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997r. kompleksowo uregulowano kwestie związane z wykonywaniem tej profesji. Tym samym zmieniła się sytuacja prawna rzeczoznawcy majątkowego, który stał się osobą wykonującą wolny zawód. W 1997r. uchwalono także obowiązującą Konstytucję, która w art. 17 wprowadziła pojęcie zawodu zaufania

publicznego. Celem niniejszego artykułu będzie odpowiedź na pytanie czy obecnie zawód rzeczoznawcy majątkowego jest tylko wolnym zawodem czy także zawodem zaufania publicznego, a także ustalenie, jaki powinien być status prawny tej profesji.

2. Rzeczoznawca majątkowy jako wolny zawód

Pojęcie wolnego zawodu nie doczekało się swojej definicji legalnej. W ustawach znajdujemy jedynie wyliczenia profesji, które ustawodawca zalicza do tego typu zawodów. Przykładem takiej ustawy jest kodeks spółek handlowych, który przewiduje, że spółkę partnerską tworzą wspólnicy w celu wykonywania wolnego zawodu (art. 86 §1 k.s.h.). Natomiast w art. 88 k.s.h. wymieniono katalog wolnych zawodów, do których zaliczono również rzeczoznawców majątkowych.

Brak ustawowej definicji wolnego zawodu wywołał dyskusję wśród przedstawicieli doktryny, którzy podjęli próbę ustalenia zakresu tego pojęcia i wskazania jego charakterystycznych cech. Wydaje się, że największe uznanie znalazła definicja K. Wojtczak, która jest

często przywoływana w wielu opracowaniach. Według niej wolny zawód to „osobiste i samodzielne wykonywanie wewnątrznie spójnego zespołu czynności o charakterze intelektualnym, wymagających wysokich kwalifikacji (wiedzy i praktyki), systematycznie, w zamian za honorarium bezinteresownie ustalone, służące zapewnieniu świadczeń i usług klientom oraz ochronie innych wartości interesu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi, zasadami etycznymi i deontologicznymi.”³

Próbę zdefiniowania tego pojęcia podjęli też inni autorzy. Przykładowo J. Jacyszyn wymienia katalog podstawowych cech faktycznych i prawnych posiadanych przez przedstawicieli wolnych zawodów. Zalicza do nich:

- 1) kwalifikowane, szczególne wykształcenie;
- 2) specyficzne zasady wykonywania zawodu;
- 3) niezależność zawodową;
- 4) etos i misję wykonywania zawodu;
- 5) sposób i stan zorganizowania;
- 6) etykę zawodową;
- 7) charakter wynagrodzenia odmienny od typowej zapłaty;

¹ P. Czechowski (red.) i in., 2015, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa, s. 782

² E. Bończak-Kucharczyk, 2014, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa, s. 1004

³ K. Wojtczak, 1999, *Zawód i jego prawna reglamentacja. Studium z zakresu materialnego prawa administracyjnego*, Poznań, s. 112

- 8) tajemnicę zawodową;
- 9) specyficzną odpowiedzialność cywilną, a także porządkową czy też korporacyjną;
- 10) obowiązkową przynależność do samorządu zawodowego.⁴

Wątpliwości może budzić ostatnia z wymienionych cech, ponieważ nie każdy wolny zawód posiada swój własny samorząd zawodowy (np. tłumacze przysięgli, księgowi czy rzeczoznawcy majątkowi).

Na podstawie przytoczonej wyżej definicji i cech przedstawicieli wolnych zawodów można stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy niewątpliwie jest osobą wykonującą wolny zawód. Świadczą o tym liczne atrybuty charakterystyczne dla tej profesji. W pierwszej kolejności należy wspomnieć o wysokich kwalifikacjach, jakie musi posiadać rzeczoznawca majątkowy. Wynika to z faktu, iż do wykonywania czynności z zakresu szacowania nieruchomości potrzebna jest specjalistyczna wiedza z różnych dziedzin nauki, np. prawa, ekonomii czy budownictwa. Dlatego też ustawodawca ustanowił szereg wymogów jakie musi spełnić kandydat na rzeczoznawcę majątkowego. W głównej mierze chodzi tu o przesłanki nadania uprawnień zawodowych wymienione w art. 177 ust. 1 u.g.n., do których zalicza się m.in. obowiązek posiadania wyższego wykształcenia, ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości czy odbycie co najmniej 6-miesięcznej praktyki zawodowej. Tak więc rzeczoznawca majątkowy musi posiadać nie tylko wiedzę teoretyczną ale i praktyczną. Co więcej, zgodnie z art. 175 ust. 2 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia swoich kwalifikacji zawodowych.

