



You have downloaded a document from
RE-BUŚ
repository of the University of Silesia in Katowice

Title: Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego

Author: Artur Biłgorajski

Citation style: Biłgorajski Artur. (2018). Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego. Katowice : Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego



Uznanie autorstwa - Na tych samych warunkach - Licencja ta pozwala na kopiowanie, zmienianie, rozprowadzanie, przedstawianie i wykonywanie utworu tak długo, jak tylko na utwory zależne będzie udzielana taka sama licencja.



Artur Biłgorajski

Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego



WYDAWNICTWO
UNIwersytetu Śląskiego

Granice wolności wypowiedzi rzecznawcy majątkowego

Prace Naukowe



Uniwersytetu Śląskiego
w Katowicach
nr 3637

Artur Biłgorajski

Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego

Redaktor serii: Prawo
Andrzej Matan

Recenzent
Jacek Zaleśny

Spis treści

Uwagi wprowadzające	9
Wykaz ważniejszych skrótów	13
Rozdział pierwszy	
Geneza zawodu rzeczoznawcy majątkowego	17
Rozdział drugi	
Podstawy prawne zawodu rzeczoznawcy majątkowego	27
Rozdział trzeci	
Specyfika zawodu rzeczoznawcy majątkowego	45
Rozdział czwarty	
Wolność wypowiedzi i jej znaczenie dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego	71
Rozdział piąty	
Zakres wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego	93
Rozdział szósty	
Konsekwencje przekroczenia granic wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego	109
Konkluzje	143
Wykaz wykorzystanych materiałów	149
Summary	163
Zusammenfassung	164
Резюме	165

Contents

Introductory Remarks	9
Abbreviations	13
Chapter One	
Origins of the Profession of an Appraiser	17
Chapter Two	
Legal Foundations of the Profession of an Appraiser	27
Chapter Three	
Character of the Profession of an Appraiser	45
Chapter Four	
Freedom of Expression and Its Importance for the Profession of an Appraiser	71
Chapter Five	
Boundaries of the Freedom of Expression in the Case of an Appraiser	93
Chapter Six	
Consequences of Crossing the Boundaries of the Freedom of Expression by an Appraiser	109
Conclusions	143
Appendix	149
Summary	163
Zusammenfassung	164
Резюме	165

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
Verzeichnis von wichtigsten Abkürzungen	13
Erstes Kapitel	
Die Genese des Berufs eines Immobiliengutachters	17
Zweites Kapitel	
Die Rechtsgrundlagen des Berufs eines Immobiliengutachters	27
Drittes Kapitel	
Die Besonderheit des Berufs eines Immobiliengutachters	45
Viertes Kapitel	
Die Redefreiheit und deren Bedeutung für die Ausübung des Berufs eines Immobiliengutachters	71
Fünftes Kapitel	
Die Grenzen der Redefreiheit eines Immobiliengutachters	93
Sechstes Kapitel	
Die Folgen von der Verletzung der Grenzen der Redefreiheit von einem Immobiliengutachter	109
Schlussfolgerungen	143
Verzeichnis des ausgenutzten Quellen	149
Summary	163
Zusammenfassung	164
Резюме	165

Содержание

Введение	9
Перечень важнейших сокращений	13
Первая глава	
Генезис профессии эксперта по имуществу	17
Глава вторая	
Правовые основания профессии эксперта по имуществу	27
Глава третья	
Специфика профессии эксперта по имуществу	45
Глава четвертая	
Свобода высказывания и ее значение для профессиональной деятельности эксперта по имуществу	71
Глава пятая	
Объем свободы высказывания эксперта по имуществу	93
Глава шестая	
Последствия преступления границ свободы высказывания экспертом по имуществу	109
Выводы	143
Перечень использованных материалов	149
Summary	163
Zusammenfassung	164
Резюме	165

Uwagi wprowadzające

Mimo że od wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹, która wykreowała zawód rzeczoznawcy majątkowego, minęło już niemal dwadzieścia lat², kwestia granic wolności wypowiedzi³ przedstawicieli wspomnianej profesji nie doczekała się jakiegokolwiek zainteresowania ze strony przedstawicieli nauki prawa. Sytuacja ta budzi zdziwienie, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że swoboda słowa ma dla rzeczoznawcy majątkowego znaczenie szczególne – jest bowiem nie tylko jedną z jego wolności osobistych, lecz przede wszystkim narzędziem pracy. Wystarczy wspomnieć, że sporządzając i udostępniając określonym podmiotom operaty szacunkowe, jak również opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy korzysta z wolności wyrażania swoich poglądów oraz wolności rozpowszechniania informacji. Z kolei zbierając dane niezbędne do sporządzenia wzmiankowanych operatów, opinii i ekspertyz, przedstawiciel interesującego nas zawodu korzysta z wolności pozyskiwania informacji.

¹ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm. [dalej: u.g.n.].

² Akt ten wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.

³ Zgodnie z art. 54 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483 ze zm.), „Każdemu zapewnia się wolność wyrażania swoich poglądów oraz pozyskiwania i rozpowszechniania informacji”.

Celem niniejszego opracowania jest analiza i ocena tytułowych granic wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, określonych przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej. Z kolei potrzeba wypełnienia sygnalizowanej luki w literaturze przedmiotu stanowi podstawowe uzasadnienie podjęcia wysiłku realizacji wspomnianego wcześniej celu. Próba ta ma szansę zakończyć się powodzeniem z uwagi na to, że czas, jaki upłynął od momentu wejścia w życie u.g.n., pozwolił na ukształtowanie się empirii, zgromadzenie materiału badawczego oraz uzyskanie dystansu niezbędnego do obiektywnej oceny i refleksji teoretycznej dotyczącej granic wolności wypowiedzi przedstawicieli interesującego nas zawodu.

W opracowaniu wykorzystana została metoda prawno-dogmatyczna, która powinna być – jak pisał Wacław Komarnicki – stosowana „z natury rzeczy” w nauce prawa, gdyż jej wykład „oparty być musi na analizie przepisów prawnych obowiązujących w Polsce – ujęcie tych przepisów w konstrukcje prawne stanowi podstawę naszych wywodów”⁴. Pozwala ona na ustalenie woli prawodawcy oraz znaczenia norm prawnych. „Rozkład systemu na elementy podstawowe, egzegeza użytych w tekście oznaczeń, tworzenie z surowego materiału pojęć prawnych, ustalenie wzajemnych związków między normami, klasyfikacja i usystematyzowanie norm – wszystko to jest niezbędne i stanowić musi składową część nauki prawa”⁵. Dzięki metodzie prawno-dogmatycznej można ustalić ogólne właściwości badanych norm i instytucji prawnych oraz tworzyć pojęcia służące do dalszego badania obowiązującego prawa⁶. Wyniki uzyskane dzięki jej zastosowaniu stanowią więc dogodny środek dla realizacji wskazanego celu niniejszego opracowania.

Opracowanie składa się z sześciu rozdziałów w ujęciu problemowym, poświęconych kolejno: genezie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, podstawom prawnym tej profesji, specyfice zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wolności wypowiedzi i jej znaczeniu dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zakresowi wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, oraz konsekwencjom przekroczenia granic

⁴ Cyt. za: B. Banaszak: *Prawo konstytucyjne*. Warszawa 1999, s. 10–12.

⁵ *Ibidem*.

⁶ *Ibidem*.

wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego. Pracę wieńczą konkluzje, które stanowią próbę wyciągnięcia wniosków z rozważań podejmowanych w poszczególnych rozdziałach.

Opracowanie uwzględnia stan prawny, literaturę i orzecznictwo na dzień 31 października 2017 r.

Wykaz ważniejszych skrótów

Akty normatywne

- EKPC – Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2. Dz.U. 1993, nr 61, poz. 284
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm.
- k.k. – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1137 ze zm.
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1257
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1577
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r., przyjęta przez Naród w referendum konstytucyjnym w dniu 25 maja 1997 r., podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 16 lipca 1997 r. Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483 ze zm.
- k.w. – ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1094 ze zm.

- p.g.g. – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1131 ze zm.
- p.g.k. – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1629
- u.g.g. – ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Tekst jedn. Dz.U. 1991, nr 30, poz. 127 ze zm.
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm.
- u.o.d.o. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 922
- u.o.p.z. – ustawa z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1541

Organy i instytucje

- ETPC – Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu
- GIODO – Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- PFSRM – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- SA – Sąd Apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- WSA – Wojewódzki Sąd Administracyjny

Publikatory i czasopisma

- Dz.U. – „Dziennik Ustaw”
- M.P. – „Monitor Polski”
- OSNC – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
- OSNKW – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Karna i Wojskowa”
- OSNwSK – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego w Sprawach Karnych”
- OTK ZU – „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy”

Inne skróty

art.	– artykuł
cyt.	– cytowany (-a, -e)
itp.	– i tym podobne
KSWP	– Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe
KSWS	– Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne
lit.	– litera
nast.	– następny (-a, -e)
niepubl.	– niepublikowany (-a, -e)
np.	– na przykład
nr	– numer
pkt	– punkt
PKZW	– Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
por.	– porównaj
poz.	– pozycja
r.	– rok
red.	– redakcja, redaktor
RP	– Rzeczpospolita Polska
s.	– strona
T.	– tom
tj.	– to jest
tnz.	– to znaczy
tzw.	– tak zwany (-a, -e)
UE	– Unia Europejska
ust.	– ustęp
w zw. z	– w związku z
wg	– według
wyd.	– wydanie
zd.	– zdanie
ze zm.	– ze zmianami
zob.	– zobacz

Rozdział pierwszy

Geneza zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest profesją stosunkowo młodą, gdyż jego prawne ramy stworzyła dopiero ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹. Nie oznacza to bynajmniej, że przed wejściem w życie wspomnianej ustawy, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 1998 r., nie występował popyt na szacowanie nieruchomości i podaż jednostek zaspokajających go². Osoby te nie tworzyły jednak odrębnej grupy zawodowej, a określanie wartości nieruchomości było dla nich zajęciem dodatkowym (ubocznym), wykonywanym *ad hoc*, oprócz lub w ramach ich zasadniczej działalności zawodowej. Warto nadmienić, że w okresie międzywojennym czynności wyceny nieruchomości dokonywane były przez specjalistów do spraw

¹ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm. [dalej: u.g.n.].

² Warto w tym miejscu przywołać pogląd Henryka Jędrzejewskiego, zdaniem którego w rozwoju zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w Polsce, na podstawie analizy regulacji prawnych w obszarze regulacji dotyczących działalności zawodowej i regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości, których podłoże stanowiły działania faktyczne podejmowane przez różne organy, instytucje i osoby, można wyodrębnić cztery okresy: okres poprzedzający powstanie zawodu, okres tworzenia zawodu, okres doskonalenia zawodu i nieudaną próbę likwidacji zawodu. Zob. H. Jędrzejewski: *Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny)*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2013, nr 3, s. 10. Por. K. Szczepankowska: *Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2012, nr 3, *passim*; S. Kalus: *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*. Wyd. 1. Warszawa 2009, s. 59–74.

budownictwa³. Z kolei w latach 1945–1985 wzmiankowane czynności wykonywali – na zasadzie wyłączności – biegli sądowi wpisywani przez prezesa sądu (wcześniej wojewódzkiego, obecnie zaś okręgowego) na listę biegłych do spraw określania wartości nieruchomości lub powoływani spoza listy biegłych⁴. Niemniej jednak ustanowienie biegłym sądowym upoważniało jedynie do wydawania opinii na zlecenie sądu.

Za istotną cezurę w kształtowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego wypada uznać dzień 29 kwietnia 1985 r., w którym uchwalona została ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵. W art. 38 ust. 1 tego aktu wskazano, że biegli wpisani na listę wojewódzką i inne osoby mające uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości określają wartość gruntów niezabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartość położonych na tych gruntach budynków oraz innych urządzeń i lokali (inne osoby, o których była mowa w art. 38 u.g.g., to wzmiankowani w poprzednim akapicie

³ E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2013, s. 935. Przykładem takiej wyceny jest sporządzony w 1928 r. dokument „*Oszacowanie kamienicy zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Św. Agnieszki 11*”, którego autorem jest inż. Jan Peltz. Jak zauważa Katarzyna Szczepankowska, mimo braku szczegółowych regulacji prawnych obowiązujących w owym czasie, jego autor wykazał się znaczną precyzją i starannością, określając trzy rodzaje wartości: techniczną, czynszową i sprzedażną, a także dołączył liczne załączniki, m.in.: 1 arkusz grunt., 1 wyc. Hipot., 1 wykaz czynszów, 2 szkice. Zob. K. Szczepankowska: *Ewolucja rzeczoznawstwa...*, s. 33.

⁴ E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami...*, s. 935. Por. wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r., SK 20/01. OTK ZU 2002, nr 7, poz. 89, cz. III, pkt 5. Jednymi z pierwszych regulacji prawnych, które w omawianym okresie w swej treści odnosiły się do procesu wyceny nieruchomości, były: nieobowiązująca już ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. nr 17, poz. 70) oraz akty wykonawcze do tej ustawy – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa własności i za odjęcie lub ograniczenie innego prawa rzeczowego na nieruchomości (Dz.U. nr 5, poz. 35) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 1962 r. w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach (Dz.U. nr 42, poz. 197).

⁵ Tekst jedn. Dz.U. 1991, nr 30, poz. 127 ze zm. [dalej: u.g.g.].

biegłi sądowi)⁶. W konsekwencji, od wejścia w życie wzmiankowanej regulacji, już nie tylko biegłi sądowi, ale również biegłi wpisani na listę wojewódzką uprawnieni byli do szacowania wartości nieruchomości⁷. Rację ma Paweł Wojciechowski, gdy pisze, że „przepis ten nie był podstawą do wyodrębnienia grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych, doprecyzowywał on bowiem jedynie, że to biegłi sądowi i biegłi wpisani na listę wojewodów określali wartość gruntów”⁸.

Kolejną cezurą w kształtowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego było uchwalenie w dniu 17 maja 1989 r. ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne⁹. Przepisy tego aktu – w swoim pierwotnym brzmieniu¹⁰ – powołały do życia m.in. instytucję uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii. Ustawa przewidywała nadawanie uprawnień geodetom w siedmiu zakresach. W zakresie drugim znalazł się przepis, w którym połączono dwie różne dziedziny – rozgraniczenia i podziały nieruchomości oraz szacowanie nieruchomości. Opisane uregulowanie spotkało się z krytyką m.in. w środowisku zawodowym geodetów, które podnosiło, że należy:

- 1) oddzielić zapisane w drugim zakresie „rograniczenia i podziały” od „szacowania nieruchomości”;
- 2) wprowadzić zapis pozwalający na umożliwienie specjalistom innych branż (poza geodetami) ubieganie się o uzyskanie uprawnień w tym ostatnim zakresie;
- 3) nie ograniczać „szacowania nieruchomości” wyłącznie do określania wartości gruntów¹¹.

⁶ P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.09.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

⁷ Biegłi sądowi, w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz.U. nr 18, poz. 112), mogli brać także udział w postępowaniu administracyjnym, obok biegłych wpisanych na listę wojewódzką.

⁸ P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 174...*

⁹ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1629 [dalej: p.g.k.].

¹⁰ Dz.U. 1989, nr 30, poz. 163.

¹¹ S. Kluska: *Jak rodził się nowy w Polsce zawód rzeczoznawcy majątkowego*. „Przegląd Geodezyjny” 2008, nr 4, s. 33.

Postulowane zmiany wprowadzono do p.g.k. ustawą z dnia 4 października 1991 r. o zmianie warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–1995 oraz o zmianie niektórych ustaw¹². W świetle tego aktu:

1) w art. 43 p.g.k.:

- w pkt. 2 wyrazy „rozgraniczanie, podziały i szacowanie” zastąpiono wyrazami „rozgraniczanie i podziały”,
- po pkt. 7 dodano pkt 8 w brzmieniu:
„8) szacowanie nieruchomości”;

2) w art. 44 p.g.k.:

- w ust. 1, po wyrazach „geodezji i kartografii”, dodano wyrazy „z wyjątkiem uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości”,
- dodano ust. 2a w brzmieniu:
„2a. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości mogą otrzymać osoby posiadające wyższe lub średnie wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze po ukończeniu studium podyplomowego lub kursów specjalistycznych z zakresu szacowania nieruchomości”¹³.

Artykuły 43–44 p.g.k., w brzmieniu nadanym im nowelizacją z dnia 4 października 1991 r., były zatem pierwszymi przepisami wskazującymi tryb nadawania uprawnień zawodowych w zakresie określania wartości nieruchomości¹⁴. Nie uregulowały one spraw zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale niewątpliwie zmierzały w tym kierunku. Szacowanie nieruchomości stało się bowiem samodzielnym uprawnieniem, o które mogli się ubiegać nie tylko geodeci czy kartografowie, ale również specjaliści z innych branż. Uprawnienie to nadawał Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego, przeprowadzonego przez komisję kwalifikacyjną

¹² Dz.U. 1991, nr 103, poz. 446 ze zm.

¹³ Artykuł 17 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–1995 oraz o zmianie niektórych ustaw.

¹⁴ Zob. uchwała TK z dnia 30 września 1992 r., W 5/92. Dz.U. 1992, nr 75, poz. 376.

do spraw uprawnień zawodowych. Nadanie uprawnień w tym trybie stwierdzano stosownym świadectwem¹⁵.

Warto zwrócić uwagę na różnicę między osobami, które uzyskały uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości na podstawie p.g.k. a biegłymi sądowymi i biegłymi wpisanymi na listy wojewódzkie, o których była mowa wcześniej. W przeciwieństwie bowiem do tych pierwszych, biegli opierali swoje uprawnienia głównie, wykazując ukończenie studiów określonej specjalności¹⁶. Nie musieli zatem kończyć studium podyplomowego lub kursów specjalistycznych z zakresu szacowania nieruchomości ani przechodzić postępowania kwalifikacyjnego. Ponadto, określaniem wartości nieruchomości zajmowali się oni *ad hoc*, na użytek konkretnej sprawy, w związku z rozstrzygnięciem której sąd zlecił im przygotowanie opinii¹⁷. Wymienione czynniki niewątpliwie rzutowały na różnicę w poziomach wiedzy teoretycznej i doświadczenia między biegłymi a osobami, które uprawnienia do szacowania nieruchomości nabyły w trybie p.g.k.

Jak już wzmiankowałem na wstępie niniejszego rozdziału, ramy prawne profesji rzeczoznawcy majątkowego stworzyła dopiero u.g.n. Na gruncie wcześniejszych uregulowań osoby zajmujące się określaniem wartości nieruchomości nie stanowiły osobnej kategorii zawodowej¹⁸. Nie sposób zatem zgodzić się z Ewą Bończak-Kucharczyk, która twierdzi, że zawód ten występował już wcześniej (przed wejściem w życie u.g.n.), gdyż istnienie fachowców określanych mianem biegłych w zakresie szacowania nieruchomości przewidywały przepisy p.g.k., a ponadto z u.g.g. wynikało, że działalność w zakresie określania wartości nieruchomości prowadzili także „biegli z listy wojewody”¹⁹.

¹⁵ P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 174...* Szerzej zob. S. Kalus: *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*. Warszawa 2002, s. 58–69.

¹⁶ Jednak niektórzy biegli posiadali jedynie wykształcenie średnie, o czym świadczy przepis przejściowy art. 230 ust. 4 u.g.n.

¹⁷ Wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r., SK 20/01. OTK ZU 2002, nr 7, poz. 89, cz. III, pkt 5.

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami...*, s. 935.

To właśnie w u.g.n. po raz pierwszy użyte zostały terminy „rzeczoznawstwo majątkowe” i „rzeczoznawca majątkowy”, a art. 174 ust. 1 wzmiankowanego aktu jednoznacznie rozstrzygnął, że rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową, która może być wykonywana wyłącznie przez rzeczoznawców majątkowych²⁰. Jak trafnie zauważył Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 2 grudnia 2002 r., „wykonywanie »rzeczoznawstwa majątkowego« jest niewątpliwie tego rodzaju działalnością zawodową, która ukształtowała i wyodrębniła nowy zawód – rzeczoznawcy majątkowego”²¹.

Na prawne wyodrębnienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego wpływ miały przemiany ustrojowe i gospodarcze, jakie zachodziły w Polsce od końca lat 80. XX w. Spośród nich na szczególną uwagę zasługuje przejście od systemu gospodarki centralnie sterowanej do systemu gospodarki rynkowej. Spotęgowało ono bowiem znaczenie gospodarki nieruchomościami oraz zwróciło uwagę na rolę, jaką w tym ostatnim odgrywają osoby zajmujące się określeniem wartości nieruchomości. W interesie publicznym leżało, aby osoby wykonujące wskazane czynności, łączące się zazwyczaj z gospodarowaniem mieniem o znacznej wartości, legitymowały się wiedzą oraz umiejętnościami koniecznymi do prawidłowego sporządzania wycen. Z tego też względu ustawodawca podjął działania legislacyjne, wprowadzając w interesie społecznym, a także poszczególnych obywateli, stosowne procedury sprawdzenia umiejętności zawodowych i uzyskiwania uprawnień zawodowych, jak również nakładając na rzeczoznawców majątkowych obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych²².

²⁰ Zob. także art. 7, art. 156 ust. 1 i art. 174 ust. 3a u.g.n.

²¹ SK 20/01, cz. III, pkt 5.

²² Ibidem, cz. I, pkt. 6 i 7; cz. III, pkt. 5–7. Por. P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 174...*; E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami...*, s. 935–936; S. Klaus: *Prawnokarne aspekty odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego*. W: *Rozważania o prawie karnym. Księga pamiątkowa z okazji siedemdziesięciolecia urodzin profesora Aleksandra Ratajczaka*. Red. A.J. Szwarc. Poznań 1999, s. 187. Warto w tym kontekście zwrócić również uwagę na wyrok NSA z dnia 9 lutego 2000 r., I SA 1535/99, niepubl., w którym stwierdzono, że: „W każdym przypadku wykonywania zawodu wymagającego specjalnych kwalifikacji niezbędne jest poddanie się określonym procedurom, prowadzącym do uzyskania lub potwierdzenia tych kwalifikacji w odpowiedniej formie. Taki wymóg uzasadniony jest interesem społecznym

Rozwiązania te dotyczyły także osób o dużym doświadczeniu w szacowaniu wartości nieruchomości. Nie zawsze bowiem doświadczenie idzie w parze z aktualnie konieczną wiedzą, zwłaszcza gdy mamy do czynienia z ustanowieniem nowych przepisów²³. Ukształtowane w u.g.n. warunki uzyskania kwalifikacji do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego świadczą o tym, że ustawodawca przywiązuje szczególną wagę do roli, jaką odgrywają przedstawiciele tej profesji.

Należy nadmienić, że z dniem wejścia w życie u.g.n. utraciły moc obowiązującą art. 38 u.g.g. oraz art. 43–44 p.g.k. Pojawia się zatem pytanie o status osób, które określały wartość nieruchomości na podstawie wzmiankowanych przepisów. Zagadnienia przejściowe związane ze zmianami, jakie u.g.n. wprowadziła do dotychczasowego stanu prawnego, zostały uregulowane w jej art. 230 i 231.

Zgodnie z art. 231 ust. 1 u.g.n., uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, nadane po dniu 29 listopada 1991 r. na podstawie p.g.k., uznano za uprawnienia zawodowe, o których mowa w art. 174 i 191 u.g.n. Z kolei osoby, które uzyskały uprawnienia wymienione w art. 231 ust. 1 u.g.n. przed dniem 29 listopada 1991 r., zachowały prawo do szacowania nieruchomości w zakresie określonym w świadectwie nadania (art. 231 ust. 2 u.g.n.). Tym samym ustawodawca zachował prawa nabyte podmiotów wymienionych w art. 231 u.g.n. (w oznaczonym zakresie).

Natomiast w stosunku do osób, które nie nabyły uprawnień zawodowych w trybie p.g.k., ustawodawca przewidział w art. 230 ust. 1 i 2 u.g.n. następujące wymogi:

- 1) osoby, które w dniu wejścia w życie u.g.n. były wpisane na listy wojewódzkie biegłych z zakresu szacowania nieruchomości, otrzymały prawo szacowania nieruchomości przez okres 9 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy;
- 2) osoby ustanowione i wpisane przed dniem wejścia w życie ustawy na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości mogły

poszczególnych obywateli, którzy chcą mieć pewność, że korzystają z usług osób kompetentnych, posiadających odpowiednie kwalifikacje do wykonywania określonego zawodu”.

²³ Wyrok TK z dnia 21 grudnia 1999 r., K 22/99. OTK ZU 1999, nr 7, poz. 166.

prowadzić działalność bez uprawnień zawodowych, o których mowa w art. 174 ust. 1 u.g.n., przez okres 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy; rozwiązanie to stosowano odpowiednio do osób powoływanych przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych w charakterze biegłego sądowego spoza listy biegłych sądowych.

Biegli obu kategorii nie mogli uzyskać przedłużenia swoich uprawnień poza terminy określone w art. 230 ust. 1 i 2 u.g.n.²⁴ Obecnie – zgodnie z art. 174 ust. 4 u.g.n. – biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia wyłącznie spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Biegłych sądowych, w tym z zakresu szacowania nieruchomości, ustanawia prezes sądu okręgowego²⁵. Organ ten prowadzi również listę biegłych. Tryb ustanawiania biegłych sądowych, pełnienia przez nich czynności oraz zwalniania ich z funkcji określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych²⁶.

Na zakończenie niniejszego rozdziału wspomnieć należy o największych wyzwaniach, jakie – po wejściu w życie u.g.n. – stanęły przed wykonującymi nowy zawód rzeczoznawcy majątkowego, przesadzając o kierunku jego ewolucji. Były to niewątpliwie:

- 1) akcesja Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, która stworzyła konieczność dostosowania polskich uregulowań prawnych i standardów w zakresie szacowania nieruchomości do tych, które obowiązują w UE;
- 2) możliwość (niewykorzystana) stworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych;
- 3) próba (nieudana) deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

²⁴ Wyrok NSA z dnia 4 lutego 2002 r., I SA 1652/00. Legalis nr 64003; wyrok NSA z dnia 19 grudnia 1997 r., I SA 579/97 [niepubl.].

²⁵ Artykuł 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2062.

²⁶ Dz.U. 2005, nr 15, poz. 133. Zob. I. Misiejuk: *Zdawkowa regulacja o biegłych sądowych*. „Radca Prawny” 2016, nr 164, s. 30–31.

Szczegółowe omówienie wymienionych wyzwań przekracza ramy niniejszego opracowania. Byłoby również niecelowe ze względu na ich wyczerpujące przedstawienie w literaturze przedmiotu²⁷.

²⁷ Zob. np.: A. Hopfer: *Odyseja rzeczoznawstwa majątkowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2003, nr 40, s. 54–58; Z. Ledzion-Trojanowska: *Diagnoza obecnego stanu i kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 44, s. 62–66; Z. Biczkowski: *Nadzieje i zagrożenia rzeczoznawstwa majątkowego widziane spoza UE*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 43, s. 32–36; J. Adamiczka: *Rozważania o zawodzie na tle wizyty w RICS*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2005, nr 46, s. 4–11; Z. Biczkowski: „*Quo Vadis*” *rzeczoznawco majątkowy?* „Rzeczoznawca Majątkowy” 2005, nr 45, s. 55–59; J. Taylor: *Polscy rzeczoznawcy majątkowi przygotujcie się na rewolucję*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2005, nr 45, s. 29–30; A. Hopfer: *Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce – osiągnięcia oraz wyzwania*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006, nr 49, s. 16–19; Z. Ledzion-Trojanowska: *Ocena stanu realizacji „Kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2007, nr 56, s. 6–7; S. Kolanowski: *Izba Samorządu Zawodowców Rzeczoznawców Majątkowych – marzenie bliskie realizacji*. „Nieruchomości” 2008, nr 3; H. Jędrzejewski: „*Quo vadis*” *rzeczoznawco majątkowy?* „Rzeczoznawca Majątkowy” 2010, nr 4, s. 20–23; J. Jasiński: *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych?* „Nieruchomości” 2011, nr 12; A. Hopfer: *Kilka uwag na temat wielu uwag dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2011, nr 1, s. 3–7; K. Urbańczyk: *Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2011, nr 1, s. 7–9; B. Ziółkowska: *Teoria i praktyka wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*. „Acta Universitatis Lodziensis – Folia Oeconomica” 2012, 267, s. 173–183; K. Gabrel: *Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2013, nr 1, s. 43–49; H. Jędrzejewski: *Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”...*, s. 26–28.

Rozdział drugi

Podstawy prawne zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Status prawny rzeczoznawców majątkowych kształtują dwie grupy norm prawnych o charakterze powszechnie obowiązującym, a mianowicie:

- 1) przepisy adresowane do wszystkich podmiotów prawa,
- 2) przepisy adresowane wyłącznie do członków tej grupy zawodowej¹.

Normy przypisywane do pierwszej grupy, do których m.in. zaliczamy przepisy: Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.², ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny³, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny⁴ czy ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych⁵, nie różnicują pozycji prawnej rzeczoznawcy majątkowego i pozostałych podmiotów prawa. Z kolei normy z drugiej grupy – z uwagi na specyfikę rzeczoznaw-

¹ W niniejszym rozdziale odnoszę się wyłącznie do regulacji prawa krajowego RP. Na temat koherencji powoływanych przeze mnie regulacji z prawem międzynarodowym i prawem UE zob.: H. Jędrzejewski: *Wycena nieruchomości w Polsce a normy zagraniczne. Wybrane aspekty*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 2, s. 20–23; Idem: *Prawo Unii Europejskiej i standardy międzynarodowe a polskie uregulowania prawne w zakresie wyceny nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 4, s. 4–13.

² Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483 ze zm.

³ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1137 ze zm.

⁴ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm. [dalej: k.c.].

⁵ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1577 [dalej: k.s.h.].

stwa majątkowego oraz wartości, które przedstawiciele tej profesji mają w swojej pracy realizować – istotnie modyfikują status rzeczoznawców majątkowych w stosunku do zasad ogólnych.

Podstawowe normy prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, regulujące zawód rzeczoznawcy majątkowego, zawarte są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶ oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy, jak:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości⁷;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości⁸;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej⁹;
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁰;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych¹¹;
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego¹².

Ponadto, normy adresowane do rzeczoznawców majątkowych zawierają np. ustawy:

⁶ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm. [dalej: u.g.n.].

⁷ Dz.U. 2014, poz. 826.

⁸ Dz.U. 2014, poz. 328 ze zm.

⁹ Dz.U. 2014, poz. 329 ze zm.

¹⁰ Dz.U. 2004, nr 207, poz. 2109 ze zm.

¹¹ Dz.U. 2014, poz. 266 ze zm.

¹² Dz.U. 2013, poz. 1620.

- z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska¹³ (art. 133);
- z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹⁴ (art. 30);
- z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych¹⁵ (art. 150);
- z dnia 29 lipca 2011 r. o scalaniu i wymianie gruntów¹⁶ (art. 5, art. 11);
- z dnia 30 października 2002 r. o pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy¹⁷ (art. 16);
- z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹⁸ (art. 18);
- z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi¹⁹ (art. 43 ust. 4 i 5);
- z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²⁰ (art. 28 ust. 9);
- z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne²¹ (art. 40b ust. 1 pkt 5);
- z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji²² (art. 110n § 2, art. 110s § 1);
- z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²³ (art. 10a ust. 2 pkt 5, art. 10a ust. 4, art. 10e ust. 2 pkt 5, art. 10f ust. 1);
- z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie²⁴ (art. 18 ust. 3);
- z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych²⁵ (art. 22 ust. 2);

¹³ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 519 ze zm.

¹⁴ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1491 ze zm.

¹⁵ Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1896 ze zm.

¹⁶ Tekst jedn. Dz.U. 2014, poz. 700.

¹⁷ Dz.U. 2002, nr 213, poz. 1800 ze zm.

¹⁸ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1496 ze zm.

¹⁹ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 825 ze zm.

²⁰ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1047 ze zm.

²¹ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1629 ze zm.

²² Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1201 ze zm.

²³ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2134 ze zm.

²⁴ Tekst jedn. Dz.U. 2014, poz. 1789 ze zm.

²⁵ Dz.U. 2014, poz. 40 ze zm.

- z dnia 30 maja 2008 r. o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej²⁶ (art. 10 ust. 5 pkt 1 lit. a, art. 10 ust. 5 pkt 2 lit. a, art. 11 ust. 5 pkt. 3 i 4);
- z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej²⁷ (art. 7 ust. 1 pkt 3);
- z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym²⁸ (art. 9t ust. 5, art. 9y ust. 3);
- z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych²⁹ (art. 4 ust. 8);
- z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących³⁰ (art. 27 ust. 3);
- z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym³¹ (art. 28 ust. 1) i wiele innych³².

Jak wynika z przytoczonego wyliczenia, zakres regulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawarty w ustawach i rozporządzeniach jest bardzo szeroki. Niemniej jednak, oprócz norm o charakterze powszechnie obowiązującym, rzeczoznawców majątkowych obowiązują również:

- 1) standardy zawodowe,
- 2) zasady etyki zawodowej.

Ad. 1. Pod pojęciem „standardy zawodowe” – zgodnie z art. 4 pkt 14 u.g.n. – należy rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu za-

²⁶ Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1710 ze zm.

²⁷ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2042.

²⁸ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1727.

²⁹ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1785.

³⁰ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 552.

³¹ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 786.

³² Zob. np. P. Zimmerman: *Nowe zadania rzeczoznawcy majątkowego po nowelizacji prawa upadłościowego i naprawczego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2009, nr 63, s. 40–42; S. Kosmulska: *Specyfika pracy rzeczoznawcy w postępowaniu komorniczym*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006, nr 51, s. 5–8; S. Przyborski: *Rzeczoznawca majątkowy a wybrane przepisy podatkowe*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2015, nr 1, s. 36–39.

wodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa. Artykuł 175 ust. 6 u.g.n. stanowi, że „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia”³³.

W pierwszej kolejności należy odpowiedzieć na pytania: Dlaczego standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych nie można zaliczyć do źródeł prawa powszechnie obowiązującego oraz czy wobec tego są one źródłami prawa wewnętrznie wiążącego?

W nauce prawa zwraca się uwagę, że choć konstytucyjny system źródeł prawa oparty jest na podziale na źródła prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa wewnętrznego, to ustawa zasadnicza nie zawiera definicji ani „źródeł prawa powszechnie obowiązującego”, ani „wewnętrznego”. Jednakże pojęcie „powszechnie obowiązującego prawa” jest pojęciem zastanym, a więc znanym i ugruntowanym zarówno w nauce prawa, jak i w praktyce.

Zgodnie z jednolicie przyjmowaną w nauce definicją, akty prawa powszechnie obowiązującego to takie, które w założeniu mogą służyć tworzeniu norm prawnych wiążących wszystkich adresatów prawa, znajdujących się pod władzą RP (ewentualnie na obszarze działania organów stanowiących akty prawa miejscowego – art. 87 ust. 2 w zw. z art. 94 Konstytucji RP). Ich podstawową cechą jest zatem regulowanie obowiązków i praw obywateli oraz osób prawnych, jak również ustroju i zakresu działania organów władzy publicznej³⁴. Natomiast w przypadku aktów prawa wewnętrznie wiążącego adresatem zawartych w nich norm mogą być wyłącznie podległe organowi wydającemu akt jednostki

³³ Obecna treść art. 175 ust. 6 u.g.n. obowiązuje od dnia 1 września 2017 r. i jest wynikiem nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2017, poz. 1509. Przed wzmiankowaną nowelizacją treść art. 175 ust. 6 u.g.n. była następująca: „Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”.

³⁴ Wyrok TK z dnia 3 grudnia 2009 r., Kp 8/09. OTK ZU 2009, nr 11, poz. 164, cz. III, pkt 6.1.

organizacyjne oraz pracownicy tych jednostek; w przypadku zakładów publicznych zaś – użytkownicy tych zakładów (np. uczniowie, studenci, pacjenci). Chodzi więc o podmioty podporządkowane organowi wydającemu akt organizacyjnie bądź służbowo. *A contrario*, sytuacja prawna podmiotów pozostających poza władzą organizacyjną lub służbową organu wydającego akt prawa obowiązującego wewnątrznie może być regulowana wyłącznie w drodze aktów prawa powszechnie obowiązującego. Kryterium konstytucyjnego podziału źródeł prawa na akty powszechnie obowiązujące i wewnątrznie wiążące stanowi zatem określenie adresata normy prawnej.

Źródła prawa wewnątrznie wiążącego zawierają zatem przepisy skierowane wyłącznie do adresatów stanowiących ogniwa aparatu administracyjnego, podporządkowane organowi wydającemu akt organizacyjnie bądź służbowo. Natomiast źródła prawa powszechnie obowiązującego zawierają przepisy skierowane nie tylko do podmiotów pozostających poza „władzą organizacyjną” organu wydającego akt normatywny, lecz do wszelkich adresatów, bez względu na to, czy łączy ich z twórcą aktu więź organizacyjna lub służbowa, czy nie. Poszczególne normy prawa powszechnie obowiązującego lub całe akty normatywne należące do tej kategorii źródeł prawa mogą być wprowadzie skierowane do określonej grupy adresatów (np. tylko do przedstawicieli danego zawodu – rzeczoznawców majątkowych), ale czynnikami wyróżniającymi tych adresatów są inne okoliczności niż podległość organizacyjna lub służbowa albo jej brak³⁵.

Katalog źródeł prawa powszechnie obowiązującego jest zamknięty – zarówno pod względem przedmiotowym, jak i podmiotowym³⁶. W aspekcie przedmiotowym oznacza to, że Konstytucja RP wyczerpująco wymieniła formy aktów, w jakich mogą być zawierane normy

³⁵ Z.R. Kmiecik, E. Kosieradzka: *Mit o adresacie decyzji administracyjnej*. „Samorząd Terytorialny” 2013, nr 7–8, s. 13–14.

³⁶ Trybunał Konstytucyjny wskazywał wielokrotnie, że „ustrojodawca w sposób w pełni zamierzony i jednoznacznie wyrażony przyjął w Konstytucji przedmiotowo i podmiotowo zamknięty system źródeł prawa powszechnie obowiązującego”. Zob. np. wyroki: z dnia 1 grudnia 1998 r., K 21/98. OTK ZU 1998, nr 7, poz. 116; z dnia 9 listopada 1999 r., K 28/98. OTK ZU 1999, nr 7, poz. 156; z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99. OTK ZU 2000, nr 5, poz. 141; z dnia 12 lipca 2001 r., SK 1/01. OTK ZU 2001, nr 5, poz. 127.

o powszechnie obowiązującym charakterze. Podstawowe ich wyliczenie zostało zawarte w art. 87, ale należy zauważyć, że także inne przepisy konstytucyjne stwarzają podstawę istnienia odrębnych form stanowienia prawa powszechnie obowiązującego. Zawsze jednak podstawa taka musi wynikać z samej ustawy zasadniczej. Oznacza to, że unormowanie konstytucyjne ma charakter *numerus clausus*, a ustawy zwykle nie mogą rozszerzać tego zamkniętego katalogu i przewidywać dodatkowych, nieznanych ustawie zasadniczej, aktów prawa powszechnie obowiązującego.

Artykuł 87 Konstytucji RP zalicza do źródeł powszechnie obowiązującego prawa: konstytucję, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego. Inne przepisy konstytucyjne dają podstawę do uznania, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa mogą być także: rozporządzenia Prezydenta z mocą ustawy (art. 234); przepisy stanowione przez organizację międzynarodową, do której należy Polska, jeżeli umowa międzynarodowa konstytuująca tę organizację przewiduje taką skuteczność prawną wymienionych przepisów w prawie wewnętrznym (art. 91 ust. 3); w praktyce chodzi tu o tzw. pochodne (wtórne) prawo Unii Europejskiej. Należy także zwrócić uwagę na art. 59 ust. 2 ustawy zasadniczej, który wspomina o układach zbiorowych pracy, oraz art. 235, który mówi o ustawie o zmianie Konstytucji RP.

W aspekcie podmiotowym zamknięcie systemu źródeł powszechnie obowiązującego prawa oznacza, że ustawa zasadnicza wymieniła w sposób wyczerpujący katalog polskich organów państwowych upoważnionych na szczeblu centralnym do stanowienia powszechnie obowiązującego prawa:

- na poziomie konstytucyjnym wyłączne prawo stanowienia ma parlament w szczególnej procedurze przewidzianej przez art. 235 Konstytucji RP;
- na poziomie ustaw zwykłych wyłączne prawo stanowienia ma parlament, a tylko w sytuacji nadzwyczajnej – przewidzianej w art. 234 ustawy zasadniczej – mogą być wydawane przez Prezydenta RP rozporządzenia z mocą ustawy;
- na poziomie rozporządzeń normatywnych prawo ich stanowienia mają tylko te organy, którym Konstytucja RP przyznała taką kompetencję, tzn.: Prezydent RP (art. 142 ust. 1), Rada Ministrów (art. 146 ust. 4

- pkt 2), Prezes Rady Ministrów (art. 148 ust. 3), ministrowie kierujący określonymi działami administracji rządowej (tzw. ministrowie resortowi), przewodniczący komitetów, o których mowa w art. 147 ust. 4 (art. 149 ust. 2–3), oraz Krajowa Rada Radiofonii i Telewizji (art. 213 ust. 2), a wyjątkowo także Marszałek Sejmu lub Marszałek Senatu tymczasowo wykonujący obowiązki Prezydenta RP (art. 131);
- na poziomie prawa miejscowego kompetencja do stanowienia prawa powszechnie obowiązującego przysługuje organom samorządu terytorialnego oraz terenowym organom administracji rządowej, które muszą działać na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych (art. 94).

Tak więc, jedynie te organy, które dysponują określoną w Konstytucji RP kompetencją do stanowienia aktów prawa powszechnie obowiązującego, mogą je stanowić. Za taką wykładnią przemawia też konstytucyjny wymóg, by organy władzy publicznej działały na podstawie i w granicach prawa (art. 7).

Tymczasem omawiane standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych są co prawda ustalane i ogłaszane przez ministra kierującego określonymi działami administracji rządowej (ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa), ale nie są wydawane w formie zastrzeżonej konstytucyjnie dla norm powszechnie obowiązujących (minister resortowy może wydawać powszechnie obowiązujące normy wyłącznie w formie rozporządzenia, po spełnieniu warunków określonych w art. 92 ust. 1 Konstytucji RP³⁷, natomiast standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych są ustalane i wydawane w formie obwieszczenia). Dlatego też nie można ich zaliczyć do źródeł prawa powszechnie obowiązującego, mimo sposobu, w jaki został określony ich adresat, charakterystycznego dla norm o analizowanym charakterze.

Czy wobec powyższej konstatacji standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych mają charakter źródeł prawa wewnętrznie wiążącego?

³⁷ Przepis ten stanowi, że: „Rozporządzenia są wydawane przez organy wskazane w Konstytucji, na podstawie szczegółowego upoważnienia zawartego w ustawie i w celu jej wykonania. Upoważnienie powinno określać organ właściwy do wydania rozporządzenia i zakres spraw przekazanych do uregulowania oraz wytyczne dotyczące treści aktu”.

Przecież – w założeniu ustrojodawcy – podział na źródła prawa powszechnie obowiązującego i wewnętrznie wiążącego miał mieć charakter dychotomiczny. Oznacza to, że każdy akt normatywny winien mieć postać albo aktu prawa powszechnie obowiązującego, albo aktu prawa wewnętrznego.

System źródeł prawa wewnętrznie wiążącego – w przeciwieństwie do katalogu aktów będących źródłami prawa powszechnie obowiązującego – jest przedmiotowo i podmiotowo otwarty. Jego rdzeń stanowią akty wymienione w art. 93 ust. 1 Konstytucji RP, tzn. uchwały Rady Ministrów oraz zarządzenia Prezesa Rady Ministrów i ministrów. W powołanym przepisie nie dokonano jednak wyczerpującego wyliczenia wszelkich aktów wewnętrznych, jakie mogą być wydawane pod rządami obowiązującej ustawy zasadniczej, a więc nie zamknięto katalogu aktów prawa wewnętrznego co do formy i uprawnionych podmiotów. Uzupełnianie katalogu aktów prawa wewnętrznego i podmiotów uprawnionych do ich wydawania może następować zarówno z mocy wyraźnych postanowień konstytucyjnych, jak i z mocy postanowień ustawowych, które mogą upoważniać także inne podmioty (niż Rada Ministrów, Prezes RM i ministrowie) do stanowienia zarządzeń czy uchwał bądź też nawet aktów inaczej nazwanych (np.: regulaminów, statutów, pism okólnych, wytycznych, instrukcji), ale odpowiadających specyficznie aktu o charakterze wewnętrznym, wskazanej w art. 93. W tym sensie powołany artykuł ma charakter uniwersalny (paradygmatyczny). TK wskazał bowiem, że „art. 93 traktowany być musi jako ustanawiający ogólny – i bezwzględnie wiążący – model aktu o charakterze wewnętrznym [...]. Za podstawowy element tego modelu trzeba uznać zakres aktu wewnętrznego, który w żadnym wypadku nie może dotyczyć jakichkolwiek podmiotów, które nie są podległe organowi wydającemu taki akt”³⁸.

Każdy akt prawa wewnętrznego musi więc odpowiadać następującym wymaganiom:

- może być adresowany tylko do jednostek organizacyjnie podległych organowi wydającemu ten akt (art. 93 ust. 1);

³⁸ Wyrok z dnia 1 grudnia 1998 r., K 21/98. OTK ZU 1998, nr 7, poz. 116.

- może obowiązywać tylko wspomniane wyżej jednostki, a nie działać na zewnątrz; w szczególności nie może być podstawą decyzji wobec obywateli, osób prawnych oraz innych podmiotów (art. 93 ust. 2);
- może zostać wydany tylko w ramach ustawy, która musi określać ogólną kompetencję danego organu do wydawania aktów prawa wewnętrznego – wyjątek tworzą uchwały Rady Ministrów, które mogą być stanowione w ramach konstytucyjnych kompetencji tego organu (art. 93 ust. 2);
- musi być zgodny z powszechnie obowiązującym prawem (art. 93 ust. 3).

Jak wynika z przytoczonego wyliczenia, pierwszą przesłanką wydania aktu prawa wewnątrznie wiążącego jest istnienie stosunku organizacyjnej podległości między organem wydającym akt a jednostkami, do których akt ten jest skierowany. Kiedy mamy zatem do czynienia z sytuacją tak rozumianej podległości?