O zaliczeniu rzeczoznawców majątkowych do kategorii wolnych zawodów przesądza też sposób, w jaki muszą oni wykonywać swoją profesję. W art. 175 ust. 1 u.g.n. ustawodawca nałożył obowiązek wykonywania czynności zawodowych rzeczoznawcy zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, standardami zawodowymi a także ze szczególną starannością oraz zasadami etyki zawodowej i przy zachowaniu zasady bezstronności w wycenie nieruchomości. Taka regulacja jest uzasadniona doniosłym znaczeniem usług świadczonych przez rzeczoznawców, bowiem właściwe i rzetelne wykonywanie czynności z zakresu szacowania nieruchomości jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania rynku.⁵

Kolejną ważną przesłanką uznania rzeczoznawców majątkowych za przedstawicieli wolnego zawodu jest obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej. Dotyczy ona wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu (art. 175 ust. 3 u.g.n.). Tajemnicą objęte są zarówno informacje dotyczące klienta rzeczoznawcy jak i informacje dotyczące innych osób, które zostały zebrane przy okazji szacowania nieruchomości.⁶

Przedstawiciele wolnych zawodów są także objęci szczególną odpowiedzialnością zawodową, którą należy odróżnić od odpowiedzialności cywilnej czy karnej. Podlegają jej również rzeczoznawcy majątkowi na podstawie art. 178 u.g.n., w którym przewidziano szereg sankcji za niewypełnianie obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1, 3 i 4 u.g.n. (np. obowiązek przekazania wyciągu z operatu szacunkowego, obowiązek przestrzegania reguł etyki). Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców ma charakter odpowiedzialności administracyjnej i pełni dwie funkcje: represyjną i prewencyjną.⁷ W związku z występowaniem funkcji represyjnej należy podkreślić, że przy rozstrzyganiu o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy niedopuszczalne będzie stosowanie wykładni rozszerzającej.

Wymienione wyżej cechy zawodu rzeczoznawcy majątkowego uzasadniają jego przynależność do kategorii wolnych zawodów. Potwierdzają tym samym, że ustawodawca słusznie zakwalifikował rzeczoznawców do przedstawicieli wolnych profesji wymieniając ich w art. 88 k.s.h. Natomiast inaczej wygląda kwestia uznania rzeczoznawców majątkowych za przedstawicieli specyficznej grupy wolnych zawodów, jakimi są zawody zaufania publicznego.

3. Różnica między wolnym zawodem a zawodem zaufania publicznego – kwestia samorządu

Pojęcie zawodu zaufania publicznego zostało wprowadzone do polskiego systemu prawnego przez Konstytucję z 1997r., której art. 17 ust. 1 stanowi, że „W drodze ustawy można tworzyć samorzady zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony.” Także w tym przypadku ustrojodawca nie sprecyzował, jaki jest zakres pojęciowy terminu: zawód zaufania publicznego, co w praktyce prowadzi do licznych nadużyć związanych z posługiwaniem się tym pojęciem. Brak definicji legalnej starają się uzupełnić doktryna i orzecznictwo, których przedstawiciele podejmują próby wskazania cech charakteryzujących zawody zaufania publicznego.

Przykładowo możemy tu przywołać pogląd H. Izdebskiego, który wymienia podstawowe cechy profesji, o których mowa w art. 17 ust. 1 Konstytucji. Zalicza do nich regulowany charakter, zdolność do autoregulacji i samoregulacji środowiskowej, występowanie określonych standardów postępowania, posiadanie własnego kodeksu etycznego oraz rzeczywiste wykonywanie zawodu w praktyce.⁸ Inny katalog wymienia P. Sarnecki, który uważa, że zawody zaufania publicznego posiadają pięć podstawowych cech.