Trybunał Konstytucyjny uznał, że kryterium „organizacyjnej podległości”, przewidziane w art. 93 ust. 1 Konstytucji RP, od spełnienia którego zależy dopuszczalność stanowienia aktów prawa wewnątrznie wiążącego, należy rozumieć szerzej niż „hierarchiczne podporządkowanie” w znaczeniu przyjętym w prawie administracyjnym³⁹. W tym ostatnim pojęcie „hierarchicznego podporządkowania” wyraża jednostronną zależność organu niższego stopnia od organu stopnia wyższego lub podmiotu podległego od podmiotu zwierzchniego. Na tę zależność składają się dwa elementy – zależność osobowa i zależność służbowa. Zależność osobowa rozpoczyna się z chwilą nawiązania stosunku pracy osoby pełniącej funkcje organu, a kończy w momencie jego ustania. Jej treścią jest regulowanie stosunków osobowych w czasie trwania stosunku pracy (awansowanie, nagradzanie, przeniesienie na inne stanowisko, odpowiedzialność służbowa, porządkowa, odpowiedzialność dyscyplinarna). Niekiedy pojęcie zależności osobowej rozszerza się przez włączenie do niej dyspozycyjności pracownika. Zależność osobowa łączy się ściśle z zależnością służbową. Podległość służbowa w systemie hierarchicznego podporządkowania wyraża się w możliwości wydawania poleceń służbowych przez organ wyższy organowi niż-

³⁹ Wyrok z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99. OTK ZU 2000, nr 5, poz. 141.

szemu. Kierowanie organem niższym w obrębie zależności służbowej odbywa się za pomocą aktów dwojakiego rodzaju: aktów generalnych (okólników, wytycznych, instrukcji, zarządzeń) oraz aktów indywidualnych (poleceń służbowych). Stosunek organizacyjny, wyrażający się w hierarchicznym podporządkowaniu, jest stosunkiem między organami administracji publicznej. Jego treść podobna jest do treści stosunków powstających między pracownikami urzędów a ich zwierzchnikami służbowymi⁴⁰. Według Trybunału Konstytucyjnego, kryterium „organizacyjnej podległości” może w konsekwencji obejmować, poza „hierarchicznym podporządkowaniem” w znaczeniu przyjętym w prawie administracyjnym, także więź ustrojowo-prawną, a więc wszelki układ stosunków między organami konstytucyjnymi, któremu cechę podległości przypisuje ustawa zasadnicza. Za przykład w tym zakresie mogą posłużyć relacje między Najwyższą Izbą Kontroli a Sejmem, w których podległość ta została wprost ustalona w Konstytucji RP⁴¹. Z kolei analiza relacji między Narodowym Bankiem Polskim a bankami komercyjnymi skłoniła Trybunał Konstytucyjny do uznania, że szersze rozumienie „podległości organizacyjnej” można odnieść także do różnorodnych, w tym funkcjonalnych, powiązań, jakie występują pomiędzy wzmiankowanymi podmiotami. Zdaniem Trybunału, w tym konkretnym przypadku podległość organizacyjna powinna być rozumiana jako obejmująca również podległość funkcjonalną. Dostrzegając niebezpieczeństwo „rozchwiania” konstytucyjnej koncepcji prawa wewnątrznie wiążącego, Trybunał Konstytucyjny ograniczył jednakże możliwość tak ekstensywnej interpretacji „podległości organizacyjnej” do specyficznej sytuacji, w której podmiotem jest konstytucyjna instytucja (jak Narodowy Bank Polski), przedmiotem zaś konstytucyjnie określone zadania publiczne (jak w art. 227 ust. 1 Konstytucji RP). Zatem tylko spełnienie łącznie obu przesłanek, podmiotowej i przedmiotowej, pozwala na przyjęcie ich jako kryteriów podległości organizacyjnej do wydawania aktów normatywnych o wewnątrznie wiążącym charakterze⁴².

⁴⁰ *Prawo administracyjne*. Red. J. Boć. Wrocław 1993, s. 137.

⁴¹ Wyrok z dnia 1 grudnia 1998 r., K 21/98.

⁴² Wyrok z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99.

W przypadku relacji między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a rzeczoznawcami majątkowymi (a więc – zgodnie z art. 174 ust. 2 u.g.n. – osobami fizycznymi posiadającymi uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V u.g.n.) nie można mówić ani o „hierarchicznym podporządkowaniu” w znaczeniu przyjętym w prawie administracyjnym, ani o więzi ustrojowo-prawnej między organami konstytucyjnymi, której cechą podległości przypisuje ustawa zasadnicza⁴³. W tym przypadku nie mamy również do czynienia ze specyficzną sytuacją, w której podmiotem jest konstytucyjna instytucja, przedmiotem zaś – konstytucyjnie określone zadania publiczne, co wyklucza rozumienie podległości organizacyjnej jako obejmującej także różnorakie, w tym funkcjonalne, powiązania między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a rzeczoznawcami majątkowymi. Należy zatem skostatować, że przesłanka podległości organizacyjnej nie została w analizowanym przypadku spełniona, co wyklucza uznanie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych za źródła prawa wewnątrznie wiążącego.

Wypada zatem stwierdzić, że omawiane standardy nie mieszczą się w przewidzianym Konstytucją RP dychotomicznym podziale źródeł prawa na powszechnie obowiązujące i wewnątrznie wiążące⁴⁴. Zatem

⁴³ Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 stycznia 2016 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa lub przez niego nadzorowanych. M.P. 2016, poz. 67.

⁴⁴ Do identycznego wniosku, aczkolwiek z innych powodów, prowadziła analiza art. 175 ust. 6 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu (zob. przypis nr 33). Również wówczas standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie miały charakteru źródeł prawa powszechnie obowiązującego, gdyż nie były wydawane ani przez podmioty konstytucyjnie uprawnione do stanowienia norm o powszechnie obowiązującym charakterze, ani w formach zastrzeżonych konstytucyjnie dla tego ostatniego rodzaju norm. Co więcej, także wówczas standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie miały charakteru źródeł prawa wewnątrznie wiążącego. Wynikało to z faktu, że organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie były (i nie są) samorządem zawodowym przedstawicieli tej profesji, a przynależność do nich nie była (i nie jest) obowiązkowa oraz z okoliczności, że do przestrzegania standardów zawodowych zobowiązani byli

należy je zaliczyć do „spornych” elementów systemu źródeł prawa Rzeczypospolitej Polskiej⁴⁵, podobnie jak np. układy zbiorowe pracy (art. 59 ust. 2 Konstytucji RP) czy regulaminy parlamentarne (art. 112 w zw. z art. 124 i art. 61 ust. 4 Konstytucji RP)⁴⁶.

Rację ma Paweł Wojciechowski, gdy pisze: „Niewątpliwie jednak wolą ustawodawcy było to, aby były one [standardy zawodowe – A.B.] uwzględniane przez rzeczoznawców przy wykonywaniu czynności rzeczoznawstwa. Wobec tego standardy te należy uznać za kryterium, które musi być z woli ustawodawcy uwzględniane przy ocenie należytej staranności rzeczoznawcy majątkowego. Działanie niezgodne ze standardem zawodowym oznacza, że czynności rzeczoznawcy zostały wykonane w sposób nienależyty. W szczególności oznacza to, że operat szacunkowy wykonany niezgodnie z takim standardem może być zasadnie kwestionowany”⁴⁷.

Obecnie jedynym standardem zawodowym obowiązującym na podstawie art. 175 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 14 u.g.n. wszystkich rzeczoznawców majątkowych jest ogłoszony obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., i znajdujący zastosowanie przy wycenach dokonywanych od tej daty, *Standard*

(i są) również ci rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie należą do jakiegokolwiek stowarzyszenia ani związku stowarzyszeń zrzeszającego osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego. Analizując art. 175 ust. 6 u.g.n. w jego pierwotnym brzmieniu, P. Wojciechowski mówił o odesłaniu pozasystemowym, na podstawie którego normy tworzone przez podmioty niebędące organami prawodawczymi wprowadzane są do systemu prawa, i zgłaszał wątpliwości co do zgodności takiego rozwiązania z Konstytucją RP. Zob. P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

⁴⁵ Zob. ibidem. Por. E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2013, s. 944–945; S. Kalus, w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Red. G. Bieniek. Wyd. 4. Warszawa 2011, s. 696–697; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tołudziecki, M. Wolańin: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2011, s. 1214–1215.

⁴⁶ Zob. szerzej A. Biłgorajski: *Źródła prawa*. W: *Polskie prawo konstytucyjne na tle porównawczym*. Red. R.M. Małajny. Warszawa, Wydawnictwo C.H. Beck, 2013, s. 36–38.

⁴⁷ P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 175...*

zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 – Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności⁴⁸. Do oceny wycen dokonywanych przed dniem 1 września 2017 r. miarodajny pozostaje ogłoszony komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych *Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności*⁴⁹. W najbliższej przyszłości można spodziewać się ogłoszenia kolejnego standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych – *Wycena nieruchomości drogowych*⁵⁰.

Ad. 2. Status rzeczoznawców majątkowych doprecyzowują normy deontologiczne, które nie tylko wykazują (jako przepisy dobrowolnie przyjęte) większą skuteczność niż normy prawa powszechnie obowiązującego, lecz także są bardziej rygorystyczne od tych ostatnich. Rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w sfederowanych stowarzyszeniach obowiązuje Kodeks etyki zawodowej, uchwalony na posiedzeniu Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 24 września 2008 r.⁵¹

Co niezwykle istotne, zasady etyki zawodowej stanowią nakazy określonego zachowania, wynikające nie z przepisów prawa, lecz z przyjętego w grupie zawodowej rzeczoznawców majątkowych systemu wartości. Innymi słowy, ich podstawą są zasady moralne powszechnie akceptowane w środowisku przedstawicieli interesującej nas profesji.

⁴⁸ Dz.Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59.

⁴⁹ Dz.Urz. Min. Infrastruktury 2010, nr 1, poz. 1.

⁵⁰ W dniu 28 sierpnia 2017 r. projekt tego standardu, przygotowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, został przedłożony Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa celem uzgodnienia.

⁵¹ Uchwała nr 13/08. „Wycena” 2008, nr 1, s. 1–3. Por. poprzednią wersję Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 43, s. 50–51 oraz „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 44, s. 28–31. Zob. także: E. Gołębiowska: *Etyczne aspekty rynku nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2015, nr 1, s. 17–27; L. Głogowska: *Etyka zawodowa – nadzieja czy kryzys*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2008, nr 59, s. 37–39; *Zasady stosowania Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2008, nr 60, s. 7–8; L. Głogowska: *Ogólne zasady Kodeksu etyki zawodowej*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2007, nr 56; M. Petry-Węclawowicz: *Wdrażanie Kodeksu etyki zawodowej*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 42, s. 54–57.

Zasady etyki zawodowej pozwalają na ocenę rzeczoznawców majątkowych ze względu na kryteria moralne, tj. służą do oceny ich zachowań jako dobrych albo złych; słusznych albo niesłusznych. Z etyki zawodowej interesującej nas grupy zawodowej wywieść można m.in.: nakaz rzetelnego stosowania wiedzy, niezależność, bezstronność, a także wszystkie działania, które prowadzą do niekwestionowanej budowy prestiżu zawodowego⁵².

W niniejszym rozdziale wypada wspomnieć także o Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny [dalej: PKZW] opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [dalej: PFSRM]. Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej PFSRM nr 5/03/2012 z marca 2012 r., PKZW są zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska. Oznacza to, że wchodzące w skład PKZW Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne oraz Noty Interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą tworzyć podstawy metodyczne jego opracowania, oparte na autorytecie organizacji zawodowej. Trzeba stanowczo podkreślić, że PKZW nie są standardami zawodowymi w rozumieniu art. 4 pkt 14 u.g.n., do których przestrzegania – zgodnie z art. 175 ust. 1 u.g.n. – zobowiązani są rzeczoznawcy majątkowi. Ci ostatni nie mają zatem prawnego obowiązku ich stosowania, a jeśli to czynią, to ze względu na autorytet PFSRM i walory praktyczne PKZW, a nie z uwagi na przymus prawny. Formalnie PKZW są jedynie materiałem pomocniczym, podobnym do innego rodzaju publikacji.

Mimo że stosowanie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny nie jest obowiązkiem rzeczoznawców, dokonanie wyceny niezgodnie z nimi może świadczyć o niedołożeniu należytej staranności właściwej dla profesjonalisty w rozumieniu art. 355 § 2 k.c. PKZW mogą być zatem wykorzystane przy ocenie poziomu ogólnie wymaganej staranności w działalności polegającej na określaniu wartości nieruchomości. Ina-

⁵² Zob. szerzej M. Stawecki: *Etyka rzeczoznawcy majątkowego*, http://www.nalesonline.uni.lodz.pl/archiwum/2007/2007_02_stawecki_77_82.pdf [Data dostępu: 5.09.2015 r.].

czej jednak niż w przypadku standardów zawodowych, o których mowa w art. 4 pkt 14 u.g.n., samo naruszenie PKZW nie oznacza, że czynność rzeczoznawcy musi być uznana za wykonaną nienależycie. Dokumenty te stanowią bowiem jedynie jeden z elementów oceny należytej staranności, ale nie o charakterze bezwzględnym.

Ponadto warto nadmienić, że PKZW – mimo braku znaczenia prawnego – można traktować jako „ustalone zwyczaje”, w rozumieniu art. 354 k.c.⁵³ Pozwala to wykorzystać je do oceny operatu szacunkowego z punktu widzenia powołanego przepisu, regulującego poprawność wykonania zobowiązania⁵⁴. „Poprawnie” oznacza, w kontekście art. 354 k.c., „zgodnie z treścią danego zobowiązania i w sposób odpowiadający potrzebom społeczno-gospodarczym, zasadom współzycia gospodarczego oraz ustalonym zwyczajom”.

Do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny obecnie zaliczamy:

1) Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe:

- ogólne reguły postępowania⁵⁵;
- wartość rynkowa⁵⁶;

2) Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne:

- wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej⁵⁷;
- określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych⁵⁸;
- określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych⁵⁹;
- ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw⁶⁰;

⁵³ A. Hopfer: *Komentarz do art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

⁵⁴ Ibidem.

⁵⁵ Uchwała RK PFSRM nr 5/03/2012 z dnia 23 marca 2012 r., w. 8 sierpnia 2014 r.

⁵⁶ Uchwała RK PFSRM z dnia 19 września 2017 r., w. 1 października 2017 r.

⁵⁷ Uchwała RK PFSRM z dnia 12 grudnia 2016 r., w. 1 stycznia 2017 r.

⁵⁸ Ibidem.

⁵⁹ Uchwała RK PFSRM nr 2/04/2014 z dnia 7 kwietnia 2014 r., w. 8 kwietnia 2014 r.

⁶⁰ Standard został uchwalony przez RK PFSRM na posiedzeniu w dniu 11 kwietnia 2011 r. jako Nota Interpretacyjna i włączony do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2014 r. RK PFSRM dokona-

- wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych⁶¹;
 - wycena nieruchomości rolnych⁶²;
- 3) Noty Interpretacyjne
- zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości⁶³;
 - zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości⁶⁴;
 - zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości⁶⁵.

Jak wynika z podanego zestawienia, PKZW stanowią bogaty dorobek obejmujący zarówno zagadnienia ogólne, jak również kwestie bardzo szczegółowe, w tym specyficzne wyłącznie dla realiów polskich. Przykładem tego jest chociażby postrzeganie wartości odtworzeniowej jako odrębnej kategorii wartości. Należy jednak zauważyć, że w podstawowych obszarach, jak np. sposób interpretacji wartości rynkowej, standardy polskie zharmonizowane zostały ze standardami europejskimi i międzynarodowymi⁶⁶.

Podsumowując niniejszy rozdział poświęcony podstawom prawnym zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wypada nadmienić, że szacowanie nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego, ale i ekonomicznego aspektu wyceny. Wyceniając nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy

ła zmiany nazwy dokumentu na Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny (KSWS) Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw.

⁶¹ Uchwała RK PFSRM nr 22/12/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r., w. 8 stycznia 2015 r.

⁶² Uchwała RK PFSRM nr 8/05/2015 z dnia 29 maja 2015 r., w. 29 czerwca 2015 r.

⁶³ Uchwała RK PFSRM nr 27/08 z dnia 9 grudnia 2008 r., w. 8 sierpień 2014 r.

⁶⁴ Ibidem.

⁶⁵ Uchwała RK PFSRM nr 39/2009 z dnia 22 września 2009 r.

⁶⁶ Zob. Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), <http://pfsrm.pl/standardy> [Data dostępu: 5.09.2015 r.], Por. S. Żróbek, K. Szczepankowska: *Zawód rzeczoznawca majątkowy a standardy zawodowe*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2013, nr 1, *passim*; S. Kalus: *Standardy zawodowe w świetle przepisów prawa*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006, nr 49, s. 19–23; E. Kucharska-Stasiak: *Międzynarodowe standardy wyceny a krajowe standardy wyceny*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006, nr 49, s. 23–25.

zobowiązany jest odzwierciedlić reguły właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencje potencjalnych nabywców. A zatem nie wszystkie zasady szacowania nieruchomości zostały zapisane w przepisach prawa, gdyż istota wyceny ma swoje źródła w ekonomii. Efektem braku wyczerpującej regulacji prawnej zasad szacowania nieruchomości są dwa zjawiska:

- 1) szersza niż w zawodach poddanych pełniejszej reglamentacji prawnej swoboda rzeczoznawców majątkowych w wykonywaniu czynności zawodowych;
- 2) niespotykana na taką skalę w przypadku zawodów poddanych pełniejszej reglamentacji prawnej aktywność organizacji zawodowych w formułowaniu zasad etycznych, zasad wyceny czy not interpretacyjnych, którymi winni kierować się rzeczoznawcy majątkowi.

Wielość i oceny charakter czynników wpływających na wartość nieruchomości sprawiają, że to właśnie od postawy etycznej, uczciwości rzeczoznawcy majątkowego zależy w największym stopniu uzyskanie prawidłowego wyniku wyceny. W przypadku profesji rzeczoznawcy majątkowego etyka, uczciwość mają zatem znaczenie szczególnie⁶⁷.

⁶⁷ Nieuczciwe działanie rzeczoznawcy majątkowego, zmierzające do uzyskania określonej – zawyżonej albo zaniżonej – wartości nieruchomości przy wykorzystaniu podejścia porównawczego może przejawiać się m.in. w tendencyjnym doborze: transakcji reprezentatywnych; cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość oraz przypisywanym tych cechom wag. Sygnałem nieprawidłowości w operacie może być niezawarcie w nim informacji pozwalających na identyfikację nieruchomości podobnych w procesie badania poprawności sporządzenia operatu szacunkowego. Wypada w tym miejscu przywołać pogląd wyrażony w wyrokach WSA w Gdańsku z dnia 7 marca 2012 r., II SA/Gd 895/11. Lex nr 1122845 oraz WSA w Krakowie z dnia 17 grudnia 2010 r., II SA/Kr 1225/10. Lex nr 753467: „O ile obowiązek wskazania numerów nieruchomości nie został literalnie wymieniony, to jednak opis wszystkich nieruchomości, stanowiących podstawę wyceny, winien być obszerny i na tyle precyzyjny, aby umożliwiał zidentyfikowanie tych nieruchomości. W innym wypadku weryfikacja dokonanej wyceny staje się niemożliwa”. Sygnalizowane uchybienie stanowi odejście od obowiązującego przepisu prawa, a mianowicie § 55 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004, nr 207, poz. 2109 ze zm.). Niniejszy błąd – sam w sobie – należy zakwalifikować jako dyskwalifikujący operat szacunkowy.

Rozdział trzeci

Specyfika zawodu rzecznawcy majątkowego

Prezentując *differentiae specificae* interesującego nas zawodu, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że rzecznawstwo majątkowe:

- 1) jest zawodem wolnym,
- 2) jest zawodem regulowanym,
- 3) nie jest zawodem zaufania publicznego.

Ad. 1. Jak wskazuje Andrzej Krasnowolski, określenie „wolny zawód” odnosi się do „zawodu wykonywanego na podstawie odpowiedniego wykształcenia, samodzielnie (co nie oznacza, że koniecznie indywidualnie) i na własną odpowiedzialność w sposób niezależny zawodowo, w celu oferowania usług intelektualnych lub koncepcyjnych w interesie klienta lub w interesie publicznym. Ważnymi cechami właściwymi wykonywaniu wolnego zawodu jest misja wykonywania zawodu, przestrzeganie reguł deontologicznych, zapewnienie klientom tajemnicy zawodowej i zaufania oraz ponoszenie szczególnej odpowiedzialności z racji sposobu wykonania zlecenia”¹. Tak rozumiany wolny zawód ma bardzo

¹ A. Krasnowolski: *Zawody zaufania publicznego, zawody regulowane oraz wolne zawody. Geneza, funkcjonowanie i aktualne problemy*. Warszawa 2013, s. 3. Por. J. Jacyszyn: *Czy zmierzch „wolnego zawodu”?* W: *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*. Red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan. Kluczbork 2007, s. 405 i nast.; M. Szydło: *Osoby wykonujące wolne zawody prawnicze jako przedsiębiorcy*. „Przeгляд Sądowy” 2004, nr 2, s. 35.

długą historię². W II Rzeczypospolitej pojęcie to pojawiło się *expressis verbis* m.in. w art. 3 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. Kodeks handlowy³ oraz w art. 76 zd. 1 Ustawy Konstytucyjnej z dnia 23 kwietnia 1935 r.⁴ Obecnie termin „wolny zawód” funkcjonuje m.in. na gruncie ustaw: z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (art. 3 pkt 9)⁵ oraz z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (art. 86, art. 88)⁶. Żaden z powołanych aktów nie zawiera jednak definicji legalnej „wolnego zawodu”.

Rzeczoznawstwo majątkowe zostało uznane za wolny zawód w art. 88 k.s.h. Zgodnie z powołanym przepisem, partnerami w spółce partnerskiej mogą być wyłącznie osoby uprawnione do wykonywania wolnych zawodów, wśród których wymieniono także profesję rzeczoznawcy majątkowego.

Ad. 2. Z kolei pojęcie „zawód regulowany” oznacza – według A. Krasnowolskiego – „zawód, którego wykonywanie wymaga posiadania określonych kwalifikacji i dozwolone jest dopiero po uzyskaniu zezwolenia, które można zdobyć tylko po spełnieniu wymogów określonych przepisami prawnymi danego państwa (np.: zdanie egzaminu, ukończenie wymaganej praktyki zawodowej, uzyskanie wpisu na listę, ukończenie właściwego kształcenia czy szkolenia)”⁷. W Europie status „zawodu regulowanego” ma ogromna większość (ok. 2/3) wolnych zawodów. W Polsce przez pewien czas mogliśmy obserwować proces deregulacji.

Z dniem 1 stycznia 2014 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów⁸, profesja rzeczoznawcy majątkowego stała się jedynym zawodem regulowanym związanym z gospodarowaniem nieruchomościami⁹. Przed tą nowelizacją w u.g.n. regulowane były dodatkowo pro-

² A. Krasnowolski: *Zawody zaufania publicznego...*, s. 4–7.

³ Dz.U. 1934, nr 57, poz. 502 ze zm.

⁴ Dz.U. 1935, nr 30, poz. 227.

⁵ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 201 ze zm.

⁶ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1577 [dalej: k.s.h.].

⁷ A. Krasnowolski: *Zawody zaufania publicznego...*, s. 3.

⁸ Dz.U. 2013, poz. 829.

⁹ Zob. K. Gabrel: *Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad*

fesje pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Ad. 3. Jeśli chodzi natomiast o pojęcie „zawód zaufania publicznego”, to jest ono specyficznie polskim tworem, nieznanym w innych krajach europejskich¹⁰. Termin ten po raz pierwszy wprowadził art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.¹¹, zgodnie z którym: „W drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytych wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony”. Zacytowany przepis nie zawiera definicji legalnej zawodu zaufania publicznego. W konsekwencji ustalenie cech konstytutywnych tego rodzaju profesji pozostawiono orzecznictwu, nauce prawa oraz ustawodawcy, do którego w ostateczności należy nadanie w ustawie korporacyjnej danej profesji przymiotu zawodu zaufania publicznego¹².

Zmierzając do ustalenia owych cech, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że pojęcie zawodu zaufania publicznego nie jest tożsame zakresowo ze zdefiniowanymi wyżej pojęciami wolnego zawodu oraz zawodu regulowanego.

procedur legislacyjnych. Zawód rzeczoznawca majątkowy a standardy zawodowe. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2013, nr 1, passim; H. Jędrzejewski: Prawo Unii Europejskiej i standardy międzynarodowe a polskie uregulowania prawne w zakresie wyceny nieruchomości. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 4, s. 11–12; Idem: „Quo vadis” rzeczoznawco majątkowy? „Rzeczoznawca Majątkowy” 2010, nr 4, s. 20–23; Idem: Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny). „Rzeczoznawca Majątkowy” 2013, nr 3, s. 26–28.

¹⁰ P. Antkowiak: *Polskie i europejskie standardy wykonywania wolnych zawodów*. „Przegląd Politologiczny” 2013, nr 1, s. 135. Cyt. za: A. Krasnowolski: *Zawody zaufania publicznego...*, s. 3.

¹¹ Dz.U. nr 78, poz. 483 ze zm. [dalej: Konstytucja RP].

¹² Podczas prac komisji kodyfikacyjnej nad prawem o notariacie zgodnie określono zawód notariusza jako profesję „męża zaufania publicznego”. Jednakże nie udało się ustalić definicji pozytywnej wzmiankowanego terminu, wskazując jedynie, że czynności notariusza w zakresie utrwalania prawa są oparte na zaufaniu publicznym i dlatego należy od niego wymagać wysokich kwalifikacji moralnych i fachowych. Zob. szerzej D. Malec: *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej*. Kraków 2002, s. 239–292.

Należy przyjąć, że zakresy pojęć „zawód zaufania publicznego” i „wolny zawód” się przecinają. Z jednej bowiem strony nie każdy wolny zawód będzie mógł zostać uznany za zawód zaufania publicznego. Natomiast – z drugiej strony – nie każdy zawód zaufania publicznego będzie jednocześnie wolnym zawodem¹³. Stąd wśród samorządów zawodów zaufania publicznego można wyróżnić samorzady zawodowe zawodów wolnych (np. adwokata, radcy prawnego) oraz samorzady zawodowe zawodów o charakterze służby publicznej (np. sędziego)¹⁴. Samorzady zawodowe zawodów wolnych są w znacznej mierze niezależne od państwa, ich członkowie są równi, a swą reprezentację wybierają w demokratycznych wyborach w ramach korporacji. Nadto, ten rodzaj samorządu zawodowego posiada szerokie kompetencje dotyczące samoregulacji w ramach samorządu, tworzenia wewnętrznego dyscyplinarnego systemu wymiaru sprawiedliwości, prowadzenia naboru do zawodu i szkolenia wedle samodzielnie określonych reguł. Natomiast samorząd zawodowy zawodów o charakterze służby publicznej cechuje się znacznie mniejszą niezależnością. W przeciwieństwie do wolnych zawodów, te związane ze służbą publiczną nie mają kompetencji do samoregulacji czy to odnoszącej się do działalności samorządu, czy do sposobu wykonywania zawodu. Jako przykład można wskazać, że niezawisłość sędziego dotyczy sfery orzekania; administracyjnie zaś sędzia podlega zwierzchnikom. Działalność sędziów, ich samorządu zawodowego określił szczegółowo ustawodawca. Samorząd zawodowy sędziów oznacza formę reprezentacji zawodu¹⁵.

¹³ Por. K. Wojtczak: *Reglamentacja form wykonywania zawodów zaufania publicznego w rozwiązaniach prawa polskiego i państw Unii Europejskiej*. W: *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny – korporacyjna reglamentacja „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 2002 r.* Oprac. S. Legat, M. Lipińska. Warszawa 2002, s. 40–41.

¹⁴ Ł. Bojarski: *Samorząd zawodowy a solidarność zawodowa*. W: *Etyka zawodów prawniczych. Etyka prawnicza*. Red. H. Izdebski, P. Skuczyński. Warszawa 2006, s. 219–220.

¹⁵ Jerzy Stepien wyraził pogląd, że samorząd zawodowy sędziów nie jest samorządem zawodowym w rozumieniu art. 17 ust. 1 Konstytucji RP, sędzia bowiem nie może pełnić zdecentralizowanej funkcji państwa, ponieważ nie orzeka w imieniu

Jeżeli chodzi o relację między pojęciami „zawód zaufania publicznego i „zawód regulowany”, to należy zgodzić się z Joanną Smarż, że ze względu na fakt definiowania zawodów zaufania publicznego m.in. na podstawie cechy cenzusu wykształcenia, gwarantującego wysoki poziom kwalifikacji zawodowych (wymóg wyższego wykształcenia i ukończenia dodatkowych szkoleń zawodowych, np. aplikacji) posiadanych przez osoby wykonujące te zawody, mogą być one uznane za szczególną kategorię zawodu regulowanego¹⁶. Co do zasady zatem, o ile każdy zawód zaufania publicznego będzie jednocześnie zawodem regulowanym, o tyle nie każdy zawód regulowany będzie zarazem zawodem zaufania publicznego.

Kolejnym krokiem na drodze do ustalenia cech konstytutywnych „zawodów zaufania publicznego” winno być wyjaśnienie znaczenia konstytucyjnego pojęcia „zaufanie publiczne”. Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 lutego 2004 r., „zawody zaufania publicznego” wykonywane są – zgodnie z ich konstytucyjnym określeniem – w sposób założony i społecznie aprobowany, o ile ich wykonywaniu towarzyszy realne „zaufanie publiczne”. Na zaufanie to składa się – zdaniem Trybunału – wiele czynników, wśród których na pierwszy plan wysuwają się: przekonanie o zachowaniu przez wykonującego ten zawód dobrej woli, właściwych motywacji, należytej staranności zawodowej oraz wiara w przestrzeganie wartości istotnych dla profilu danego zawodu. W odniesieniu do wykonywania prawniczych zawodów zaufania publicznego do istotnych wartości należy – według Trybunału – pełne i integralne respektowanie prawa, w tym zwłaszcza przestrzeganie wartości konstytucyjnych (w ich hierarchii) oraz dyrektyw postępowania¹⁷.

Powyższe ustalenie, choć istotne, stanowi zaledwie wstęp do dalszej, pogłębionej analizy. W ślad za Michałem Kuleszą za „bezpłodne” wypada bowiem uznać budowanie definicji zawodu zaufania publicznego

swoim, na własną odpowiedzialność. Sędzia orzeka w imieniu Rzeczypospolitej. Zob. szerzej *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny...*, s. 93.

¹⁶ J. Smarż: *Definiowanie pojęcia „zawód zaufania publicznego”*. „Studia Prawnicze” 2012, z. 3, s. 123–124.

¹⁷ Wyrok TK z dnia 18 lutego 2004 r., P 21/02. OTK ZU 2004, nr 2, poz. 9, cz. III, pkt 7.

w opozycji do innych profesji (a więc takich, które miałyby nie posiadać tej cechy) po to, by na tej podstawie znaleźć jakąś wytyczną dla ustawodawcy, które to zawody miałyby zasługiwać na samorząd w rozumieniu art. 17 ust. 1 Konstytucji RP. Jak argumentuje wzmiankowany autor, wykonywanie każdego zawodu wymaga zaufania publicznego. Nie tylko zawodów szlachetnych, pięknych i mądrych, jak zawód lekarza, adwokata, notariusza, lecz także prostych, jak zawód kucharza czy murarza, a nawet zawodów, które nie są szczególnie cenione, jak zawód pomywaczki, dozorczy lub stróża¹⁸. Ponadto dla każdego zawodu wymagane są inne kryteria zaufania publicznego – konieczne, by jego wykonywanie odpowiadało zasadom i wartościom społecznego podziału pracy¹⁹.

Kontynuując zatem rozważania nad cechami konstytutywnymi zawodów zaufania publicznego, należy odwołać się do koncepcji samorządu zawodowego przewidzianej w Konstytucji RP. Otóż samorząd zawodowy został powołany do realizacji zadań z zakresu administracji publicznej, które zostały ogólnie określone w ustawie zasadniczej. Szczegółowy zakres kompetencji samorządu zawodowego powinny określać ustawy zwykłe. Rola tych ostatnich sprowadza się do przekazania samorządom zawodowym wszystkich funkcji publicznych, które – ze względu na potrzebę zapewnienia jednolitości państwa – nie muszą należeć do administracji rządowej. W tej dziedzinie domniemanie powinno przemawiać na rzecz kompetencji samorządu, a kompetencje administracji rządowej winny być enumerowane w ustawach. Do kompetencji samorządów powinno należeć przede wszystkim wydawanie świadectw i dyplomów niezbędnych do wykonywania zawodu zaufania publicznego oraz podejmowanie decyzji ograniczających jego wykonywanie²⁰. Zatem chodzi tutaj głównie o przyznawanie uprawnień do wykonywania zawodu, kontrolę i nadzór nad jego wykonywaniem przez członków korporacji, a także sprawowanie sądownictwa dyscyplinarne-

¹⁸ M. Kulesza: *Pojęcie zawodu zaufania publicznego*. W: *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny...*, s. 25.

¹⁹ M. Kulesza: *Zawód zaufania publicznego*. W: *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny...*, s. 149 i nast.

²⁰ J. Filipek: *Prawo administracyjne. Instytucje ogólne*. Kraków 1995, s. 160.

go, czyli egzekwowanie odpowiedzialności zawodowej²¹. Samorzady zawodowe ustalają także reguły wykonywania zawodu, które przybierają postać kodeksów etyki zawodowej.

Niektóre grupy zawodowe (np. notariusze, adwokaci) posiadają na tyle silnie ukształtowaną deontologię zawodową, że rozpoznają swoją strukturę samorządową jako wyrosłą z tradycji cechowej. W tradycji tej uzyskanie prawa do wykonywania zawodu było poprzedzone długotrwałym szkoleniem, które nie polegało wyłącznie na przyswojeniu fachowej wiedzy. W okresie kształcenia nacisk kładziono głównie na nabywanie doświadczenia. Istnieje różnica pomiędzy przyswojeniem sobie wiedzy a nabyciem doświadczenia, która polega na tym, że wiedzę można zdobyć stosunkowo szybko, podczas gdy uzyskanie doświadczenia zawodowego wymaga czasu i uczenia się na błędach. Następnie, po ostatecznym przyswojeniu sobie zasad deontologicznych danego zawodu, kandydat zostawał przyjęty do określonej grupy zawodowej. W wyniku długotrwałego procesu szkolenia i zdobywania umiejętności w kandydacie do danego zawodu wzrastało poczucie przynależności do określonej grupy zawodowej, która przez swoje organy zapewniała mu bezpieczeństwo wykonywania zawodu. W tradycji cechowej zasady wykonywania zawodu były przekazywane w relacji mistrz – uczeń. Natomiast dla ochrony interesu partykularnego oraz publicznego poszczególne grupy zawodowe tworzyły samorzady.

Samorząd zawodowy, któremu ustawodawca zamierza powierzyć określone zadania z zakresu administracji publicznej, musi być powołany na podstawie ustawy. Forma powołania samorządu zawodowego jest istotna; utworzony podmiot prawa publicznego wyposaża się bowiem we władzę oraz moc użycia przymusu zewnętrznego w celu realizacji przyznanych mu uprawnień. Można stwierdzić, że u podstaw powołania związków publicznoprawnych, jakimi są korporacje zawodowe, leżała nie tyle decentralizacja, ile deetatyzacja. Innymi słowy, „nic o nas bez nas”; „my sami, pewna społeczność zawodowa, potrafimy regulować swoje sprawy”. Z tego względu wykreowanie samorządu zawodowego powoduje przesunięcie uprawnień do reglamentacji i kontroli z państwa

²¹ M. Szydło: *Kompetencje publicznoprawne samorządów zawodowych*. „Samorząd Terytorialny” 2002, nr 3, s. 46.

(administracji rządowej) w stronę instytucji społeczeństwa obywatelskiego.

Konstytucja RP przyjęła fakultatywność istnienia samorządu zawodowego²², implikującą stosunkowo dużą swobodę ustawodawcy w zakresie powołania samorządów zawodowych. Owa swoboda nie jest jednak nieograniczona. Krępuje ją między innymi konieczność uwzględnienia interesu publicznego, przejawiającego się w potrzebie społecznej przekazania określonych kompetencji państwu władztwu samorządowemu, którego wykonywanie będzie pozostawać pod nadzorem państwowym.

Pojęcie interesu publicznego jest typową klauzulą generalną, a więc zwrotem niedookreślonym o charakterze wartościującym, świadomie dającym swobodę decyzyjną i odsyłającym do norm pozaprawnych. Ustawodawca, powołując do życia określony samorząd zawodowy, uznaje, że istnieje ku temu interes publiczny, który winien zostać szczegółowo sprecyzowany już w uzasadnieniu projektu ustawy o powołaniu danego samorządu. Należy w tym kontekście zauważyć, że brak powściągliwości ustawodawcy w powoływaniu korporacji zawodowych sprzyja segmentowaniu społeczeństwa, co kłóci się z ideą społeczeństwa otwartego. Nadto, korporatystyczna formuła reprezentacji interesów grupowych blokuje lub przynajmniej znacznie ogranicza możliwość wyrażania interesów przez słabsze grupy, które nie uzyskały korporacyjnego statusu.

Z punktu widzenia interesu publicznego na pierwszy plan wysuwa się kwestia warunku, który powinien zostać spełniony, aby utworzyć konkretny samorząd zawodowy. Owym warunkiem jest uchwalenie ustawy powołującej samorząd określonego zawodu zaufania publicznego. W odróżnieniu bowiem od związków zawodowych czy zrzeszeń, które mogą powstawać na podstawie gwarantowanych przez Konstytucję RP wolności, samorzady zawodowe są tworzone w drodze ustawy, realizującej określony interes publiczny, reprezentowany przez ustawodawcę.

Samorząd zawodowy jest uprawniony (a zarazem zobowiązany) do sprawowania pieczy nad należyтым wykonywaniem określonego zawodu

²² Różni to samorząd zawodowy od samorządu terytorialnego, którego istnienie ma charakter obligatoryjny.

zaufania publicznego, czyli przejęcia zadań z zakresu administracji publicznej. W związku z możliwością sprawowania pieczy przynależność do samorządu zawodowego jest obligatoryjna²³. W konsekwencji może dojść do dwóch niepokojących zjawisk: deprecjacji pojęcia zawodu zaufania publicznego²⁴ oraz działań samorządu zawodowego zmierzających do ograniczenia dostępu do zawodu. Zatem status zawodu zaufania publicznego oznacza zwiększenie kompetencji samorządu i jego wpływ na liczbę nowych członków, będących konkurencją dla osób już działających na rynku.

Zgodnie z państwową teorią samorządu, państwo przekazuje część swojej władzy samorządowi jako odrębnemu (od państwa) podmiotowi prawnemu, wchodzącemu w stosunki prawne z państwem. Tak jak podmiotowość prawna państwa wynika z podmiotowości prawnej indywidualnych osób, tak o podmiotowości samorządu można mówić dopiero jako o konsekwencji podmiotowości prawnej państwa. W ten sposób dochodzi się do pierwotnego założenia, że wszelką podmiotowość prawną determinuje podmiotowość jednostki. W związku z tym samorząd, któremu w drodze ustawy przekazano władztwo publiczne i którego prawa w sprawowaniu władzy publicznej są pochodną indywidualnych praw podmiotowych członków samorządu, nie jest pewnym zbiorowym podmiotem bezwzględnie stojącym – w ramach swej

²³ Zob. szerzej A. Surówka, D. Padjas: *Samorzady zawodów prawniczych – zakres pieczy oraz obowiązek przynależności do samorządu w świetle art. 17 ust. 1 Konstytucji*. W: *Samorzady w Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r.* Red. Z. Witkowski, A. Bień-Kacała. Toruń 2013, s. 389–408.

²⁴ Bezsporne jest, że warunkiem koniecznym do utworzenia samorządu zawodowego w rozumieniu art. 17 ust. 1 Konstytucji RP jest przyznanie zawodowi statusu zawodu zaufania publicznego. Podczas konferencji mającej na celu wypracowanie założeń definiujących zawód zaufania publicznego, reprezentanci poszczególnych zawodów uzasadniali potrzebę powołania dla swojego zawodu samorządu zawodowego spełnieniem przesłanek pojęcia zawodu zaufania publicznego. Kazimierz Domaradzki (przewodniczący Komitetu Organizacyjnego Samorządu Urbanistów) podnosił, że specyfika pracy urbanisty, która polega na planowaniu przestrzeni w różnych skalach, na urządzaniu tej przestrzeni i stwarzaniu warunków życia jednostkom w przyszłości, całkowicie pokrywa się z tym, co nazywa się interesem publicznym. Słusznie w dyskusji wywodził Janusz Niemcewicz (wówczas sędzia TK), że w ten sam sposób można też uzasadniać, że także zawód szewca (każdy zawód) jest zawodem zaufania publicznego. Zob. szerzej *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny...*, s. 77, 101.

samodzielności – ponad członkiem samorządu, ale w interesie całego samorządu musi odzwierciedlać ujęte zgodnie z prawem interesy członków samorządu, w sposób zapewniający właśnie tym członkom szeroką samorealizację²⁵. Zatem samorząd zawodowy pozostaje w relacji prawnej z państwem, któremu zawdzięcza swój byt, oraz w relacji ze swoimi członkami. Można także wskazać, że samorząd pozostaje również w relacji z osobami trzecimi, do grona których zaliczają się kandydaci na członków samorządu zawodowego oraz klienci korzystający z usług członków wspólnoty samorządowej. Nadto zadania samorządu zawodowego kreują jego aktywność, która charakteryzuje się samodzielnością i niezależnością.

Relacje pomiędzy państwem a samorządem zawodowym wyznaczane są przez dwie instytucje: nadzoru państwa oraz samodzielności samorządu. Te ostatnie właśnie określają zakres wolności samorządu. Są one z sobą powiązane, państwo bowiem, przekazując część swoich uprawnień odrębnemu i niepodporządkowanemu hierarchicznie podmiotowi, korzysta z możliwości weryfikacji działań samorządu pod względem zgodności z zakresem wyznaczonych zadań. Uwagę zwraca fakt, że samorząd zawodowy zawdzięcza swoją autonomię państwu, które określa jej zakres. W drodze regulacji prawnych państwo wytycza swobodę działania samorządu i – w razie potrzeby – dokonuje jej ograniczeń. Natomiast samorząd zawodowy, korzystając z publicznego prawa podmiotowego, ma możliwość ochrony swojej samodzielności przed nieuzasadnioną ingerencją państwa.

Działania samorządu zawodowego, które stanowią o jego samodzielności, można podzielić na dwie kategorie: ochronno-reprezentacyjne oraz regulująco-kontrolne. Samorząd, realizując działania ochronno-reprezentacyjne, występuje w interesie i imieniu swoich członków. Wspólnota samorządowa, w relacji z innymi organami państwa, chroni interesy całej grupy zawodowej, która tworzy korporację zawodową. Zatem powołany przez państwo w drodze ustawy związek publicznoprawny, występując na zewnątrz, dąży do jak najszerszego zakresu uprawnień; ograniczenia nadzoru ze strony państwa. Uwadze nie może ująć w tym względzie

²⁵ I. Skrzydło-Niznik: *Ochrona publicznych praw podmiotowych obywateli a instytucja Naczelnego Sądu Administracyjnego*. „Casus” 1997, nr 5, s. XIV.

fakt, że aktywność samorządu zawodowego w zakresie partykularnych interesów wspólnoty samorządowej jest ograniczona interesem publicznym, chronionym za pomocą instytucji nadzoru państwa nad działalnością samorządu. Można jednak wysnuć wniosek, że chroniąc interes partykularny, chronimy także interes publiczny.

Do zadań samorządu zawodowego należy zaliczyć w szczególności: ochronę indywidualnych i zbiorowych interesów członków samorządu, prowadzenie instytucji samopomocowych dla członków samorządu, integrowanie środowiska zawodowego, negocjowanie warunków pracy i płacy, troskę o niezależność zawodu, dbanie o przestrzeganie standardów wykonywania zawodu oraz zasad etyki, doskonalenie zawodowe, sprawowanie nadzoru korporacyjnego względem członków (np. sądownictwo dyscyplinarne w zakresie odpowiedzialności zawodowej), ochronę interesów osób trzecich (np. klientów, pacjentów), prowadzenie rekrutacji oraz szkolenia dla kandydatów do danego zawodu.

W tym momencie dociekań nad cechami konstytutywnymi zawodów zaufania publicznego wypada przejść do omówienia definicji wzmiankowanego pojęcia sformułowanych przez naukę prawa, orzecznictwo oraz samego ustawodawcę.

Jeśli chodzi o naukę prawa, szczególne zasługi w definiowaniu zawodu zaufania publicznego należy przypisać Pawłowi Sarneckiemu. Stwierdza on, że zawodami zaufania publicznego są zawody, które polegają na świadczeniu pomocy innym ludziom, z reguły w sytuacji zagrożenia ich dóbr. Dobra te uznawane są również w wymiarze ogólnospołecznym, a ich ochrona to realizacja istotnych potrzeb i wartości społecznych. Stąd świadczenie pomocy w sytuacji zagrożenia tych dóbr widziane jest jako realizowanie istotnych potrzeb i wartości społecznych. Tym samym uzasadniona jest szczególna regulacja prawna. Kolejny ważny aspekt to – zdaniem powołanego autora – przyjmowanie od osób korzystających z usług przedstawicieli zawodów zaufania publicznego informacji dotyczących sfery życia osobistego, a nawet intymnego. W związku z tym zorganizowanie wzmiankowanych zawodów w korporacje zawodowe pozwala na sprawowanie pieczy nad ich należytym wykonywaniem. W celu zniwelowania niepewności jednostki, przekazującej przedstawicielom zawodów zaufania publicznego dane częstokroć newralgiczne, osoby wykonujące te profesje obciążono obowiązkiem zacho-

wania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu, z czym z kolei wiąże się odpowiedni immunitet. Tradycyjne zawody zaufania publicznego wykształciły także pewne reguły etyczne dotyczące ich wykonywania. Czasem przybierają one sformalizowaną postać kodeksów etycznych²⁶.

Zatem zawód zaufania publicznego to profesja polegająca na obsłudze osobistych potrzeb ludzkich, wiążąca się z przyjmowaniem informacji dotyczących życia osobistego i zorganizowana w sposób uzasadniający przekonanie społeczne o właściwym dla interesów jednostki wykorzystywaniu tych informacji przez świadczących usługi. Wykonywanie zawodu zaufania publicznego określane jest dodatkowo normami etyki zawodowej, szczególną treścią ślubowania, tradycją korporacji zawodowej czy szczególnym charakterem wykształcenia i uzyskanej specjalizacji (aplikacje)²⁷. Spełnienie wysokich wymagań stawianych przez ustawodawcę osobom wykonującym zawód zaufania publicznego jest uzasadnione tym, że powierza się im zadania o szczególnym charakterze lub szczególnej doniosłości z punktu widzenia zadań państwa, troski o realizację interesu publicznego czy gwarancji wolności i praw jednostki²⁸. Tytułem przykładu można wskazać, że adwokatura powoła-

²⁶ P. Sarnecki: *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2001 r.* „Palestra” 2002, z. 5–6, s. 185. Por. Idem: *Komentarz do art. 17. W: Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Komentarz.* Red. L. Garlicki. T. 4. Warszawa 2005, s. 2; Idem: *Glosa do wyroku SN z dnia 29 maja 2001 r., I CKN 1217/98.* „Palestra” 2002, z. 5–6, s. 185–188; Idem: *Radca prawny jako zawód zaufania publicznego.* „Radca Prawny” 2002, nr 4–5, s. 22–29; Idem: *Opinia w sprawie wykładni art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.* „Przegląd Sejmowy” 2001, nr 2, s. 75; Idem: *Pojęcie zawodu zaufania publicznego (art. 17 ustępow 1 Konstytucji) na przykładzie adwokatury.* W: *Konstytucja – Wybory – Parlament. Studia ofiarowane Zdzisławowi Jaroszowi.* Red. L. Garlicki. Warszawa 2000, s. 155 i nast.; Idem: *W sprawie znaczenia konstytucyjnego określenia „zawód zaufania publicznego” (art. 17 ust. 1 Konstytucji).* „Ekspertyzy i Opinie Prawne” 2000, nr 5, s. 28–33.