Pierwsza z nich dotyczy powiązania wykonywanych czynności z pełnieniem pewnej funkcji publicznej gdyż chodzi tu o zawody mające szczególne znaczenie dla zapewnienia właściwego biegu życia

⁴ J. Jacyszyn, 2004, *Wykonywanie wolnych zawodów w Polsce*, Warszawa, s. 51

⁵ Taką opinię wyraził np. K. Gabrel, który zwraca uwagę, że dobre przygotowanie rzeczoznawców majątkowych i prawidłowe wykonywanie przez nich czynności zawodowych miało znaczący wpływ na uniknięcie kryzysu w sektorze bankowym w Polsce. K. Gabrel, 2013, *Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych*, Warszawa, s. 10; Podobny pogląd wyraził H. Walczewski, który stwierdził, że działalność rzeczoznawców majątkowych jest „istotnym elementem funkcjonowania praworządnego państwa w gospodarce wolnorynkowej i funkcjonowania rynku nieruchomości.” J. Dydenko (red.) i in., 2012, *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa, s. 23

⁶ P. Czechowski (red.) i in., 2015, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa, s. 798-799

⁷ Ibidem, s. 814

⁸ H. Izdebski, 2002, *Sprawowanie pieczy nad należyтым wykonywaniem zawodu przez samorzady zawodowe* (w:) S. Legat, M. Lipińska (oprac.), *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny korporacyjna regulacja versus wolność wykonywania zawodu: materiały z konferencji zorganizowanej przez Komisję Polityki Społecznej i Zdrowia Senatu RP przy współudziale Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej pod patronatem Marszałka Senatu RP Longina Pastusiaka, 8 kwietnia 2002r.*, Warszawa, s. 34

społecznego. Oznacza to, że osoby wykonujące tego typu profesje posiadają zaufanie społeczeństwa analogiczne do zaufania, które powinny posiadać organy państwowe.

Drugą cechą jest obowiązek przestrzegania tajemnicy zawodowej. Wynika on z faktu, iż osoby wykonujące zawody zaufania publicznego mają dostęp do niewrażliwych informacji o charakterze osobistym, które dotyczą ich klientów a niekiedy (jak w przypadku rzeczoznawcy) także innych osób.

Trzecią cechą jest fakt ustanawiania wysokich wymogów ograniczających konstytucyjną wolność wyboru i wykonywania zawodu.⁹ Wiąże się to z koniecznością posiadania odpowiednich kwalifikacji jak posiadanie wiedzy teoretycznej i praktycznej a także pewnych cech osobistych jak np. nieskazitelnego charakteru.¹⁰

Czwartą cechą zawodu zaufania publicznego jest możliwość tworzenia samorządu, który miałby szerszy zakres władztwa niż inne formy samorządu nieterytoryjalnego. Taki samorząd należy też jednoznacznie odróżnić od samorządu gospodarczego, o którym również stanowi art. 17 Konstytucji.

Piątą i ostatnią cechą jest według autora swoiste traktowanie działalności zarobkowej przedstawicieli zawodów zaufania publicznego. Zwraca on uwagę, że samorzady zawodowe tego typu profesji, realizując swoje cele, nie mogą jedynie dążyć do maksymalizacji dochodów reprezentowanych przez siebie osób. Jednocześnie zaznacza, że kwestia uzyskiwania dochodów nie może być przez te samorzady pomijana.¹¹

Na temat istoty zawodu zaufania publicznego wypowiedział się także Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z dnia 2 lipca 2007r. wskazał konstytucyjne cechy tego typu profesji.¹² W pierwszej kolejności sędziowie odnieśli się do kwestii powierzania przedstawicielom zawodów zaufania publicznego poufnych informacji dotyczących życia osobistego ich klientów i konieczności odpowiedniej organizacji tych zawodów tak, aby zapewnić należyłą ochronę powierzanych informacji. Następnie Trybunał wskazał kilka aspektów, jakie związane są z działalnością zawodową przedstawicieli profesji, posiadających przmiot zaufania publicznego. Zaliczył do nich wykonywanie czynności zawodowych w zgodzie z normami etyki zawodowej, szczególną treść ślubowania, tradycję korporacji zawodowej, konieczność posiadania wykształcenia wyższego i określonej specjalizacji, a także kwalifikacji zawo-