²⁷ P. Sarnecki: *Pojęcie zawodu zaufania publicznego...*, s. 155 i nast. Do tej definicji P. Sarneckiego nawiązał wprost Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 7 maja 2002 r., SK 20/00. OTK ZU 2002, nr 3, poz. 29, cz. III, pkt 2.

²⁸ Wyroki TK z dnia: 7 maja 2002 r., SK 20/00, cz. III, pkt 1; 26 listopada 2003 r., SK 22/02. OTK ZU 2003, nr 9, poz. 97, cz. III, pkt 5.2; 18 lutego 2004 r., P 21/02, cz. III, pkt 1.

na jest do udzielania pomocy prawnej, współdziałania w ochronie praw i wolności obywatelskich oraz w kształtowaniu i stosowaniu prawa. Notariat jest niezbędnym uczestnikiem tworzenia i urzeczywistniania struktur prawnych wolnego rynku; notariusz zapewnia stronom bezpieczeństwo obrotu. Z kolei radca prawny służy interesom wymiaru sprawiedliwości, jak również tym, których prawa i wolności zostały mu powierzone w celu ochrony. Zawód radcy prawnego stanowi jedną z gwarancji poszanowania prawa.

Warto również nawiązać do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 lipca 2007 r., w którym organ ten wymienił następujące najczęściej pojawiające się w literaturze cechy zawodów zaufania publicznego:

- 1) szczególną doniosłość prawidłowego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania – istotnego z racji znaczenia, jaką dana dziedzina społecznej aktywności zawodowej odgrywa w społeczeństwie, oraz z uwagi na konieczność zapewnienia ochrony gwarantowanych ustawą zasadniczą praw podmiotowych jednostki;
- 2) powierzanie w warunkach wysokiego zaufania uprawiającym taki zawód informacji osobistych i dotyczących życia prywatnego osób korzystających z ich usług;
- 3) uznawanie tych informacji za tajemnicę zawodową, która nie może być ujawniona;
- 4) objęcie osób dysponujących taką tajemnicą – w wypadku możliwości naruszenia istotnych dóbr jednostki w razie jej ujawnienia – immunitetem zwalniającym je od odpowiedzialności karnej za nieujawnienie informacji;
- 5) korzystanie ze świadczeń tych zawodów często w razie nastąpienia realnego albo choćby potencjalnego niebezpieczeństwa dla dóbr jednostki o szczególnym charakterze (np.: życie, zdrowie, wolność, godność, dobre imię);
- 6) niepodleganie regułom hierarchii urzędniczej;
- 7) występowanie sformalizowanej deontologii zawodowej oraz rękojmnia należytego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, gwarantowana z jednej strony przez wysokie bariery dostępu do wykonywania każdego z zawodów zaufania publicznego, obejmujące nie tylko wymóg ukończenia odpowiedniego szkolenia, lecz także reprezentowanie odpowiedniego poziomu etycznego, z drugiej –

sprawowaną w interesie publicznym pieczę organów samorządu zawodowego²⁹.

Dotychczasowe stanowiska prezentowane przez naukę prawa i orzecznictwo wskazują, że o statusie zawodu zaufania publicznego decyduje wola ustawodawcy, często determinowana istotą zawodu, dla którego powołuje się wspólnotę samorządową. Trzeba nadmienić, że znaczenie pojęcia „zawód zaufania publicznego” należy ustalać z zastosowaniem reguł służących do wykładni konstytucji. Powinno się zatem pamiętać, że pojęcia stosowane w ustawie zasadniczej mają znaczenie możliwie najszersze, najbardziej zbliżone do znaczenia występującego w języku potocznym, a wyrażane są w języku prawniczym, nie prawnym³⁰.

Skoro zawód zaufania publicznego jest profesją, w przypadku której w szczególnym natężeniu potrzebne jest zagwarantowanie zaufania usługobiorcy do świadczącego usługi, to powstaje potrzeba tworzenia samorządów zawodowych. Te ostatnie bowiem mają służyć wzmocnieniu zaufania obywateli do osób wykonujących daną profesję oraz sprawowaniu pieczy nad wykonywaniem tej profesji przez poszczególne osoby.

Brzmienie art. 17 ust. 1 Konstytucji RP wskazuje, że samorzady zawodowe mogą być tworzone tylko dla osób wykonujących zawód zaufania publicznego. W związku z tym nasuwa się pytanie, czy osoby niewykonyjące zawodów zaufania publicznego mogą także posiadać swoje samorzady zawodowe? Czy tworzenie takich samorządów będzie zgodne z ustawą zasadniczą? Nadto, jeżeli ustawa *expressis verbis* nie wskazuje, że określony zawód jest zawodem zaufania publicznego, to czy ma on taki charakter? Czy można ustawodawcy przekazać kompetencję do arbitralnego decydowania o tym, który zawód ma mieć status zawodu zaufania publicznego?

²⁹ K 41/05. OTK ZU 2007, nr 7, poz. 72, cz. III, pkt 6.2. Por. J. Hausner, D. Długosz: *Tezy w sprawie zawodów zaufania publicznego*. W: *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny...*, s. 119; M. Tabernačka: *Pojęcie zawodu zaufania publicznego*. „Przegląd Prawa i Administracji” [Wrocław] 2004, T. 62, s. 302; P. Sarnecki: *Opinia w sprawie wykładni art. 17 ust. 1 Konstytucji...*, s. 75–76.

³⁰ J. Smarz: *Definiowanie pojęcia...*, s. 124.

Na wstępie należy odnieść się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2001 r.³¹, w którym ten wyraża pogląd, że status osoby wykonującej zawód zaufania publicznego może nadawać tylko ustawa, jak to ma miejsce w przypadku samorządu notariuszy. W ocenie Sądu Najwyższego, skoro ustawa korporacyjna adwokatów nie nadaje tej profesji statusu zawodu zaufania publicznego, to samorząd adwokacki należy uznać za samorząd gospodarczy, określony w art. 17 ust. 2 Konstytucji RP. We wzmiankowanym wyroku Sąd Najwyższy przyjął zatem założenie, że jeżeli ustawa nie określi *expressis verbis*, że wskazana profesja jest zawodem zaufania publicznego, to należy uznać, że nie posiada ona takiego przymiotu.

Z zaprezentowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego nie sposób się zgodzić. Jego konsekwencją bowiem byłaby sytuacja, w której ustawodawca arbitralnie kwalifikowałby określone profesje jako zawody zaufania publicznego. Tymczasem nieodzowne jest istnienie – w pierwszej kolejności – określonej grupy zawodowej, której przedstawiciele wykonują zawód zaufania publicznego, i tym samym różni się ona od innych grup zawodowych. Dopiero w drugiej kolejności należy stworzyć ramy prawne działania tej grupy zawodowej; zorganizować ją w samorząd zawodowy. Ustawodawca nie powinien więc arbitralnie decydować, które z profesji można zaliczyć do zawodów zaufania publicznego, a które nie³². Jak akcentuje P. Sarnecki, twórca Konstytucji RP kształtował samorządy zawodowe w sytuacji, w której – w jego przekonaniu – funkcjonowały już zawody zaufania publicznego. Dlatego też stworzył możliwość powołania dla nich samorządów zawodowych oraz przedłużenia ich funkcjonowania, z uwagi na szczególne cechy tych zawodów tudzież szczególną troskę o właściwe ich wykonywanie. Zdaniem powołanego autora, mniej więcej wiadomo, w czym cechy te się wyrażają, a zatem na czym ma polegać działalność ustawodawcy i jakie treści zawierać powinny odpowiednie przepisy³³.

³¹ I CKN 1217/98. OSNC 2002, nr 1, poz. 13.

³² Zresztą gdyby ustawodawcy pozostało decydowanie, kto wykonuje zawód zaufania publicznego, mogłoby dojść do kuriozalnej sytuacji, w której mianem tym zaczęłyby on określać profesje nieposiadające tego przymiotu. Takie zakwalifikowanie co prawda miałyby wymiar normatywny, ale nie odzwierciedlałoby rzeczywistości.

³³ P. Sarnecki: *Pojęcie zawodu zaufania publicznego...*, s. 154.

Z przytoczonych ustaleń można wyprowadzić dwa wnioski:

- 1) wprowadzając kategorię zawodu zaufania publicznego, ustawodawca niejako inkorporował do ustawy zasadniczej cechy zawodów istniejących w chwili uchwalania Konstytucji RP, których przedstawiciele byli zorganizowani w samorządy zawodowe;
- 2) definiowanie pojęcia „zawód zaufania publicznego” musi się dokonywać na poziomie konstytucyjnym, co wynika z reguł interpretacji przepisów ustawy zasadniczej³⁴.

W art. 17 ust. 1 ustawy zasadniczej użyto słowa „piecza” na oznaczenie zadań administracyjnych samorządów zawodowych. Właśnie w trosce o interes publiczny, lepsze funkcjonowanie, poprawę jakości usług, jak również o interesy określonej grupy zawodowej mają być tworzone samorządy zawodowe.

Należy podzielić stanowisko P. Sarneckiego, że przepisy nie muszą mówić wprost o zaliczeniu określonej profesji do zawodów zaufania publicznego. Istotne jest, by z treści ustawy dało się wyprowadzić najważniejsze cechy takiego zawodu, to jest: świadczenie usług w sytuacji zagrożenia dóbr, traktowanych jako dobra ogólnospołeczne; realizację istotnych wartości i potrzeb społecznych, przyjmowanie informacji dotyczących życia osobistego, a nawet intymnego, obowiązek zachowania tajemnicy, legitymowanie się zasadami etycznymi³⁵. O zaliczeniu danej profesji do zawodów zaufania publicznego nie decyduje zatem kryterium formalne (określenie *expressis verbis* danej profesji w ustawie mianem zawodu zaufania publicznego), lecz kryterium materialne (możliwość wyprowadzenia z przepisów danej ustawy cech konstytutywnych zawodu zaufania publicznego). Przyjęcie przeciwnego założenia byłoby sprzeczne nie tylko z intencją ustrojodawcy, lecz także z językową i funkcjonalną wykładnią Konstytucji RP. Ponadto, radykalnie ograniczyłyby liczbę zawodów zaufania publicznego w Polsce, gdyż w obowiązującym stanie prawnym jedynie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2001 r. o rzecznikach patentowych³⁶ wprost stanowi, że: „Zawód rzecznika patentowego jest zawodem zaufania publicznego”.

³⁴ J. Smarż: *Definiowanie pojęcia...*, s. 125.

³⁵ P. Sarnecki: *Opinia w sprawie wykładni art. 17 ust. 1 Konstytucji...*, s. 75–76.

³⁶ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1314.

Nawet zawód notariusza, przedstawiony we wzmiankowanym orzeczeniu Sądu Najwyższego jako przykład zawodu zaufania publicznego, nie utrzymałby w opisywanej sytuacji swojego statusu, ponieważ użyte w art. 2 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie³⁷ sformułowanie, w świetle którego notariusz „działa jako osoba zaufania publicznego”, nie odnosi się do statusu zawodu, lecz jedynie wskazuje, że przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz nie jest osobą prywatną, lecz osobą wykonującą przewidziane prawem zadania państwa w zakresie przymusu dokumentacji³⁸.

Wypada jednak zauważyć, że ze wzmiankowanego już kilkakrotnie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2001 r. wynika, że prawnicze zawody zaufania publicznego powinny posiadać jeszcze jedną cechę. Mianowicie osoby wykonujące tego rodzaju profesje powinny być bezstronnymi uczestnikami postępowania procesowego. W przypadku zawodu adwokata czy radcy prawnego spełnienie tego postulatu wydaje się niemożliwe. Tymczasem w toku prac nad obowiązującą Konstytucją właśnie adwokatūrę wskazywano jako przykład zawodu zaufania publicznego³⁹. Zatem również z powyższą tezą Sądu Najwyższego nie sposób się zgodzić.

Na koniec rozważań nad tym zagadnieniem należy wspomnieć o – jak na razie – jedynej próbie ustawowego zdefiniowania zawodu zaufania publicznego. Jej emanacji dostarcza projekt ustawy o sprawowaniu przez samorządy zawodowe pieczy nad należytym wykonywaniem zawodów zaufania publicznego i o nadzorze nad działalnością samorządów zawodowych oraz o zmianie niektórych ustaw, w którym znajduje się definicja zawodu zaufania publicznego⁴⁰. Zgodnie z art. 2 ust. 1 wzmiankowanego projektu: „Zawodem zaufania publicznego jest zawód wykonywany przez osoby, którym powierza się zadania o szczególnym charakterze z punktu widzenia zadań publicznych, tro-

³⁷ Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1796 ze zm.

³⁸ A. Oleszko: *Z zagadnień ustrojowych notariatu*. „Rejent” 1993, nr 9, s. 9.

³⁹ „Biuletyn Komisji Konstytucyjnej Zgromadzenia Narodowego” 1997, nr 39, s. 29–44. Zob. także „Biuletyn Komisji Konstytucyjnej Zgromadzenia Narodowego” 1996, nr 30, s. 12–17. Por. P. Kuczma: *Adwokat jako zawód zaufania publicznego w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*. „Palestra” 2012, z. 3–4, s. 146–157.

⁴⁰ „Palestra” 2003, z. 1–2.

ski o realizację interesu publicznego lub gwarancji wolności i praw, a który w szczególności:

- 1) polega na świadczeniu usług polegających na obsłudze ważnych potrzeb osobistych lub gospodarczych;
- 2) ze względu na występowanie szczególnej więzi zaufania między osobą świadczącą usługi w ramach wykonywania zawodu a usługobiorcą może wiązać się z dostępem do informacji dotyczących sfery prywatności osoby fizycznej lub tajemnicy przedsiębiorcy;
- 3) zorganizowany jest w sposób uzasadniający przekonanie społeczne o właściwym dla interesów indywidualnych wykorzystaniu więzi zaufania i informacji, o których mowa w pkt. 2, przez osoby wykonujące ten zawód, w związku z czym informacje uzyskane przez wykonującego zawód przy wykonywaniu czynności zawodowych dotyczące sfery prywatności lub tajemnicy przedsiębiorstwa korzystających z usług wykonującego zawód stanowią, w zakresie wynikających z przepisów właściwych dla danego zawodu zaufania publicznego, tajemnicę zawodową, podlegającą jedynie ujawnieniu w przypadkach określonych w przepisach ustawowych;
- 4) może być wykonywany przez osoby dopuszczone do jego wykonywania po sprawdzeniu, na zasadach i w trybie określonym w przepisach właściwych dla danego zawodu zaufania publicznego, wiedzy i umiejętności niezbędnych do wykonywania tego zawodu;
- 5) jest wykonywany w formach określonych w przepisach właściwych dla danego zawodu zaufania publicznego, bez stosowania zasady kierownictwa, określonej w przepisach prawa pracy;
- 6) wymaga do należytego wykonywania odpowiednio sformalizowanych zasad etycznych jego wykonywania (deontologia zawodowa) i szczególnego ślubowania”.

Z kolei w ust. 2 art. 2 omawianego projektu nastąpiło enumeratywne wyliczenie samorządów zawodowych. Zaprezentowana definicja składa się zatem z dwóch części:

- 1) wyliczenia ogólnych cech zawodów zaufania publicznego (wyliczenie to nie ma charakteru wyczerpującego, na co wskazuje użyte w definicji wyrażenie „w szczególności”);

2) enumeratywnego wyliczenia samorządów zawodowych zawodów zaufania publicznego.

Pierwszą część omawianej definicji wypada ocenić pozytywnie. Ogólność zawartych w niej cech zawodów zaufania publicznego nie stanowi problemu, gdyż ich uszczegółowienia, uwzględniającego specyfikę poszczególnych profesji tego typu, dokonałyby ustawy korporacyjne.

Trudno natomiast zaakceptować drugą część definicji, o której mowa, tzn. wyliczenia w ustawie zamkniętej listy samorządów zawodowych zawodów zaufania publicznego. Kreowałaby ona bowiem niedopuszczalną sytuację, w której przepis art. 17 ust. 1 Konstytucji RP byłby interpretowany przez pryzmat treści art. 2 ust. 2 omawianego projektu. W konsekwencji to ustawodawca arbitralnie decydowałby o przyznaniu bądź odmowie przyznania określonym profesjom statusu zawodów zaufania publicznego.

Odnosząc powyższe ustalenia do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wypada skonstatować, że pozycja prawna przedstawicieli interesującej nas profesji jest zbliżona do statusu osób wykonujących zawody zaufania publicznego⁴¹. Z treści u.g.n. wynika bowiem, że:

- 1) jest to zawód wykonywany osobiście przez osoby mające wysokie kwalifikacje (wymogi: posiadania wyższego wykształcenia⁴², ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości⁴³

⁴¹ Zob. wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r., SK 20/01, cz. III, pkt 7. Por. E. Mzyk, w: G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek: *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*. T. 2. Zielona Góra 2000, s. 268; S. Kalus: *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*. Warszawa 2002, s. 85; J. Szachułowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska: *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*. Warszawa 1999, s. 448–449.

⁴² Artykuł 177 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Aktualnie (gdyż wymogi te były kilkakrotnie zmieniane) kandydat na rzeczoznawcę majątkowego ma mieć jakiegokolwiek wyższe wykształcenie. Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów usunęły wymóg, by ukończył studia magisterskie, zatem od 1 stycznia 2014 r. o nadanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego ubiegać się mogą także kandydaci z tytułem zawodowym licencjata lub będący inżynierami.

⁴³ Artykuł 177 ust. 1 pkt 4 u.g.n. Zob. wyjątek od tego wymogu określony w art. 177 ust. 2 u.g.n.

- oraz odbycia co najmniej 6-miesięcznej praktyki zawodowej w tym zakresie⁴⁴), które zostały dopuszczone do jego wykonywania po sprawdzeniu wiedzy i umiejętności (wymóg przejścia z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego, w tym złożenia egzaminu dającego uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości⁴⁵) niezbędnych do wykonywania tego zawodu⁴⁶, oraz które mają obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych⁴⁷;
- 2) powierzone są mu zadania o szczególnym charakterze z punktu widzenia gwarancji wolności i praw jednostki – w szczególności prawa własności oraz innych praw majątkowych (rzeczoznawca majątkowy – na zasadzie wyłączności – dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością⁴⁸; ponadto jedynie przedstawiciel tego zawodu może pełnić funkcję biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości);
 - 3) jest istotny dla obywateli, gdyż polega na obsłudze ich osobistych i/lub gospodarczych potrzeb (zawód rzeczoznawcy majątkowego, łączący się zazwyczaj z gospodarowaniem mieniem o znacznej wartości, jest ściśle związany z bardzo poważną rolą, jaką odgrywa gospodarka nieruchomościami w całym systemie społecznej gospodarki rynkowej⁴⁹);
 - 4) związany jest z powierzeniem – w warunkach wysokiego zaufania – uprawiającym taki zawód informacji osobistych lub stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa podmiotów korzystających z usług rze-

⁴⁴ Artykuł 177 ust. 1 pkt 5 u.g.n. Zob. wyjątek od tego wymogu określony w art. 177 ust. 2b u.g.n.

⁴⁵ Artykuł 177 ust. 1 pkt 6 u.g.n.

⁴⁶ Zob. R. Cymerman, L. Kotlewski: *Nowe zasady zdobywania uprawnień zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego*. „Wycena” 2014, nr 1, s. 1–6.

⁴⁷ Artykuł 175 ust. 2 u.g.n. Od 1 stycznia 2018 r. za niedopełnienie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawca majątkowy będzie ponosił odpowiedzialność zawodową.

⁴⁸ Artykuł 174 ust. 3 u.g.n. Zob. także art. 156 ust. 1 oraz art. 174 ust. 3a u.g.n.

⁴⁹ Wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r., SK 20/01. OTK ZU 2002, nr 7, poz. 89, cz. III, pkt 7; S. Klauz: *Prawnokarne aspekty odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego*. W: *Rozważania o prawie karnym, księga pamiątkowa z okazji siedemdziesięciolecia urodzin profesora Aleksandra Ratajczaka*. Red. A.J. Szwarc. Poznań 1999, s. 187.

czoznawców majątkowych; wzmiankowane informacje uznawane są za tajemnicę zawodową, która – poza wyjątkowymi przypadkami – nie może być ujawniona⁵⁰;

- 5) tworzy szczególną więź zaufania między osobą wykonującą zawód i świadczącą usługi na rzecz klienta a klientem (od osób ubiegających się o uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości wymaga się niekaralności w określonym zakresie⁵¹, co – wraz z obowiązkiem wykonywania czynności zawodowych ze szczególną starannością, zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej, z zachowaniem tajemnicy zawodowej i zasady bezstronności – sprzyja powstaniu więzi szczególnego zaufania między rzeczoznawcą majątkowym a jego klientem⁵²);
- 6) cechuje się przymiotem niezależności (rzeczoznawca majątkowy wykonuje w sposób samodzielny i niezależny wolny zawód w ramach posiadanych uprawnień⁵³; nie jest związany żądaniem zamawiającego lub osób zainteresowanych wynikiem jego pracy, jeśli te pozostają w sprzeczności z prawem lub standardami zawodowymi⁵⁴);
- 7) zawód ten wymaga do należytego wykonywania określenia sformalizowanych zasad etycznych⁵⁵ (rzeczoznawca majątkowy zrzeszony w sfederowanych stowarzyszeniach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązany jest postępować zgodnie z zasadami etyki zawodowej⁵⁶ zebranych w Kodeksie etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych);
- 8) łączy się z nim swego rodzaju misja, za którą można uznać prawidłowe określanie wartości nieruchomości (to, czy wycena została przeprowadzona prawidłowo, ma niebagatelne znaczenie i dla rze-

⁵⁰ Artykuł 175 ust. 3 u.g.n.; § 13–15 Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych (uchwała RK PFSRM nr 13/08 z dnia 24 września 2008 r. „Wycena” 2008, nr 1, s. 1 [dalej: KERM]).

⁵¹ Artykuł 177 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

⁵² Zob. pkt. 1–7 Zasad ogólnych KERM oraz § 6 KERM.

⁵³ Preambuła Zasad ogólnych KERM.

⁵⁴ § 9 KERM.

⁵⁵ Por. G. Polok: *Kodeks etyczny podstawowym narzędziem regulacji zachowania osób i podmiotów rynkowych w przestrzeni gospodarczej*. W: *Doradca podatkowy obrońcą praw podatnika*. T. 4. Red. J. Glumińska-Pawlic. Katowice 2010, s. 79–86.

⁵⁶ Artykuł 175 ust. 1 u.g.n.; § 1 KERM.

czoznawcy, i dla zamawiającego; ma też ogromne znaczenie dla nieruchomości publicznych – zarówno ze względu na wielką wartość tego majątku, jak i dlatego, że wiele czynności dotyczących takich nieruchomości wiąże się z określeniem ich wartości przez rzeczoznawcę majątkowego⁵⁷);

- 9) zobowiązuje osoby go wykonujące do przestrzegania określonych reguł, naruszenie których wiąże się z pociągnięciem do odpowiedzialności zawodowej (rzeczoznawca majątkowy ponosi odpowiedzialność zawodową, gdy nie wywiązuje się z obowiązków: przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych, działania ze szczególną starannością, przestrzegania etyki zawodowej, zachowania bezstronności, stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych⁵⁸).

Profesję rzeczoznawcy majątkowego charakteryzuje zatem większość cech typowych dla zawodów zaufania publicznego⁵⁹. Jednakże, z uwagi na fakt, że dotychczas nie utworzono samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, profesja ta nie może zostać uznana za zawód zaufania publicznego w rozumieniu art. 17 ust. 2 Konstytucji RP⁶⁰. Całkowitym nieporozumieniem jest zatem określanie profesji rzeczoznawcy majątkowego mianem zawodu zaufania publicznego⁶¹ albo przypisywanie takiej konstatacji Trybunałowi Konstytucyjnemu⁶². Ten ostatni

⁵⁷ E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2013, s. 665–666.

⁵⁸ Zob. art. 178 u.g.n.; § 24–25 KERM.

⁵⁹ Cechy najczęściej pojawiające się w definicjach „zawodu zaufania publicznego”, które można uznać za charakterystyczne dla tych profesji, przytaczam za Joanną Smarż. Zob. J. Smarż: *Definiowanie pojęcia...*, s. 146–147.

⁶⁰ Zob. S. Kolanowski: *Izba Samorządu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych – marzenie bliskie realizacji*. „Nieruchomości” 2008, nr 3; J. Jasiński: *Samorząd Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych? „Nieruchomości”* 2011, nr 12.

⁶¹ Co symptomatyczne, Kodeks etyki rzeczoznawców majątkowych (uchwała RK PFSRM nr 13/08 z dnia 24 września 2008 r. „Wycena” 2008, nr 1) *expressis verbis* określa profesję rzeczoznawcy majątkowego mianem zawodu zaufania publicznego. Taki pogląd jest także reprezentowany w literaturze przedmiotu, np. J. Adamiczka: *Rzeczoznawstwo jako zawód zaufania publicznego a wycena na potrzeby sektora bankowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 44, s. 26–28.

⁶² K. Gabrel, K. Opęchowska: *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Działalności – postulowane zmiany*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 4,

stwierdził jedynie, że status rzeczoznawcy majątkowego jest zbliżony do statusu osób wykonujących zawody zaufania publicznego.

Warto nadmienić, że powołanie samorządu zawodowego jest od początku jednym z priorytetów działalności Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Już w czerwcu 2011 r. Rada Krajowa PFSRM przyjęła opracowany przez Komisję ds. Samorządu Zawodowego PFSRM projekt ustawy o rzeczoznawcach majątkowych i ich samorządzie zawodowym. Nie został on co prawda nigdy uchwalony, ale jego założenia zasługują niewątpliwie na uwagę. W projekcie zapisano m.in.:

- „1. Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych tworzą członkowie zrzeszeni w izbach okręgowych rzeczoznawców majątkowych.
2. Samorząd zawodowy jest niezależny w wykonywaniu swoich zadań i podlega tylko przepisom prawa.
3. Członek samorządu zawodowego ma czynne i bierne prawo wyborcze.
4. Członek samorządu zawodowego podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej i zawodowej”.

Według projektu ustawy, do zadań samorządu zawodowego – dla zapewnienia ochrony interesu publicznego i interesów zawodowych jego członków – miały należeć w szczególności:

- nadzór nad należytym wykonywaniem zawodu przez członków izb;
- ustalanie zasad etyki zawodowej i nadzór nad jej przestrzeganiem;
- reprezentowanie i ochrona interesów zawodowych członków samorządu;
- opiniowanie projektów aktów normatywnych dotyczących problematyki nieruchomości;
- współdziałanie w sprawach należących do samorządu z organami administracji publicznej, wyższymi uczelniami, stowarzyszeniami, instytutami naukowymi, innymi samorządami zawodowymi oraz zagranicznymi i międzynarodowymi organizacjami zawodowymi;

s. 51; Ibidem: *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Działalności – postulowane zmiany*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2015, nr 1, s. 49.

- ustalanie standardów zawodowych i zasad dobrej praktyki zawodowej oraz nadzór nad ich stosowaniem;
- prowadzenie doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych i nadzór nad realizacją tego obowiązku przez członków izb;
- prowadzenie postępowań kwalifikacyjnych i aplikacji zawodowej, w tym ustalanie wymogów programowych w zakresie kształcenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych;
- ustalanie zasad aplikacji zawodowej, w tym ustalanie programu, zasad i warunków odbywania praktyk zawodowych oraz nadzór nad ich przebiegiem;
- prowadzenie postępowania kwalifikacyjnego;
- prowadzenie postępowań w zakresie odpowiedzialności dyscyplinarnej i odpowiedzialności zawodowej członków samorządu zawodowego oraz orzekanie w tym zakresie;
- wnioskowanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o nadanie i odebranie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- wnioskowanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o wszczęcie postępowania wyjaśniającego w stosunku do osób, które wykonują czynności rzeczoznawcy majątkowego, a nie posiadają uprawnień i nie są członkami samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych;
- ustalanie wymogów stanowiących podstawę uznania kwalifikacji zawodowych cudzoziemców oraz prowadzenie postępowania sprawdzającego spełnienie tych wymogów;
- polubowne rozstrzyganie sporów na wniosek stron pomiędzy członkami samorządu zawodowego oraz prowadzenie postępowania arbitrażowego;
- zarządzanie majątkiem i prowadzenie działalności gospodarczej samorządu zawodowego;
- organizowanie i prowadzenie pomocy materialnej dla członków izb samorządu zawodowego i ich rodzin;
- prowadzenie i publikacja list członków izb samorządu zawodowego.

Projekt ustawy określał, w jaki sposób samorząd zawodowy ma funkcjonować i jaką powinien mieć strukturę organizacyjną. Omawiał także szeroko prawa i obowiązki członków Izby Samorządu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych.

Zdaniem projektodawców, powstanie Izby Samorządu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych nie ograniczyłoby dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nadawanie uprawnień zawodowych pozostałoby w gestii odpowiedniego ministra⁶³.

Specyfikę profesji rzeczoznawcy majątkowego w znacznym (jeśli nie w przeważającym) stopniu determinuje zakres czynności, do wykonywania których uprawnieni są przedstawiciele interesującego nas zawodu. Czynności te można podzielić na dwie kategorie:

- 1) czynności, które rzeczoznawca majątkowy wykonuje na zasadzie wyłączności – w grę wchodzi tu określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością⁶⁴, przy czym opinię o wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie, w formie operatu szacunkowego⁶⁵;
- 2) czynności, które rzeczoznawca majątkowy wykonuje obok innych podmiotów – chodzi tu o sporządzanie opinii i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, a dotyczących:
 - rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
 - efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
 - skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
 - oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
 - bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
 - określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
 - wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
 - wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości⁶⁶.

⁶³ J. Jasiński: *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych?* „Nieruchomości” 2011, nr 12.

⁶⁴ Artykuł 174 ust. 3 u.g.n.

⁶⁵ Artykuł 156 ust. 1 u.g.n.

⁶⁶ Artykuł 174 ust. 3a u.g.n.

Kończąc rozważania na temat specyfiki zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wypada wspomnieć o szerokim spektrum form organizacyjnych, w jakich można prowadzić działalność zawodową w tym zakresie. Rzeczoznawca majątkowy może bowiem wykonywać profesję w ramach:

- 1) własnej jednoosobowej działalności gospodarczej;
- 2) działalności gospodarczej w ramach spółki osobowej działającej w zakresie szacowania nieruchomości (tj.: spółki cywilnej, spółki jawnej, spółki partnerskiej, spółki komandytowej i spółki komandytowo-akcyjnej);
- 3) stosunku pracy u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości;
- 4) umowy cywilnoprawnej (np. umowy zlecenia, umowy o dzieło) u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości⁶⁷.

Niezależnie od tego, która z wymienionych form organizacyjnych zostanie wybrana przez rzeczoznawcę majątkowego, jest on obowiązany wykonywać czynności zawodowe osobiście, sygnując swoim nazwiskiem i pieczęcią zawodową sporządzone przez siebie opracowania⁶⁸.

W związku z uchyleniem ust. 8 art. 174 u.g.n. za dopuszczalne należy uznać łączne wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w różnych formach. Możliwe jest zatem wykonywanie interesującej nas profesji w ramach stosunku pracy, przy jednoczesnym prowadzeniu jednoosobowej działalności gospodarczej. Ponadto, z ust. 9 art. 174 u.g.n. wynika, że rzeczoznawca jako biegły sądowy może wykonywać czynności na zlecenie sądu niezależnie od form prowadzenia swojej działalności. Czynności biegłego sądowego można więc realizować bez względu na to, czy wykonuje się zawód rzeczoznawcy na podstawie umowy o pracę, czy też prowadząc działalność we własnym imieniu lub będąc współnikiem spółki osobowej⁶⁹.

⁶⁷ Artykuł 174 ust. 7 u.g.n.

⁶⁸ § 10 KERM.

⁶⁹ Zob. Z. Januszewski: *Biegły czy rzeczoznawca majątkowy? Opinia czy operat szacunkowy?* „Rzeczoznawca Majątkowy” 2010, nr 2, s. 24–26.

Rozdział czwarty

Wolność wypowiedzi i jej znaczenie dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Obowiązująca Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej¹ potwierdziła istnienie wolności wypowiedzi i szeroko uregulowała jej podstawowe aspekty. Ustrojodawca przyjął w tym zakresie technikę dyspersji materii swobody ekspresji: „wolność prasy i innych środków społecznego przekazu” została uregulowana w art. 14, pomieszczonym w rozdziale I zatytułowanym *Rzeczpospolita*; „wolność wyrażania swoich poglądów oraz pozyskiwania i rozpowszechniania informacji” – w art. 54 ust. 1, zawartym w rozdziale II pt. *Wolności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela* (w podrozdziale *Wolności i prawa osobiste*), a „wolność słowa w radiofonii i telewizji” – w art. 213 ust. 1, zamieszczonym w rozdziale IX zatytułowanym *Organy kontroli państwowej i ochrony prawa* (w podrozdziale *Krajowa Rada Radiofonii i Telewizji*).

Spośród wymienionych przepisów ustawy zasadniczej fundamentalny charakter, z punktu widzenia tematu niniejszego opracowania, należy przypisać art. 54 ust. 1. Wyrażone zostały w nim trzy odrębne, chociaż powiązane i poniekąd uzależnione od siebie, wolności jednostki:

¹ W niniejszym rozdziale odnoszę się wyłącznie do regulacji prawa krajowego Rzeczypospolitej Polskiej. Pełne spektrum regulacji wolności wypowiedzi w multicyentrycznym systemie źródeł prawa RP zob. A. Biłgorajski: *Granice wolności wypowiedzi. Studium konstytucyjne*. Warszawa 2013, s. 146–244.

- 1) wolność wyrażania swoich poglądów,
- 2) wolność pozyskiwania informacji,
- 3) wolność rozpowszechniania informacji².

Ustrojodawca traktuje wzmiankowane wolności kompleksowo i komplementarnie – kompleksowo, bo ujmuje je w jednym przepisie i żadnej z nich nie wyróżnia, a komplementarnie, bo wolności te powiązane są z sobą w taki sposób, że mogą się zarówno wzajemnie wspierać, jak i ograniczać. „Powiązanie” między wolnościami wymienionymi w art. 54 ust. 1 Konstytucji RP nie jest przy tym automatyczne. I tak pozyskiwanie informacji wcale nie musi implikować ich rozpowszechniania. Z tego też względu lekceważenie faktu wyodrębnienia w art. 54 ust. 1 trzech wolności i traktowanie tego przepisu jako „monolitu” zasługuje na dezaprobatę.

Szczegółowe charakterystyki poszczególnych wolności wymienionych w art. 54 ust. 1 ustawy zasadniczej poprzedzać musi ustalenie znaczeń wyrażen „pogląd” i „informacja” oraz określenie relacji zakresowej między nimi.

W nauce prawa często zwraca się uwagę na trudności związane z definiowaniem pojęcia „informacja”. Mimo że terminem tym posługują się rozmaite akty normatywne z różnych dziedzin prawa, jak np.: ustawa o dostępie do informacji publicznej³, Prawo prasowe⁴, ustawa o ochronie danych osobowych⁵, Kodeks karny⁶ itd., a także różnorodne akty prawa Unii Europejskiej – wciąż brak jest definicji legalnej tego pojęcia.

Jacek Sobczak zaproponował rozumienie informacji jako „wiadomości, komunikatu, wskazówki, pouczenia”, opowiadając się tym samym

² Na przykład wyrok TK z dnia 5 maja 2004 r., P 2/03. OTK ZU 2004, nr 5, poz. 39, cz. III, pkt 2.5.

³ Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1764 ze zm.

⁴ Ustawa z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe. Dz.U. 1984, nr 5, poz. 24 ze zm.

⁵ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 922.

⁶ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1137 ze zm.

za potocznym ujmowaniem tego określenia⁷. Podobne stanowisko zaprezentował Włodzimierz Wróbel, zauważając, że początkowo „informację” interpretowano czasownikowo, jako przekazywanie określonych wiadomości, a więc – w istocie – jako proces informowania. Obecnie zaś pod pojęciem tym należy rozumieć „wiadomość, a więc określony znak, dźwięk, zapis, szyfr kryjący określoną treść”⁸. Natomiast nieco szerzej pojmuje „informację” Bogdan Michalski, według którego jest to „suma wiadomości o sytuacjach, stanach rzeczy, wydarzeniach i osobach, przedstawionych w formie pisemnej, fonicznej, wizualnej i każdej innej możliwej do odbioru przy pomocy zmysłów”⁹.

W interesującej nas kwestii wypowiedział się również Sąd Najwyższy, który w chwale z dnia 22 stycznia 2003 r. stwierdził, że „trudności w rozumieniu pojęcia »informacja« pogłębia w sposób znaczący fakt, iż obok tego pojęcia na gruncie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2001 r. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) wprowadzono pojęcie »informacja publiczna«, pod którym, jak stwierdzono w art. 1 ust. 1 tejże ustawy, należy rozumieć »każdą informację o sprawach publicznych« [...]. Wypada skonstatować, że zakres pojęcia »informacja«, jakim posługuje się Kodeks karny, różni się nie tylko od zakresu tego pojęcia w rozumieniu Konstytucji, ale i od zakresu pojęcia »informacja« w rozumieniu Prawa prasowego oraz, oczywiście, od znaczenia przedmiotowego »informacji publicznej« w rozumieniu ustawy o dostępie do informacji publicznej. Na gruncie prawa konstytucyjnego informacja rozumiana jest jako składowa część prawa do informacji, ważny składnik wolności wypowiedzi, prasy i słowa. W tej sytuacji Konstytucja stanowi ogólne ramy zarówno w odniesieniu do wolności informacji, jak i prawa do informacji. Konkretyzacji i granic tej wolności, i tego prawa wypada poszukiwać w innych aktach prawnych. Wytycza je m.in. Kodeks karny”¹⁰.

⁷ J. Sobczak: *Ustawa Prawo prasowe. Komentarz*. Warszawa 1999, s. 73.

⁸ W. Wróbel, w: *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*. Red. A. Zoll. Kraków 1999, s. 968–969.

⁹ B. Michalski: *Prawo dziennikarza do informacji*. Kraków 1974, s. 9 i nast. Por. M. Barański: *Informacja w znaczeniu prawnym przez pryzmat zagadnień terminologicznych*. Katowice 2017.

¹⁰ I KZP 43/02. Legalis nr 55872.

Biorąc pod uwagę przytoczone próby zdefiniowania „informacji” w nauce prawa i judykaturze, reprezentują pogląd, że w odniesieniu do konstytucyjnych wolności pozyskiwania i rozpowszechniania informacji należy odwołać się do konwencjonalnego rozumienia pojęcia „informacja” jako wypowiedzi o faktach, a więc pewnej „porcji” wiedzy¹¹. Może ona np. stanowić, że dany podmiot lub przedmiot charakteryzuje pewna cecha, że należy do danej grupy podmiotów lub przedmiotów, że między konkretnymi podmiotami lub przedmiotami zachodzi określony stosunek itp. Termin „informacja” wyraża zatem sąd, tzn. pewną myśl odnoszącą się w sposób sprawozdawczy do danego stanu rzeczy¹². Informacja jest prawdziwa, gdy istnieje stan rzeczy, który informacja ta potwierdza; natomiast jest fałszywa, gdy taki stan rzeczy nie występuje¹³. Do kategorii informacji należą więc takie wypowiedzi, jak np.: „Kot jest ssakiem” (informacja prawdziwa) bądź „Stolicą Polski jest Wałbrzych” (informacja fałszywa). Informacje posiadają zatem wartość logiczną, tzn. mogą być weryfikowane pod względem ich zgodności z prawdą. Wartość logiczna jest czymś obiektywnym, a więc nie zależy od poglądów danej osoby, a wyłącznie od tego, czy wypowiedź opisuje rzeczywistość zgodnie ze stanem faktycznym, czy też w sposób z nim niezgodny¹⁴.

Wśród informacji wyróżnić można m.in. wypowiedzi:

- 1) których prawdziwość jest przesądzona przez samo znaczenie użytych w nich słów (zdania analityczne, np. „Szwagier to mąż mojej żony”);
- 2) które ze względu na samo znaczenie użytych w nich słów są fałszywe (zdania wewnętrznie sprzeczne, np. „Deszcz jest suchy”);
- 3) których wartości logicznej nie można poznać przez samo odwołanie się do reguł znaczeniowych, dlatego też ustalając ich prawdziwość,

¹¹ K. Twardowski: *Zasadnicze pojęcia dydaktyki i logiki*. Lwów 1901, s. 12. Cyt. za: J.J. Jadacki: *Potoczne rozumienie „informacji”*. W: *Analiza pojęcia informacji*. Red. J.J. Jadacki. Warszawa 2003, s. 8.

¹² K. Ajdukiewicz: *Logika pragmatyczna*. Wyd. 2. Warszawa 1974, s. 28. Cyt. za: J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp do prawoznawstwa*. Wyd. 3. Warszawa 2007, s. 15.

¹³ Na temat prawdziwości wypowiedzi por. np. A. Tarski: *Pojęcie prawdy w językach nauk dedukcyjnych*. „Prace Towarzystwa Naukowego Warszawskiego”. Wyd. 3. Warszawa 1933, nr 34.

¹⁴ J. Wierciński: *Niemajątkowa ochrona czci*. Warszawa 2002, s. 105.

należy odwołać się do jakiegoś jej probierza, którym jest najczęściej zgodne doświadczenie wielu ludzi (zdania syntetyczne, np. „Woda wrze w temperaturze 100°C”)¹⁵.

Z kolei termin „pogląd” powinien być interpretowany jako wyrażanie osobistych ocen co do faktów i zjawisk we wszystkich przejawach życia, a także jako prezentowanie opinii, przypuszczeń i prognoz. Jako „poglądy” będą zatem kwalifikowane w szczególności następujące rodzaje wypowiedzi: oceny, dyrektywy oraz pytania.

Oceny wyrażają nasz stosunek emocjonalny (dodatni lub ujemny, aprobujący lub dezaprobujący) wobec pewnego – stwierdzonego czy wyobrazonego – stanu rzeczy. Mogą to być oceny: estetyczne – coś jest ładne, a coś brzydkie; hedonistyczne – coś jest przyjemne, a coś nieprzyjemne; moralne – coś jest godne, a coś niegodne uczciwego człowieka; coś jest dobre, a coś złe¹⁶. Oceny mogą być: generalno-abstrakcyjne albo indywidualno-konkretne; *ad personam* albo *ad rem*.

Oceny są zawsze subiektywne, a więc relatywne. Rzadko są jedynie ekspresją naszych upodobań czy preferencji. Podstawową cechą tego rodzaju wypowiedzi jest pewne odniesienie do akceptowanych standardów czy kryteriów. Spełnianie lub niespełnianie przez oceniane podmioty albo przedmioty przyjmowanych standardów powoduje, że zajmujemy w stosunku do nich postawę „za” lub „przeciw”. Wypowiedź wyrażająca postawę „za” lub „przeciw” może być użyta z zamiarem rekomendowania, zalecania, chwaleń, ganienia, skrytykowania itp. ocenianego podmiotu albo przedmiotu¹⁷.

Tradycyjnie oceny dzieli się na dwie kategorie: zasadnicze (właściwe) i instrumentalne (celowościowe, utylitarne). W przypadku ocen zasadniczych oceniamy dany podmiot albo przedmiot „dla niego samego”; bez względu na jego relację do innych podmiotów i/lub przedmiotów. Natomiast oceny instrumentalne to takie, w których oceniamy dany podmiot albo przedmiot jako „dobry środek”, „środek do dobrego”, „dobry środek do dobrego” czy też ze względu na (dobre lub złe)

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ Ibidem.

¹⁷ J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp...*, s. 16.

skutki, które powoduje¹⁸. Oceny instrumentalne opierają się zatem na przeświadczeniu, że dany stan rzeczy lub zdarzenie (fakt) prowadzą do powstania, utrzymania się lub zniknięcia stanu rzeczy bądź zdarzenia, które ocenia się dodatnio lub ujemnie. Można je rozpatrywać przez pryzmat tego, czy opierają się na prawdziwej, czy też fałszywej wiedzy (faktach) o tym, że jakiś stan rzeczy pociąga za sobą skutki aprobowane lub dezaprobowane¹⁹.

Skoro oceny niczego nie opisują, a jedynie wyrażają naszą akceptację lub jej brak, to nie możemy kwalifikować ich w kategoriach prawdy i fałszu²⁰.

Do dyrektyw zaliczane są wypowiedzi określane jako: norma, zasada, reguła, wskazówka, rada, zalecenie, sugestia itp.²¹ Wszystkie dyrektywy łączy to, że są skonwencjonalizowanymi aktami werbalnego wpływu na zachowanie się ludzi²². Tego rodzaju wypowiedzi nie opisują zachowania jednostek, ale wskazują, jakie zachowanie powinno nastąpić. Jeśli zaś nie pełnią funkcji opisowej, to nie mogą być kwalifikowane w kategoriach prawdy i fałszu²³.

Z kolei pytania to wypowiedzi formułowane hipotetycznie, przez odwołanie się do prawdopodobieństwa, podejrzeń (np. odnośnie do niewłaściwego postępowania określonej jednostki). Nie mogą być one ani prawdziwe, ani fałszywe, prawidłowe ani nieprawidłowe. Nie są faktami i ocenami, lecz stanowią osobną kategorię semantyczną. Zważywszy na ich rolę w kształtowaniu wolności wypowiedzi, zbliżają się do kategorii opinii²⁴. Nie dotyczy to pytań retorycznych, które nie są otwarte na różne odpowiedzi i, mimo zewnętrznej formy pytającej, wskazują na istnienie faktów²⁵.

¹⁸ Ibidem, s. 17.

¹⁹ J. Wierciński: *Niemajątkowa ochrona...*, s. 105–106.

²⁰ J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp...*, s. 17.

²¹ Ibidem, s. 15. Por. np. A. Ross: *Directives and Norms*. London 1968, s. 60.

²² J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp...*, s. 15. Por. K. Opałek: *Z teorii dyrektyw i norm*. Warszawa 1974, s. 152 i nast.

²³ J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp...*, s. 15–16.

²⁴ Por. W. Sokolewicz: *Wolność prasy jako konstytucyjna zasada ustroju państwa*. „Ius Novum” 2008, nr 2, s. 19–20.

²⁵ Zob. postanowienie SN z dnia 7 lutego 2007 r., III KK 243/06. Legalis nr 82397.

W odróżnieniu od informacji, poglądy (czyli oceny, dyrektywy oraz pytania) należą do klasy wypowiedzi nonkognitywnych, tzn. takich, które nie mają wartości poznawczej²⁶. Dystynkcja ta znalazła szerokie odzwierciedlenie w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu [dalej: ETPC], który stwierdził m.in.: „Aby rozstrzygnąć, czy zakwestionowana wypowiedź była uzasadniona, należy rozróżnić pomiędzy wypowiedziami o faktach a osądami ocennymi, w tym mianowicie, iż istnienie faktów może zostać wykazane, podczas gdy prawdziwości osądów ocennych nie da się dowieść. Wymóg dowiedzenia prawdziwości osądów ocennych jest niemożliwy do spełnienia i narusza swobodę wypowiedzi jako taką, która to swoboda jest podstawową częścią prawa chronionego przez art. 10 Konwencji. Zaklasyfikowanie twierdzenia jako faktu lub jako osądu ocennego jest kwestią, która przede wszystkim wchodzi w zakres marginesu uznania władz krajowych, w szczególności sądów krajowych. Niemniej, jeżeli wypowiedź sprowadza się do osądu ocennego, muszą istnieć wystarczające przesłanki faktyczne popierające ten osąd, a brak takich przesłanek będzie nadużyciem”²⁷. Z tego też względu już samo wymaganie od osób formułujących sądy wartościujące, aby przedstawiły dowód prawdy, jest sprzeczne z art. 10 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności²⁸, godzi bowiem w istotę prawa do swobodnego wyrażania opinii²⁹. Pogląd ten od lat obecny jest również w polskim piśmiennictwie oraz orzecznictwie sądowym. Przychyla się do niego także Trybunał Konstytucyjny,

²⁶ J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp...*, s. 15–16.