dowych i moralnych. Na końcu sędziowie Trybunału podkreślili, że wykonywanie zawodu zaufania publicznego nie można utożsamiać jedynie z objęciem pieczęć świadczenia usług ważnych dla zabezpieczenia interesu publicznego a także świadczenia tych usług w oparciu o posiadane kwalifikacje. Należy pamiętać, że wykonywanie takich zawodów wiąże się głównie z realnym „zaufaniem publicznym”, na które składa się wiele czynników.

Z przytoczonych poglądów doktryny i orzecznictwa wyłania się pewien obraz zawodu zaufania publicznego będący szczególną kategorią wolnego zawodu. Wymienione wyżej cechy mogą być podstawą do ustalenia czy dany zawód należy do profesji określonych w art. 17 ust. 1 Konstytucji. W tym miejscu nasuwa się pytanie czy do zawodów zaufania publicznego zalicza się także zawód rzeczoznawcy majątkowego? W literaturze możemy znaleźć opinie, które na postawione wyżej pytanie odpowiadają twierdząco.¹³ Takie stanowisko może się wydawać uzasadnione, bowiem zawód rzeczoznawcy majątkowego z pewnością posiada wiele cech zawodu zaufania publicznego. Nie ulega wątpliwości, że osoby mające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości są zobowiązane do zachowania tajemnicy zawodowej, muszą posiadać odpowiednie kwalifikacje i wykształcenie, ponadto wykonują swoje czynności w zgodzie z przyjętymi regułami deontologicznymi i normami etycznymi a także świadczą usługi o doniosłym znaczeniu dla zapewnienia właściwego biegu życia społecznego.

Mimo to wydaje się, że przedstawiona wyżej teza zgodnie, z którą zawód rzeczoznawcy majątkowego można uznać za zawód zaufania publicznego, jest zbyt daleko idąca. Co prawda posiada on wiele cech charakterystycznych dla tego rodzaju profesji, ale nie spełnia jednego podstawowego kryterium, jakim jest istnienie samorządu zawodowego powołanego do życia

w formie ustawy. Powołanie takiego samorządu wydaje się być najważniejszą cechą zawodu zaufania publicznego, o czym świadczy fakt, że możliwość jego ustanowienia została przewidziana w art. 17 ust. 1 Konstytucji. Natomiast pozostałe cechy takich profesji nie zostały wyartykułowane normatywnie a ich wyodrębnienie jest efektem działalności doktryny i orzecznictwa.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że istnieje także odmienny pogląd zgodnie, z którym mogą istnieć zawody zaufania publicznego, które posiadają samorząd zawodowy i takie, które nie mają własnej korporacji ustanowionej w formie ustawy.¹⁴ Wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać ze sformułowania zawartego w art. 17 ust. 1 Konstytucji, w którym stanowi się, że w drodze ustawy „można” tworzyć samorzady zawodowe, co *a contrario* oznacza, że ustawodawca nie ma takiego obowiązku.¹⁵

Jednakże przyjęcie powyższego podziału znacząco utrudnia odróżnienie wolnych zawodów od zawodów zaufania publicznego. Dlatego zasadne wydaje się stwierdzenie, że dopiero po utworzeniu w formie ustawy odpowiedniego samorządu zawodowego, dana profesja może zostać ostatecznie uznana za zawód, o którym mowa w art. 17 ust. 1 Konstytucji. Oznacza to, że zapis o możliwości utworzenia takiego samorządu należy traktować, jako przyznanie prawodawcy kompetencji do decydowania o prawnym statusie wybranych zawodów. Dzięki temu będzie można jednoznacznie określić, czy dana profesja należy do elitarnej grupy zawodów zaufania publicznego.

Jednocześnie trzeba podkreślić, że istnieją zawody, które powinny otrzymać przywilej posiadania własnego samorządu. Dotyczy to tych profesji, które spełniają wszystkie inne kryteria uznania ich za zawód zaufania publicznego. Do takich zawodów niewątpliwie należy rzeczoznawca majątkowy.

⁹ Art. 65 ust. 1 konstytucji stanowi, że „Każdemu zapewnia się wolność wyboru i wykonywania zawodu oraz wyboru miejsca pracy. Wyjątki określa ustawa.”

¹⁰ Np. art. 65 pkt 1 ustawy Prawo o adwokaturze, który stanowi, że „Na listę adwokatów może być wpisany ten, kto jest nieskazitelnego charakteru i swym dotychczasowym zachowaniem daje rękojmię prawidłowego wykonywania zawodu adwokata.”

¹¹ P. Sarnecki, 2001, *W sprawie wykładni art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa, nr 2 (43), s. 75-76

¹² Wyrok TK z dnia 2 lipca 2007r., sygn. akt K41/05

¹³ N. Gesek, 2013, *Rzecznawca majątkowy jako zawód zaufania publicznego*, Warszawa, nr 5, s. 31

¹⁴ H. Izdebski, 2012/2013, *Uwarunkowania instytucjonalne ustanowienia zawodu pracownika socjalnego zawodem zaufania społecznego*, (w:) Trzeci Sektor, Numer Specjalny, s. 77

¹⁵ P. Sarnecki, 2001, *W sprawie znaczenia konstytucyjnego określenia „Zawód zaufania publicznego” (Art. 17 ust. 1 Konstytucji)*, (w:) Ekspertyzy i Opinie Prawne, Biuletyn Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu 5/41/00, Warszawa, s. 29

4. Czy państwo powinno ustanowić samorząd rzeczoznawców majątkowych?

Obecnie istnieje wiele profesji, których przedstawiciele starają się o uzyskanie przywileju posiadania własnego samorządu zawodowego.¹⁶ Podnoszą oni wiele argumentów mających przekonać ustawodawcę do uchwalenia odpowiedniej ustawy. Dotyczą one m.in. wykonywania czynności zawodowych w zgodzie ze standardami zawodowymi i kodeksami etyki, znaczenia tych czynności dla zabezpieczenia interesu publicznego czy potrzeby zapewnienia odpowiedniej reprezentacji przedstawicielom danego zawodu. Także rzeczoznawcy majątkowi wyszli z inicjatywą utworzenia swojego samorządu jednak ich działania nie zakończyły się powodzeniem.¹⁷ Nie oznacza to jednak, że przedstawiciele tego zawodu nie zasługują na przyznanie im przywileju posiadania własnego samorządu zawodowego. Wręcz przeciwnie, ustawodawca powinien podjąć działania w celu jego ustanowienia. Świadczą o tym liczne orzeczenia, w których uznano rzeczoznawców za osoby posiadające przymiot zaufania publicznego a także dotychczasowe działania ustawodawcy, który kierując się pewnymi przesłankami, ustanowił samorządy dla innych zawodów.

4.1 Status rzeczoznawcy majątkowego w orzecznictwie

Jeżeli chodzi o wspomniane wyżej orzeczenia to w pierwszej kolejności możemy tu przywołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2008r. W jego sentencji sędziowie zawarli twierdzenie, że ustawa o gospodarce nieruchomościami, standardy zawodowe oraz kodeks etyki obciążają rzeczoznawców majątkowych bardzo poważnymi obowiązkami, przez co ich pozycja jest w istocie zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego.¹⁸

W podobny sposób wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2010r., który stwierdził, że „Rzeczoznawca cieszy się statusem osoby zaufania publicznego, toteż jedynie istotne i dostatecznie umotywowane zastrzeżenia do jego opinii uzasadniają mogą wniosek o dodatkową opinię czy ocenę stowarzyszenia.”¹⁹