²⁷ Wyrok ETPC z dnia 17 grudnia 2004 r. w sprawie *Pedersen i Baadsgaard przeciwko Danii*, skarga nr 49017/99, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67818> [Data dostępu: 31.07.2015 r.].

²⁸ Sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2. Dz.U. 1993, nr 61, poz. 284 ze zm. [dalej: EKPC].

²⁹ Zob. np. wyroki ETPC: z dnia 28 sierpnia 1992 r., w sprawie *Schwabe przeciwko Austrii*, skarga 13704/88, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57757>; z dnia 25 czerwca 1992 r., w sprawie *Thorgeirson przeciwko Islandii*, skarga nr 13778/88, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57795> [Data dostępu: 31.07.2015 r.]. Zob. także I.C. Kamiński: *Media w Europejskiej konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności*. W: *Prawo mediów*. Red. J. Barta, R. Markiewicz, A. Matlak. Wyd. 1. Warszawa 2005, s. 49.

dostrzegając pełną jego adekwatność wobec konstytucyjnej wolności słowa i jej granic³⁰.

Z tego też względu stanowczo sprzeciwiam się tezie uznającej „informacje o faktach tak rzeczywistych, jak i domniemywanych” za pogląd w rozumieniu art. 54 ust. 1 Konstytucji RP³¹. Taka interpretacja zaciera różnicę między „informacją” a „poglądem”, podważa sens użycia obu tych terminów w redakcji art. 54 ust. 1 ustawy zasadniczej oraz utrudnia właściwą ocenę analizowanych wypowiedzi.

ETPC wskazuje na konieczność uwzględnienia dwóch aspektów przy dokonywaniu kwalifikacji danej wypowiedzi jako opisowej bądź ocennej. Po pierwsze, należy szeroko pojmować analizowane sformułowanie. Trybunał wykluczył tym samym możliwość posłużenia się wąskim, prawniczo zdeterminowanym rozumieniem jakiegoś pojęcia lub określenia³². Po drugie, trzeba zwrócić uwagę na intencje autora wypowiedzi, które można zidentyfikować m.in. na podstawie całościowej analizy tekstu³³.

Z kolei Jacek Wierciński wyróżnia trzy koncepcje mające na celu zapewnienie spójnych i racjonalnych podstaw dokonywania podziału na informacje i opinie. Pierwsza z nich jako *criterium divisionis* wypowiedzi na informacje i oceny przyjmuje możliwość ich weryfikacji. Informacjami będą zatem te wypowiedzi, co do których można przeprowadzić dowód prawdziwości lub fałszu za pomocą dopuszczalnych środków dowodowych. *A contrario*, jeśli danej wypowiedzi nie można potencjalnie, teoretycznie udowodnić, to będzie ona stanowić ocenę³⁴.

³⁰ Wyrok TK z dnia 12 maja 2008 r., SK 43/05. OTK ZU 2008, nr 4, poz. 57, cz. III, pkt 7.4.

³¹ Zob. wyroki TK: z dnia 5 maja 2004 r., P 2/03; z dnia 20 lutego 2007 r., P 1/06. OTK ZU 2007, nr 2, poz. 11. Zob. także P. Sarnecki: *Komentarz do art. 54 Konstytucji*. W: *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*. Red. L. Garlicki. T. 3. Warszawa 2003; W. Sokolewicz: *Prasa i konstytucja*. Warszawa 2011, s. 69.

³² Wyrok ETPC z dnia 12 lipca 2001 r., w sprawie *Feldek przeciwko Słowacji*, skarga nr 29032/95, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-59588> [Data dostępu: 31.07.2015 r.]. Zob. I.C. Kamiński: *Media...*, s. 49.

³³ Wyrok ETPC z dnia 26 lutego 2002 r., w sprawie *Dichand i inni przeciwko Austrii*, skarga nr 29271/95, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-60171> [Data dostępu: 31.07.2015 r.]. Zob. I.C. Kamiński: *Media...*, s. 50.

³⁴ Jak podaje J. Wierciński (*Niemajątkowa ochrona...*, s. 110–111), podejście to jest charakterystyczne dla większości systemów prawnych. Sygnały stosowania niniej-

Istotą drugiej koncepcji jest podział wypowiedzi na oceny „czyste” i „mieszane”. Oceny czyste to wypowiedzi, w których autor stwierdza pewne fakty i na ich podstawie wyraża swą ocenę określonego podmiotu lub przedmiotu bądź nie przedstawia ich wyraźnie, jednak obie strony procesu komunikacji znają fakty, które stanowią podstawę wyrażonej oceny, i zakładają ich istnienie. Z kolei ocena mieszana to taka, która sugeruje, że opiera się na faktach usprawiedliwiających ją, przy czym fakty te nie są ani przedstawione, ani znane odbiorcom. O ile zatem w przypadku oceny czystej odbiorca może zweryfikować podstawę, na jakiej ocena ta została zbudowana, i wyciągnąć wnioski odnośnie do jej słuszności, o tyle w przypadku oceny mieszanej taka możliwość nie istnieje³⁵.

Zarysowane koncepcje spotkały się z zarzutem, że abstrahują od tego, jak w rzeczywistości klasyfikuje daną wypowiedź jej odbiorca. Na zarzut ten stara się odpowiedzieć trzecia koncepcja, u podstaw której leży założenie, że możliwość weryfikacji wypowiedzi jest istotnym, lecz tylko jednym z wielu, czynnikiem pozwalającym na kwalifikację wypowiedzi jako informacji albo oceny. W konsekwencji, aby ustalić charakter wypowiedzi, należy wziąć pod uwagę cztery czynniki:

- 1) dokładnie sedno znaczenia wypowiedzi;
- 2) możliwość weryfikacji dowodowej wypowiedzi z punktu widzenia prawdziwości lub fałszu;
- 3) cały kontekst samej wypowiedzi;
- 4) kontekst sytuacyjny, w jakim wypowiedź została rozpowszechniona³⁶.

szej koncepcji można także odnaleźć w polskim orzecznictwie, np. wyroki SN: z dnia 10 września 1999 r., III CKN 939/98. OSNC 2000, nr 3, poz. 56; z dnia 16 kwietnia 1999 r., II CKN 279/98. Legalis nr 357786; wyrok SA w Krakowie z dnia 12 stycznia 1994 r., I ACr 314/93. B. Gawlik: *Dobra osobiste. Zbiór orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie*. Kraków 1999, s. 100 i nast.; wyrok SA w Krakowie z dnia 19 listopada 1996 r., I ACr 515/96. Ibidem, s. 194 i nast.

³⁵ Według J. Wiercińskiego (*Niemajątkowa ochrona...*, s. 111–112), uznanie wypowiedzi za czystą opinię wymaga nadania jej formy, która w danych okolicznościach pozwoli rozsądnemu odbiorcy poczytać ją za opinię.

³⁶ Zdaniem J. Wiercińskiego (ibidem), przyjęcie tej koncepcji spowoduje, że nawet gdy wypowiedź poddaje się w jakimś stopniu badaniu z punktu widzenia kryteriów prawda-falsz, wciąż może być traktowana jako opinia, gdy – biorąc pod uwagę znaczenie słów i kontekst – można ją uznać za osobisty punkt widzenia jej autora. Powołany

Warto nadmienić, że ogólnie wypowiedzi zawierających figury retoryczne (np.: metafory, hiperbole, porównania itp.) nie powinno się traktować jako wskazujących na fakty. Podobnie, co do zasady, należy traktować wypowiedzi opatrzone stwierdzeniami typowymi dla wyrażania opinii (np.: „mam wrażenie”, „wydaje się”, „sądzę”, „najwyraźniej”, „przypuszczam”), satyrę, karykatury itp. Trzeba jednak zastrzec, że mimo użycia takich wyrażen, wypowiedź jako taka wciąż może sugerować istnienie konkretnych faktów³⁷.

Mimo wymienionych wskazówek, ocena *in abstracto*, czy wypowiedź jest informacyjna, czy wartościująca, jest niezmiernie trudna i w praktyce nastęrcza wielu kłopotów. Wynika to z faktu, że wypowiedzi ocenne formułowane są na tle danego stanu faktycznego, czyli rzeczywistych, dających się obiektywnie ustalić okoliczności sprawy³⁸. Najczęściej stykamy się zatem z wypowiedziami stanowiącymi kompilację – w rozmaitych proporcjach – informacji oraz poglądów. Nawet jednak w takich wypadkach, o ile wypowiedzi opisowe odwołujące się do rzeczywistości nie są przytoczone wraz z formułowanymi na ich podstawie ocenami, kryterium prawdziwości nie może być zastosowane wobec poglądów i opinii³⁹.

Brak możliwości udowodnienia, że sąd wartościujący jest prawdziwy nie oznacza, że należy dopuścić każdą ocenę. Według Ireneusza C. Kamińskiego, analiza orzecznictwa strasburskiego prowadzi do wniosku, że władze krajowe mogą wymagać, aby opinia miała dostateczną podstawę faktyczną, bez której dochodzi do nadużycia wolności wypowiedzi. Innymi słowy, ową podstawę stanowi powiązanie opinii z faktami, które ją uzasadniają. Powołany autor podkreśla jednocześnie, że bada-

autor podaje, że reminiscencje tej koncepcji można odnaleźć w polskim orzecznictwie, np. wyroki SA w Krakowie: z dnia 12 stycznia 1994 r., 1 ACr 314/93; z dnia 8 marca 1995 r., 1 ACr 80/95. B. Gawlik: *Dobra osobiste...*, s. 150.

³⁷ J. Wierciński: *Niemajątkowa ochrona...*, s. 117.

³⁸ Por. wyrok TK z dnia 5 maja 2004 r., P 2/03 oraz J. Sadowski: *Naruszenie dóbr osobistych przez media*. Warszawa 2003, s. 64–68.

³⁹ Nie znaczy to jednak, że wypowiedzi ocenne wymykają się spod wszelkiej kontroli sądu. Wówczas przedmiotem badania jest bowiem nie zasadność czy słuszność prezentowanych ocen, lecz np. forma podniesienia lub rozgłaszania zarzutu (por. art. 214 k.k.). Zob. wyrok TK z dnia 12 maja 2008 r., SK 43/05, cz. III, pkt 7.4.

nia, czy ocena ma faktyczną podstawę, należy dokonywać w zindywidualizowany sposób, biorąc pod uwagę kilka aspektów.

Po pierwsze, należy sprawdzić, czy opinia odnosi się do publicznie i szeroko znanych faktów, które stanowią oczywisty kontekst dla wyrażanego sądu. Nie można wówczas wymagać, aby fakty te raz jeszcze przytoczono. Inaczej będzie jednak wtedy, gdy takie okoliczności nie zachodzą. Po drugie, zawsze trzeba zwrócić uwagę na to, gdzie wypowiedź się ukazała. Faktyczne tło publikacji, a tym samym opinii wyrażonej w specjalistycznym piśmie, będzie częstokroć znane jego zwykłym odbiorcom, w przeciwieństwie do innych czytelników. Po trzecie, należy ustalić, co sprowokowało wypowiedź. Jeśli opinia odnosi się do szokującego, budzącego zaniepokojenie zachowania polityka albo działania instytucji politycznej, jej ton również może być ostry. Po czwarte, należy wziąć pod uwagę, czy ocena została dokonana w wywiadzie, rozmowie albo dyskusji (zwłaszcza transmitowanych na żywo), czy też w podlegającym refleksji i większej kontroli tekście pisanim. Zawsze należy też pamiętać, że EKPC zezwala na pewien stopień przesady i prowokacji⁴⁰.

Również orzecznictwo polskie posługuje się posiłkowo kryterium prawdziwości przy ocenie zgodności z prawem wypowiedzi wartościujących, tak w sprawach cywilnych, jak i karnych⁴¹. Trudno jednak nie zgodzić się z Anną Młynarską-Sobaczewską, że: „Kryterium [...] pozwalające zbadać, czy ocena wyrażona przez sprawcę oparta była na prawdziwych przesłankach, w gruncie rzeczy zawodzi, bo każe oceniać informacje przekazane jako podstawę sądów autora, a nie same oceny. Nie sposób dokonać kwalifikacji oceny, poglądu, zdania na jakikolwiek temat w systemie logiki dwuwartościowej i ta konkluzja winna stać się punktem wyjścia, a zarazem zakończenia sporu co do oceny prawdziwości krytyki rozumianej jako ocena jakiegokolwiek faktu czy osoby”⁴².

⁴⁰ I.C. Kamiński: *Media...*, s. 50.

⁴¹ Na przykład wyroki SN: z dnia 3 grudnia 1986 r., I CR 378/86. OSNC 1988, nr 4, poz. 47; z dnia 5 kwietnia 2002 r., II CKN 1095/99. Legalis nr 55978. Por. postanowienie SN z dnia 22 czerwca 2004 r., V KK 70/04. Legalis nr 65338.

⁴² A. Młynarska-Sobaczewska: *Nieprawda a bezprawność. Wybrane zagadnienia z praktyki określania granic wolności prasy*. „Przegląd Sejmowy” 2008, nr 2, s. 149.

Po ustaleniu znaczeń wyrazów „pogląd” i „informacja” oraz określeniu dystynkcji między nimi wypada przejść do charakterystyki poszczególnych wolności wymienionych w art. 54 ust. 1 Konstytucji RP, tzn.:

- 1) wolności wyrażania swoich poglądów,
- 2) wolności pozyskiwania informacji,
- 3) wolności rozpowszechniania informacji.

Ad. 1. Wspomniany przepis ustawy zasadniczej gwarantuje nie samą wolność posiadania poglądów, lecz swobodę ich wyrażania, tj. uzewewnętrzniania w sposób widoczny dla innych, w procesie komunikacji interpersonalnej⁴³.

Wolność wyrażania swoich poglądów podmiotowo odnosi się przede wszystkim do osób fizycznych, ponieważ w zasadzie tylko ta grupa podmiotów stosunków prawnych może posiadać własne poglądy. Trzeba jednak zauważyć, że np. partie polityczne lub inne formy organizacji społeczeństwa obywatelskiego mogą wyrażać swoje stanowisko, swoisty „kolektywny pogląd”, który należy traktować jako wspólny mianownik indywidualnych poglądów ich członków.

Artykuł 54 ust. 1 Konstytucji RP nie precyzuje, jakie treściowe rodzaje poglądów podlegają ochronie. Tym samym zagadnienie to musiało zostać rozstrzygnięte w procesie wykładni. Modelowo można wskazać dwa podejścia. Zgodnie z pierwszym z nich, konstytucyjne gwarancje ograniczają się do wypowiedzi politycznej i dotyczącej ważnych kwestii publicznych (spraw budzących powszechne zainteresowanie i zatroskanie). Zakłada się bowiem, że skoro ustawa zasadnicza określa podstawy politycznego porządku państwa, jej postanowienia – również dotyczące swobód ludzkich – należy umieszczać w politycznym kontekście. W drugiej propozycji nie dokonuje się takiego zawężenia. W konsekwencji zatem konstytucyjne reguły obejmą także wypowiedź niemającą politycznego lub publicznie ważkiego charakteru, np. *commercial speech*, którą tradycyjnie łączono z celami indywidualnymi i ekonomicznymi (pomnażanie zysku)⁴⁴.

⁴³ W. Sokolewicz: *Wolność prasy i jej konstytucyjne ograniczenia*. „Państwo i Prawo” 2008, z. 6, s. 22.

⁴⁴ Por. I.C. Kamiński: *Ograniczenia swobody wypowiedzi dopuszczalne w Europejskiej konwencji praw człowieka. Analiza krytyczna*. Warszawa 2010, s. 31–32.

Nie podlega dyskusji, że wolność wyrażania swoich poglądów ma zasadnicze znaczenie w sferze życia publicznego, zwłaszcza politycznego, i wiąże się ściśle z innymi wolnościami konstytucyjnymi wyrażającymi łącznie wolność działania jednostki w życiu publicznym (wolność tworzenia i działania związków zawodowych, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich; wolność tworzenia i działania partii politycznych; wolność zrzeszania się; wolność organizowania pokojowych zgromadzeń i uczestniczenia w nich; wolność wyznawania i uzewnętrzniania publicznego swojej religii)⁴⁵. Wypowiedzi polityczne i dotyczące spraw publicznych nie wyczerpują jednak zakresu tej swobody. Dlatego też stanowczo opowiadam się za drugim z wymienionych stanowisk.

Wolność wyrażania swoich poglądów ma więc zastosowanie zarówno w sferze życia prywatnego, jak i publicznego (społecznego i politycznego). Można ją realizować nie tylko korzystając ze środków społecznego przekazu, chociaż taka droga stwarza szansę dotarcia z głoszonymi poglądami do wielu odbiorców. Na pewno w zakres ten wchodzi również osobiste przekazywanie poglądów. Jednostce zagwarantowano przy tym wolność wyboru, jeśli chodzi o zakres (intensywność) partycypacji w życiu publicznym⁴⁶. W moim przekonaniu, wolność wyrażania swoich poglądów obejmuje także sfery życia zawodowego i gospodarczego⁴⁷. Z jej zakresu wyłączone są natomiast – *ex definitione* – poglądy, o których mowa w art. 13 Konstytucji RP.

Należy przyjąć, że omawiana swoboda dotyczy poglądów wyrażanych w każdej formie i w dowolnych okolicznościach, ma zatem najszerszy możliwy zakres przedmiotowy. Może to więc być wypowiedź ustna lub pisemna albo uzewnętrzniona za pomocą obrazu, dźwięku, jak również otwarcie manifestowanej postawy⁴⁸. Podobnie jak za pomo-

⁴⁵ Wyrok TK z dnia 20 lutego 2007 r., P 1/06, cz. III, pkt 2.2.

⁴⁶ Ibidem.

⁴⁷ Odmienny pogląd reprezentuje Piotr Sarnecki, zdaniem którego w sferach życia zawodowego i gospodarczego nie tyle następuje wyrażanie „poglądów”, ile wydawanie „poleceń” czy też przedstawianie bądź przyjmowanie „ofert”, prezentacja „reklam”, proponowanie „ceny” itd. Wypowiedzi (i informacje) handlowe objęte są natomiast – w świetle orzecznictwa strasburskiego – ochroną art. 10 EKPC. Zob. P. Sarnecki: *Komentarz do art. 54 Konstytucji...*

⁴⁸ Wyrok TK z dnia 12 maja 2008 r., SK 43/05, cz. III, pkt 2.1. Analogiczne stanowisko reprezentuje ETPC. Warto zwrócić uwagę w szczególności na orzeczenie zapad-

cą słów, poglądy wolno bowiem wyrażać, m.in. nosząc odznakę danego stowarzyszenia, strój organizacyjny, czyniąc publicznie określone gesty, co orzecznictwo sądów amerykańskich określa jako na równi chronioną „mowę symboliczną”⁴⁹. Artykuł 54 ust. 1 Konstytucji RP chroni zatem wszelkie zgodne z prawem formy ekspresji, które umożliwiają jednostce uzewnętrznianie i eksponowanie własnego stanowiska⁵⁰.

Ad. 2. Wolność pozyskiwania informacji dotyczyć może zbierania danych z dowolnych sfer życia, zarówno publicznego, jak i prywatnego, wszelkich podmiotów. W sferze publicznej częściowy odpowiednik konstytucyjny omawianej wolności znajdziemy w art. 61, przewidującym obywatelskie prawo do uzyskiwania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne, a także w art. 74 ust. 3, przyznającym każdemu prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska. Natomiast w sferze prywatnej konstytucyjnym odpowiednikiem analizowanej swobody będzie art. 51 ust. 1, stanowiący, że nikt nie może być obowiązany – inaczej niż na podstawie ustawy – do ujawniania informacji dotyczących jego osoby⁵¹.

Zakresy art. 54 ust. 1 i art. 61 ustawy zasadniczej częściowo się krzyżują, jednakże wolność pozyskiwania informacji jest ujęta szerzej niż prawo do informacji⁵². Jak wskazał TK w wyroku z dnia 20 lutego 2007 r., „wolność pozyskiwania informacji, o której mowa w art. 54 ust. 1 Konstytucji, jest pojęciem szerszym niż prawo do uzyskiwania

łe dnia 23 września 1998 r., w sprawie *Steel i inni przeciwko Wielkiej Brytanii*, skarga nr 24838/94, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58240> [Data dostępu: 27.08.2015 r.], gdzie ETPC uznał za „wypowiedź” również fizyczne uniemożliwianie pewnych działań, w tym wypadku polowania na określoną zwierzyne.

⁴⁹ Choć np. uznano za niekonstytucyjne demonstracyjne palenie kart powołania do armii. Zob. szerzej Ł. Machaj: *Wypowiedzi symboliczne w orzecznictwie Sądu Najwyższego USA*. Wrocław 2011.

⁵⁰ Wyrok TK z dnia 12 maja 2008 r., SK 43/05, cz. III, pkt 2.1.

⁵¹ P. Sarnecki: *Komentarz do art. 54 Konstytucji...*

⁵² Wyrażone w art. 61 Konstytucji RP prawo do informacji zawiera w swej treści uprawnienie do żądania informacji o funkcjonowaniu instytucji publicznych, przede wszystkim zaś instytucji władzy publicznej. Chodzi np. o informacje dotyczące istniejących w ramach danej instytucji procedur i wyznaczanych zadań, o procesie ich realizacji oraz inwestycjach czy organizowanych przetargach. Zob. wyrok TK z dnia 20 marca 2006 r., K 17/05. OTK ZU 2006, nr 3, poz. 30, cz. III, pkt 3.

informacji (art. 61 Konstytucji). Obejmuje także wolność poszukiwania informacji, ważną szczególnie dla dysponujących środkami społecznego przekazu⁵³. Zatem nie każda informacja, która zgodnie z wolnością ujętą w art. 54 ustawy zasadniczej może być pozyskana, w tym także odnosząca się do sfery prywatnej osoby, może być uznana za informację, co do której istnieje po stronie danego organu władzy publicznej obowiązek ujawnienia, skonkretyzowany dodatkowo w ustawie. Pewne informacje istotne np. z punktu widzenia interesu społecznego, a dotyczące sfery życia prywatnego osoby publicznej mogą być bowiem ujawnione także wtedy, gdy nie pozostają w związku z pełnieniem funkcji, ale mają znaczenie dla oceny zachowań danej osoby, jej wiarygodności i prezentowanych publicznie poglądów. Artykuł 61 Konstytucji RP dotyczy natomiast jedynie pewnego „wycinka” prawa do pozyskiwania informacji, którego korelatem jest zawsze obowiązek ujawnienia istniejący po stronie odpowiedniego organu władzy publicznej. Obowiązek ten nie rozciąga się więc na wszelkie dane osobowe osoby pełniące funkcję publiczną, a jedynie na te, które pozostają w związku z pełnieniem funkcji. W tym sensie można więc mówić tylko o pewnej komplementarności obu analizowanych regulacji konstytucyjnych⁵⁴.

Pogląd o dublowaniu się omawianych przepisów reprezentuje natomiast Teresa Górzyńska, zdaniem której: „Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. prawo do informacji uznaje w art. 54 i 61 [...]. W sposób nieuzasadniony – moim zdaniem – Konstytucja reguluje prawo do informacji w przepisach dwóch artykułów. Jeden z nich umieszczono wśród wolności i praw osobistych, drugi wśród wolności i praw politycznych, mimo że jest to to samo prawo obywatela do informacji [...]. Treść zawarta w dwóch artykułach jest materią jednorodną i dotyczy wolności informacji, czyli powszechnego, względnie swobodnego dostępu do informacji jako zasady”⁵⁵.