Na temat statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego wypowiedział się także Trybunał Konstytucyjny, który w uzasadnieniu do wyroku z dnia 2 grudnia 2002r. wskazał wiele cech tej profesji świadczących o jej związku z zawodami zaufania publicznego.²⁰ Sędziowie powołali się w nim na stanowisko doktryny, w której podkreśla się, że od rzeczoznawców wymagana jest interdyscyplinarna wiedza z różnych dziedzin nauki a także odznaczanie się dużą dojrzałością życiową i obywatelską, które oprócz posiadanej wiedzy dają podstawę do wnikliwej oceny stosunków majątkowych w różnych układach faktycznych i prawnych, z czym powiązany jest ich obowiązek zachowania bezstronności, uczciwości i odpowiedzialności. Wyrażono także pogląd zgodnie, z którym rzeczoznawca majątkowy wykonując swoje usługi, służy szerszemu interesowi społecznemu. Co więcej, przyznany im zakres uprawnień i kompetencji przesądza o tym, że przedstawiciele tej profesji zostali uznani za osoby zaufania publicznego.²¹ W dalszej części uzasadnienia powtórzono, że zdaniem doktryny obowiązki, które nałożono na rzeczoznawców świadczą o tym, że ich pozycja jest zbliżona do pozycji osób zaufania publicznego.²² Stanowisko to zostało zaakceptowane przez sędziów Trybunału. Stwierdzili oni, że „Taka ocena, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego jest uzasadniona, pomimo faktu, że dotychczas nie utworzono samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Ukształtowane w ustawie warunki uzyskania kwalifikacji do wykonywania zawodu świadczą o tym, że ustawodawca przywiązuje szczególną wagę do roli jaką pełnią rzeczoznawcy majątkowi.” W cytowanym uzasadnieniu zwrócono też uwagę na duże znaczenie czynności zawodowych wykonywanych przez rzeczoznawców dla gospodarki rynkowej. Podkreślono, że wykonywane przez nich

usługi często łączą się z gospodarowaniem mieniem o znacznej wartości. W związku z tym Trybunał przywołał pogląd zgodnie, z którym, rzeczoznawców należy uznać za „rzeczowników ochrony interesu publicznego.”²³

Podsumowując swoje uzasadnienie sędziowie Trybunału doszli do wniosku, że przytoczone przez nich argumenty uzasadniają ograniczenie dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Ponadto uznali, że ustanowione przez ustawodawcę warunki wykonywania tego zawodu, mają na celu zapewnienie takiego poziomu świadczonych usług z zakresu wyceny, jaki jest wymagany od osób zaufania publicznego.

4.2 Kryteria ustanowienia innych samorządów zawodowych

Aby ocenić czy dana profesja zasługuje na miano zawodu zaufania publicznego, a tym samym na otrzymanie własnego samorządu zawodowego warto przeanalizować przypadki, w których ustawodawca zdecydował się na powołanie do życia niektórych korporacji zawodowych. Dobrym przedmiotem badań będą projekty ustaw uchwalonych pod rządami obecnej Konstytucji, które powołały do życia nowe samorządy zawodowe. Zawarte w nich uzasadnienia pozwolą odkryć, jakimi motywami kierował się ustawodawca, gdy tworzył poszczególne korporacje zawodowe. Przykładem takich korporacji będą samorządy psychologów, diagnostów laboratoryjnych i fizjoterapeutów.

Z uzasadnień projektów ustaw, powołujących do życia wymienione wyżej samorządy wynika, że istnieje pewien katalog przesłanek, które przesądzają o szczególnym statusie danego zawodu. Przesłanki te można uznać za podstawowe cechy zawodów zaufania publicznego. Jednocześnie stwierdzenie ich wystąpienia może uzasadniać potrzebę powołania w formie ustawy nowego samorządu zawodowego.

¹⁶ P. Antkowiak, 2012, *Samorząd zawodowy w Polsce*, Warszawa – Poznań, s. 294-302

¹⁷ Ibidem, s. 298

¹⁸ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2008r., I SA/Wa 225/08

¹⁹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010r., IOSK 136/10

²⁰ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002r., SK 20/01

²¹ J. Szachułowicz (red.), M. Krassowska i A. Łukaszewska, 1999, *Gospodarka nieruchomościami, przepisy i komentarz*, Warszawa, s. 448-449

²² E. Mzyk (w:) G. Bieniek i in., 2000, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Zielona Góra, t. II, s. 268; S. Klaus, 2002, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, Warszawa, s. 85

²³ S. Klaus, 1999, *Prawno-karne aspekty odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego*, (w:) *Rozważania o prawie karnym, księga pamiątkowa z okazji siedemdziesięciolecia urodzin profesora Aleksandra Ratajczyka pod redakcją Andrzeja J. Swarca*, Poznań, s. 187



W uzasadnieniach najczęściej wskazywano na posiadanie wysokich kwalifikacji bądź potrzebę zapewnienia posiadania wysokich kwalifikacji przez przedstawicieli profesji, dla których ustawodawca ustanowił korporację zawodową. Jak już wcześniej wspomniano, rzeczoznawcy majątkowi niewątpliwie muszą posiadać takie kwalifikacje, na które składają się interdyscyplinarna wiedza teoretyczna jak i wiedza praktyczna.

Przyszli członkowie korporacji zawodowej muszą także wykonywać czynności zapewniające właściwy bieg życia społecznego poprzez ochronę pewnych podstawowych wartości wymienionych w Konstytucji. W przypadku diagnostów laboratoryjnych i fizjoterapeutów zwrócono uwagę na doniosłe znaczenie ich czynności zawodowych dla ochrony życia i zdrowia ludzi. Jednak mogą to być również inne konstytucyjne wartości jak, np. ochrona bezpieczeństwa i wolności (adwokaci, radcowie prawni). W przypadku rzeczoznawców możemy przyjąć, że ich działalność zabezpiecza jedną z ważniejszych konstytucyjnych wartości jaką jest prawo własności, będące elementem składowym polskiego ustroju gospodarczego. Przykładowo, właściwe oszacowanie wartości nieruchomości może pomóc w rozporządzeniu tą rzeczą albo w ustaleniu odszkodowania za pozbawienie prawa własności do nieruchomości. Wycena rzeczoznawcy może też mieć wpływ na ustalenie wysokości kredytu hipotecznego a tym samym na wysokość kwoty, którą będzie musiał zwrócić kredytobiorca.

W tym kontekście warto przywołać pogląd W. Wołpiuka, który uważa, że swoboda ustawodawcy w zakresie tworzenia samorządów zawodowych może być ograniczona zwłaszcza wtedy, gdy za istnieniem danej korporacji przemawiają „ustalone w konstytucji zobowiązania ciążące na państwie”.²⁴ W tym przypadku występuje takie zobowiązanie, bowiem art. 21 ust. 1 Konstytucji stanowi, że „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.”

W analizowanych uzasadnieniach wskazywano też inne cechy zawodu zaufania publicznego. Dotyczyły one obowiązku przestrzegania reguł etycznych, ponoszenia szczególnej odpowiedzialności zawodowej, dostępu do poufnych informacji i przestrzegania tajemnicy zawodowej. Wszystkie te cechy są charakterystyczne dla przedstawicieli wolnych zawodów a tym samym dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, o czym była już mowa we wcześniejszych rozważaniach.

Ciekawe cechy zawodu zaufania publicznego przemawiające za utworzeniem samorządu zawodowego odnajdujemy w uzasadnieniu projektu ustawy o diagnostach laboratoryjnych. Mowa tu o uznaniu diagnostów za okrzepłą grupę zawodową, w której istnieją pewne struktury organizacyjne zarówno na szczeblu centralnym jak i okręgowym. Cechy te świadczyły o gotowości grupy zawodowej diagnostów laboratoryjnych do podjęcia zadań samorządu zawodowego. W podobnej sytuacji są obecnie rzeczoznawcy majątkowi, którzy od wielu lat są obecni w życiu gospodarczym naszego państwa. Co prawda zawód ten w swojej obecnej postaci istnieje od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli od 1998r. jednakże czynności z zakresu szacowania nieruchomości były wykonywane już wcześniej przez osoby posiadające ku temu wymagane uprawnienia. Dlatego też można przyjąć, że rzeczoznawcy majątkowi również stanowią „okrzepłą” grupę zawodową. Przemawia za tym fakt, iż wypracowali oni własne standardy zawodowe, kodeks etyki zawodowej a przede wszystkim posiadają wiele stowarzyszeń zawodowych w tym Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.²⁵ Tak więc uprawnione wydaje się stwierdzenie, że również rzeczoznawcy posiadają odpowiednie struktury organizacyjne, które w przyszłości byłyby zdolne do wykonywania zadań samorządu zawodowego.