Z zacytowanym poglądem trudno się zgodzić. Z art. 54 ustawy zasadniczej wyraźnie wynika bowiem, że chodzi w nim o pozyskiwanie

⁵³ Wyrok TK z dnia 20 lutego 2007 r., P 1/06, cz. III, pkt 2.2.

⁵⁴ Wyrok TK z dnia 20 marca 2006 r., K 17/05, cz. III, pkt 5.4.

⁵⁵ T. Górzyńska: *Prawo do informacji i zasada jawności administracyjnej*. Kraków 1999, s. 91. Podobny pogląd zdaje się reprezentować Krystian Complak. Zob. K. Complak: *Normy pierwszego rozdziału Konstytucji RP*. Wrocław 2007, s. 189.

dobrowolnie uzewnętrznianych cudzych informacji. Z przepisu tego nie można jednak w żadnym razie wyprowadzić obowiązku jakiegokolwiek pozytywnego działania, np. udostępniania przez innych posiadanych informacji. Wynika z niego natomiast – jak z każdej gwarantowanej w Konstytucji RP wolności – obowiązek państwa i innych osób powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiają korzystanie z wolności, zgodnie z własną decyzją człowieka i na własny koszt. Zupełnie odmienny rodzaj normy prawnej wynika z art. 61 ustawy zasadniczej. W nim właśnie zamieszczone zostało prawo roszczeniowe obywatela do uzyskania osobiście lub za pośrednictwem środków społecznego przekazu informacji o działalności organów władzy oraz osób pełniących funkcje publiczne⁵⁶.

Ponadto inne są przesłanki ograniczenia wolności pozyskiwania informacji, a inne prawa do informacji. Z art. 31 ust. 3 ustawy zasadniczej wynika, że ograniczenie wolności pozyskiwania informacji może zostać ustanowione tylko w ustawie i jedynie wtedy, gdy jest ono konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Przy czym ograniczenie to nie może naruszać istoty wzmiankowanej swobody⁵⁷.

Natomiast w świetle art. 61 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenie prawa do informacji może nastąpić ze względu na określoną w ustawach ochronę wolności i praw innych osób i podmiotów gospodarczych oraz ochronę porządku publicznego, bezpieczeństwa lub ważnego interesu gospodarczego państwa. Jest to zatem ograniczenie większe niż przewidziane w art. 31 ust. 3 ustawy zasadniczej w odniesieniu do wolności pozyskiwania informacji. Ochrona wolności i praw innych osób została bowiem uzupełniona odrębnie o ochronę wszelkich podmiotów gospo-

⁵⁶ L. Wiśniewski: *Wolność prasy w świetle Konstytucji RP, ustaw oraz wiążącego Polskę prawa międzynarodowego. Problemy podstawowe*. W: *Wolność słowa w mediach*. Red. D. Górecki. Łódź 2003, s. 23.

⁵⁷ Artykuł 31 ust. 3 Konstytucji RP ma bowiem charakter zasady ogólnej, stosowanej nie tylko wtedy, gdy przepis będący podstawą wolności lub prawa wyraźnie przewiduje dopuszczalność ich ograniczenia, ewentualnie także poszczególne jej przesłanki (np. art. 64 ust. 3 ustawy zasadniczej), ale także gdy przepis będący podstawą wolności lub prawa nie wspomina o możliwości wprowadzenia ograniczeń. Zob. wyrok TK z dnia 20 lutego 2007 r., P 1/06, cz. III, pkt 6.

darczych, a do wymienionych we wspomnianym art. 31 ust. 3 powodów ograniczenia wolności i praw dodano kolejny – „ważny interes gospodarczy państwa”⁵⁸. W konsekwencji sfery aktywności ludzkiej wyłączone z zakresu prawa do informacji pozostają nadal w zakresie wolności pozyskiwania informacji. Należy zatem wyraźnie odróżnić dwa odrębne statusy prawne jednostki: jej naturalną wolność decydowania (art. 54 ust. 1) oraz jej prawo roszczeniowe do określonego świadczenia przyznanego przez państwo (art. 61)⁵⁹. Ta konstatacja odnosi się również do prawa do informacji o stanie i ochronie środowiska (art. 74 ust. 3).

Artykuł 54 ust. 1 ustawy zasadniczej nie określa form (sposobów) pozyskiwania informacji. Należy wobec tego przyjąć dopuszczalność dowolnych form, oczywiście w granicach ustaw⁶⁰.

Ad. 3. Przez „rozpowszechnianie” informacji należy rozumieć:

- 1) „udostępnianie” zebranych danych osobom trzecim (fizycznym lub prawnym), ale tylko indywidualnie wybranym przez rozpowszechniającego;
- 2) „upowszechnianie” tych danych, czyli podawanie ich do wiadomości publicznej, kierowanie do niezindywidualizowanych adresatów, w szczególności (lecz nie tylko) za pomocą środków społecznego przekazu.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjmuję, że wolność rozpowszechniania informacji powinna mieć – w sferze życia prywatnego – znacznie bardziej restrykcyjne ograniczenia niż wolność pozyskiwania informacji. Ta ostatnia może bowiem przybierać postać całkowicie prywatną, nieujawnianą.

Opowiadam się za korzystaniem z wolności rozpowszechniania informacji ze sfery prywatnej tylko w jej pierwszej postaci, tj. jako moż-

⁵⁸ Jak zauważył TK w wyroku z dnia 16 września 2002 r., K 38/01 (OTK ZU 2002, nr 5, poz. 59, cz. III, pkt 4), prawo do informacji oraz jego zakres wyznaczają „same przepisy art. 61 ust. 1 i 2 Konstytucji oraz ustawy zwykle doprecyzowujące te treści, a także ustawy, o których mowa jest w art. 61 ust. 3 Konstytucji, a które wprowadzić mogą ograniczenia prawa do informacji w zakresie tam określonym”. Por. K. Complak: *Normy pierwszego rozdziału...*, s. 189.

⁵⁹ L. Wiśniewski: *Wolność prasy...*, s. 23.

⁶⁰ Zob. P. Sarnecki: *Komentarz do art. 54 Konstytucji...*

liwości udostępniania takich informacji jedynie skonkretyzowanym osobom i to z dodatkowym przekonaniem, że dane te nie zostaną upowszechnione (w przyjętym wcześniej znaczeniu). Z uwagi na jednoznaczne wymogi art. 47 Konstytucji RP informacje ze sfery prywatnej nie mogą być nigdy – ani przez pozyskującego je, ani też przez osoby dopuszczone do nich – upowszechniane.

Jeśli natomiast chodzi o wolność rozpowszechniania informacji dotyczących sfery życia publicznego, to reprezentuję stanowisko, zgodnie z którym swoboda ta ma granice identyczne z granicami wolności pozyskiwania takich informacji⁶¹.

Odnosząc przytoczone ustalenia do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wypada skonstatować, że wolność wypowiedzi ma szczególne znaczenie dla każdego przedstawiciela tej profesji. Jest bowiem nie tylko jedną z jego swobód osobistych, ale przede wszystkim narzędziem pracy. Sporządzając i udostępniając określonym podmiotom operaty szacunkowe, jak również opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, a dotyczące kwestii enumeratywnie wymienionych w art. 174 ust. 3a u.g.n., rzeczoznawca majątkowy korzysta wszak z wolności wyrażania swoich poglądów oraz z wolności rozpowszechniania informacji, ze wszystkimi – określonymi wcześniej – tego faktu konsekwencjami⁶². Z kolei zbierając dane niezbędne do sporządzenia wzmiankowanych operatów⁶³, opinii i ekspertyz, przedstawiciel interesującego nas zawodu korzysta z wolności pozyskiwania informacji.

Warto zauważyć, że rzeczoznawca majątkowy korzysta – w zakresie określonym w u.g.n. – także z prawa do pozyskiwania informacji, którego nie można utożsamiać ani z konstytucyjnym prawem do informacji publicznej, ani z konstytucyjnym prawem do informacji o stanie i ochronie środowiska. Jest to bowiem odrębne prawo, które statuuje i którego zakres określa u.g.n. Otóż, właściwe organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe obowiązane są udostępnić rzeczoznawcom majątkowym dane niezbędne do sporządzania

⁶¹ Ibidem. Por. wyrok TK z dnia 20 lutego 2007 r., P 1/06, cz. III, pkt 2.2.

⁶² Por. Z. Januszewski: *Biegły czy rzeczoznawca majątkowy? Opinia czy operat szacunkowy?* „Rzeczoznawca Majątkowy” 2010, nr 2, s. 24–26.

⁶³ Zob. art. 155 ust. 1 u.g.n.

operatów szacunkowych⁶⁴. Ponadto, przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane głównie z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem tej nieruchomości⁶⁵. Zatem prawo rzeczoznawcy majątkowego do pozyskiwania informacji wiąże się wyłącznie z czynnościami, które przedstawiciel interesującej nas profesji wykonuje na zasadzie wyłączności (tj. z określaniem wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością). Rzeczoznawca majątkowy nie korzysta więc z tego prawa, sporządzając opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, a dotyczące kwestii wymienionych w art. 174 ust. 3a u.g.n. Innymi słowy, sporządzając operat szacunkowy, przedstawiciel interesującej nas profesji może korzystać zarówno z wolności pozyskiwania informacji, jak i z prawa do pozyskiwania informacji, natomiast przygotowując opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy może korzystać wyłącznie z wolności pozyskiwania informacji.

Operat szacunkowy jest opinią o wartości nieruchomości, co *expressis verbis* wynika z art. 156 ust. 1 u.g.n. Jego udostępnienie stanowi zatem niewątpliwie emanację wolności wyrażania swoich poglądów przez rzeczoznawcę majątkowego. Dla opinii tej muszą istnieć wystarczające podstawy faktyczne, to jest informacje, które ją uzasadniają. Brak tych ostatnich dyskwalifikuje operat szacunkowy. Informacje te winny zostać przytoczone w samym operacie w sposób precyzyjny oraz jasny (zrozumiały) nie tylko dla specjalistów z zakresu szacowania nieruchomości, ale także dla osób, które są laikami w tej dziedzinie. Tylko wówczas bowiem osoba zapoznająca się z operatem szacunkowym może:

- 1) sprawdzić prawdziwość wzmiankowanych faktów,
- 2) prześledzić i zrozumieć tok rozumowania rzeczoznawcy majątkowego,

⁶⁴ Artykuł 155 ust. 3 u.g.n.

⁶⁵ Artykuł 155 ust. 4 u.g.n.

- 3) stwierdzić, czy przedstawiona przez tego ostatniego opinia o wartości nieruchomości oparta jest na prawdziwych i wystarczających podstawach faktycznych.

W operacie szacunkowym winny znaleźć się m.in. następujące informacje:

- 1) przedmiot, zakres i cel wyceny;
- 2) jej podstawy formalne, prawne i merytoryczne (metodyczne);
- 3) źródła danych o rynku i nieruchomości;
- 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis nieruchomości, jej otoczenia i położenia;
- 6) uwarunkowania planistyczne terenu, na którym znajduje się nieruchomość;
- 7) określenie rynku nieruchomości (w szczególności rodzaju i obszaru rynku oraz okresu badania cen);
- 8) przedstawienie sposobu wyceny (określenie rodzaju wartości oraz procedury szacowania – podejścia, metody i techniki wyceny).

Istotną informacją umożliwiającą weryfikację opinii o wartości nieruchomości jest również dołączona do niej dokumentacja fotograficzna.

W zależności od przyjętej procedury szacowania nieruchomości w operacie szacunkowym winny znaleźć się dodatkowe informacje. Tytułem przykładu można wskazać, że wyceniając nieruchomość przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, rzeczoznawca majątkowy jest obowiązany wskazać zbiór transakcji reprezentatywnych, cechy nieruchomości determinujące (jego zdaniem) wartość nieruchomości oraz przypisywane tym cechom wagi. Warto wskazać, że o ile obowiązek podania numerów nieruchomości nie został literalnie wymieniony w przepisach prawa, o tyle opis wszystkich nieruchomości stanowiących podstawę wyceny winien być obszerny i na tyle precyzyjny, aby umożliwił zidentyfikowanie tych nieruchomości. W innym bowiem wypadku weryfikacja dokonanej wyceny staje się niemożliwa.

Nie podlega kwestii, że umieszczając wzmiankowane informacje w operacie szacunkowym, rzeczoznawca majątkowy korzysta z wolności rozpowszechniania informacji. Emanacją korzystania przez przedsta-

wiciela analizowanego zawodu z tej swobody jest również powielanie określonych danych przez poświadczanie ich w operacie szacunkowym, m.in. w formie wypisów i wyrysów z dokumentów i rejestrów wymienionych w art. 155 ust. 1 u.g.n.

Ograniczony zakres, w jakim rzeczoznawca majątkowy korzysta ze swobody wyrażania swoich poglądów oraz rozpowszechniania informacji, wiąże się z nałożonym na niego obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej, o którym mowa w art. 175 ust. 3 u.g.n. Warto w tym kontekście zauważyć, że w operatach szacunkowych umieszczane są zazwyczaj specjalne klauzule, które dodatkowo ograniczają możliwość rozpowszechniania operatu, np.: „Operatu nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w operacie”; „Zastrzega się prawa autorskie do niniejszej opinii i prosi się o niekopiowanie opracowania”; „Niniejszy operat wykonany został dla zamawiającego i jego użycie przez osoby trzecie nie rodzi skutków prawnych dla wyceniającego”; „Zastrzega się, iż niniejszy operat nie może być publikowany, powielany w całości bądź we fragmentach w jakimkolwiek dokumencie, udostępniony osobom nieuprawnionym, to jest niedysponującym prawami do wycenianej nieruchomości”. Postanowienia ograniczające możliwość rozpowszechniania operatu szacunkowego mogą być również zawarte w umowie o sporządzenie takiego opracowania.

Rozdział piąty

Zakres wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego

Z profesją rzeczoznawcy majątkowego wiążą się rozwiązania prawne, modyfikujące zakres przysługującej przedstawicielom tego zawodu wolności słowa w stosunku do zasad ogólnych. Charakter tych rozwiązań jest dostosowany do specyfiki interesującego nas zawodu.

Wzmiankowane rozwiązania statuują kilka podstawowych zasad działania rzeczoznawcy majątkowego, składających się na *ethos* tego zawodu i mających niebagatelny wpływ na zakres przysługującej rzeczoznawcom majątkowym swobody wypowiedzi. Są to zasady:

- 1) przestrzegania prawa, standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej¹;
- 2) bezstronności²;
- 3) zachowania tajemnicy zawodowej³;
- 4) szczególnej staranności w wykonywaniu czynności zawodowych⁴;

¹ Artykuł 175 ust. 1 w zw. z art. 177 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm. [dalej: u.g.n.]; preambuła do Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych (uchwała RK PFSRM nr 13/08 z dnia 24 września 2008 r. „Wycena” 2008, nr 1, s. 1 [dalej: KERM]); pkt 1 Zasad ogólnych KERM; § 1–2 KERM.

² Artykuł 175 ust. 1 w zw. z art. 176 u.g.n.; pkt 1 i pkt 6 Zasad ogólnych KERM, § 6, § 12, § 19 KERM.

³ Artykuł 175 ust. 3 u.g.n.; pkt 2 Zasad ogólnych KERM; § 6, § 13–15 KERM.

⁴ Artykuł 175 ust. 1 u.g.n.; pkt. 1–7 Zasad ogólnych KERM; § 6, § 10–11, § 21 KERM.

- 5) permanentnego doskonalenia zawodowego⁵;
- 6) godności zawodowej⁶, w której zakresie mieszczą się:
 - dodatkowe ograniczenia możliwości reklamowania swoich usług⁷,
 - zasada lojalności⁸,
 - zasada niezależności⁹.

Ad. 1. Pierwsza z wymienionych zasad nie nakłada na przedstawicieli interesującego nas zawodu dodatkowych obowiązków, lecz jedynie deklaratoryjnie stwierdza, że zarówno określając wartość nieruchomości w operacie szacunkowym¹⁰, jak i sporządzając opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego¹¹, rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest postępować zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej. Obowiązki te w sposób konstytutywny wynikają z samych przepisów prawa, standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej, o których pisałem szczegółowo w rozdziale drugim niniejszego opracowania.

W tym miejscu – jako dygresję – dodam jedynie, że przestrzegania prawa w określonym zakresie wymaga się już od kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nie mogą być bowiem nadane osobie prawomocnie skazanej za co najmniej jedno z przestępstw, które mogą świadczyć o cechach osobowych budzących zastrzeżenia co do zachowania przez tę osobę bezstronności i uczciwości przy wykonywaniu czynności rzeczoznawstwa¹².

De facto omawiana zasada „przypomina” zatem jedynie kryteria oceny czynności wykonywanych przez przedstawiciela interesującej nas profesji, ułatwiając tym samym ocenę sporządzonych przezeń operatów

⁵ Artykuł 175 ust. 2 u.g.n.

⁶ Punkty 8–10 Zasad ogólnych KERM, § 3–5, § 7, § 22 KERM.

⁷ § 21–23 KERM.

⁸ § 16–18 KERM.

⁹ Preambuła do KERM, § 9 KERM.

¹⁰ Artykuł 174 ust. 3 u.g.n.

¹¹ Artykuł 174 ust. 3a u.g.n.

¹² Artykuł 177 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

szacunkowych, opracowań i ekspertyz. Dlatego też przedstawiciele nauki prawa przypisują jej *stricte* informacyjny charakter¹³.

Konsekwencje naruszenia omawianej zasady określone są w konkretnych postanowieniach przepisów prawa i zasad etyki zawodowej. Wymienione postanowienia postrzegać należy w dwóch płaszczyznach:

- 1) na płaszczyźnie odpowiedzialności rzeczoznawcy za naruszenie przepisów prawa, standardów zawodowych i/lub zasad etyki zawodowej – chodzi tutaj o odpowiedzialność: zawodową, cywilną, karną;
- 2) na płaszczyźnie skutków naruszenia przez rzeczoznawcę przepisów prawa, standardów zawodowych i/lub zasad etyki zawodowej dla ważności sporządzonego przezeń operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy – w grę może tutaj wchodzić m.in. bezwzględna nieważność umowy o sporządzenie operatu szacunkowego (art. 58 k.c.¹⁴ – w przypadku naruszenia przepisów ustaw i aktów wykonawczych wydanych na podstawie upoważnienia ustawowego) czy odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy o sporządzenie operatu szacunkowego (art. 354 lub art. 355 k.c. – w przypadku przygotowania tego ostatniego niezgodnie ze standardami zawodowymi).

Ad. 2. Zasada bezstronności określa stosunek rzeczoznawcy do podmiotów uczestniczących w procesie szacowania nieruchomości i/lub zainteresowanych wynikiem tego procesu, tzn. konkretną wartością nieruchomości, która zostanie określona w operacie szacunkowym. Jako przykład można przywołać sytuację, w której rzeczoznawca majątkowy otrzymuje zlecenie określenia wartości gruntu na użytek aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Przedstawiciel interesującego nas zawodu musi zachować bezstronność wobec obu podmiotów za-

¹³ Zob. P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej]; E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2013, s. 944–945; S. Kalus, w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Red. G. Bieniek. Wyd. 4. Warszawa 2011, s. 695–696; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tołudziecki, M. Wolanin: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2011, s. 1213–1214.

¹⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm. [dalej: k.c.].

interesowanych wartością gruntu, która zostanie określona w operacie szacunkowym, tzn. zarówno wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, która oddała grunt w użytkowanie wieczyste, jak i wobec użytkownika wieczystego tego gruntu. Tak samo będzie w przypadku, gdy rzeczoznawca majątkowy zostanie powołany w charakterze biegłego na okoliczność określenia wartości nieruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków w procesie, którego przedmiotem jest podział tego majątku. W obu powołanych przykładach strony zainteresowane bezpośrednio wartością nieruchomości, która zostanie ustalona w operacie szacunkowym, mają wobec rzeczoznawcy sprzeczne oczekiwania. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego oczekuje ustalenia jak najwyższej wartości gruntu, aby uzyskać jak największą kwotę z tytułu aktualizacji opłaty za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. *A contrario*, użytkownik wieczysty liczy na to, że wartość gruntu będzie jak najmniejsza. Odpowiednio, strona procesu o podział majątku, która domaga się przyznania jej nieruchomości na wyłączną własność ze spłatą drugiej strony, oczekuje, że ustalona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości będzie jak najniższa. *A contrario*, strona, która domaga się spłat, liczy na to, że wzmiankowana wartość będzie jak najwyższa. Przytoczone przykłady pokazują, jak istotne jest zachowanie przez rzeczoznawcę majątkowego zasady bezstronności przy szacowaniu nieruchomości¹⁵.

Omawiana zasada oznacza zatem, że rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest opracować treść operatu szacunkowego na podstawie wiedzy i praw rynku, z pominięciem wpływów zewnętrznych¹⁶. U podstaw zasady bezstronności leży założenie, że wartość nieruchomości zależy od czynników obiektywnych. W konsekwencji nie może być ona de-

¹⁵ Jako anegdotę warto nadmienić, że „papierkiem lakmusowym” kierowania się przez rzeczoznawcę majątkowego omawianą zasadą jest sytuacja, w której żaden z podmiotów zainteresowanych ustaleniem wartości nieruchomości nie jest w pełni zadowolony z przeprowadzonej wyceny. *A contrario*, sytuacja, w której tylko jeden z podmiotów bezpośrednio zainteresowanych wynikiem procesu wyceny jest zadowolony z wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, może rodzić wątpliwości co do zachowania przez przedstawiciela interesującego nas zawodu zasady bezstronności.

¹⁶ P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 175...* Por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2007 r., I SA/Wa 873/07. Lex nr 355047.

terminowana oczekiwaniami klienta czy wysokością wynagrodzenia z tytułu przygotowania operatu szacunkowego. Ponieważ zasadę bezstronności statuują zarówno u.g.n., jak i KERM, jej naruszenie będzie jednoznaczne ze złamaniem zarówno prawa, jak i zasad etyki.

Gwarancją omawianej zasady jest art. 176 u.g.n., nakazujący zastosować w odniesieniu do udziału rzeczoznawcy w szacowaniu nieruchomości te same przesłanki wyłączenia, które stanowią podstawę wyłączenia pracownika organu administracji publicznej, określone w art. 24 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego¹⁷. Przesłanki te winny być zastosowane do rzeczoznawcy majątkowego odpowiednio, tzn. z modyfikacjami wynikającymi ze specyfiki wykonywanej przezeń profesji.

Rzeczoznawca majątkowy ulega zatem wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości wtedy, gdy:

- 1) jest stroną lub pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik wyceny może mieć wpływ na jego prawa i obowiązki;
- 2) wycena ma dotyczyć nieruchomości należącej do małżonka rzeczoznawcy, jego krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- 3) wycena ma dotyczyć nieruchomości osoby związanej z rzeczoznawcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- 4) w sprawie wyceny danej nieruchomości rzeczoznawca był świadkiem lub biegłym, albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt. 2 lub 3;
- 5) sporządził operat szacunkowy, który jest kwestionowany w zaskarżonej decyzji;
- 6) chodzi o wycenę, z powodu której wszczęto przeciwko rzeczoznawcy dochodzenie służbowe, postępowanie dyscyplinarne lub karne;
- 7) osoba zainteresowana wyceną pozostaje wobec rzeczoznawcy w stosunku nadrzędności;
- 8) zostanie uprawdopodobnione istnienie innych okoliczności, które mogą wywołać wątpliwości co do bezstronności rzeczoznawcy.

¹⁷ Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1257 [dalej: k.p.a.]. Zob. także art. 84 § 2