²⁴ W. Wołpiuk, 2002, *Zawód zaufania publicznego z perspektywy prawa konstytucyjnego*, (w:) *Zawody zaufania publicznego...*, s. 23

²⁵ www.pfsm.pl (dostęp: 19.11.2015r.)

5. Zakończenie

Podsumowując możemy dojść do wniosku, że rzeczoznawcy majątkowi niewątpliwie są przedstawicielami wolnych zawodów. Przesądza o tym szczególnie cechy tego zawodu takie jak potrzeba posiadania wysokich kwalifikacji, obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej, przestrzeganie reguł etyki zawodowej, podleganie odpowiedzialności zawodowej itd. Taka kwalifikacja profesji rzeczoznawcy jest również uzasadniona z uwagi na treść art. 88 k.s.h., który wprost zalicza rzeczoznawców majątkowych do kategorii wolnych zawodów. Natomiast nieuzasadnione wydaje się kwalifikowanie rzeczoznawców do zawodów zaufania publicznego. Przyczyną tego jest brak korporacji zawodowej ustanowionej w formie ustawy na podstawie art. 17 ust. 1 Konstytucji. Nie oznacza to jednak, że ustawodawca nie powinien skorzystać ze swojej kompetencji do utworzenia takiego samorządu. Co prawda przysługuje mu swoboda w tym zakresie, jednak z uwagi na orzecznictwo sądów administracyjnych i Trybunału Konstytucyjnego, uznające rzeczoznawców za osoby posiadające przymiot zaufania publicznego, powinien ostatecznie przesądzić o statusie prawnym tego zawodu i powołać dla niego odpowiedni samorząd zawodowy. Przemawia za tym również dotychczasowa praktyka ustawodawcy, który w opisanych wyżej przypadkach zdecydował się na utworzenie określonych korporacji zawodowych z uwagi na specyficzne cechy danych zawodów. Dlatego też ustawodawca powinien wykazać się konsekwencją w swoich działaniach i ustanowić w formie ustawy samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych, co pozwoliło by ostatecznie uznać tę profesję za zawód zaufania publicznego.

REAL ESTATE VALUER – THE LEGAL STATUS OF THE PROFESSION

Summary

The profession of real estate appraiser, according to article 88 of Commercial companies code, is classified as a legal profession. The Polish Constitution distinguishes another category of professions which is called profession of public trust. Thereupon the question arises if in the light of currently existing legislation, occupation of real estate appraiser is only a legal profession or if it is also a profession of public trust.

Key words

real estate appraiser, legal profession, profession of public trust, profession self-government

PRAWO

E-WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO



15 lipca 2015 roku (Dz.U. poz. 985) została opublikowana ustawa z dnia 15 maja 2015r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nowelizacją wprowadzono zmiany w zakresie treści oraz sposobu przekazywania wyciągu z operatu szacunkowego organom prowadzącym kataster nieruchomości.

Od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od dnia 14 października 2015r., **skróceniu uległ termin przekazania wyciągu z 3 do 2 miesięcy** od dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Ponadto, od dnia wejścia w życie zmiany, wyciąg powinien być przekazywany do właściwego organu wyłącznie **za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej**, z podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Doprecyzowaniu uległa również **treść wyciągu** z operatu szacunkowego, który obecnie obligatoryjnie powinien zawierać następujące informacje:

- 1) opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym jej rodzaj oraz dane identyfikujące:
 - a) działki ewidencyjne, wchodzące w skład tej nieruchomości, oraz usytuowane na nich budynki, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa,
 - b) budynki lub lokale, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa lub nieruchomość lokalowa,
- 2) zakres i cel wyceny oraz zastosowane podejście w wycenie nieruchomości,
- 3) wartość nieruchomości, wraz ze wskazaniem rodzaju wartości oraz daty jej określenia.

Szczegółowe informacje dotyczące platformy ePUAP oraz sposobu uzyskania profilu zaufanego znajdują się na witrynie internetowej www.epuap.gov.pl.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. 2015 poz. 985.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI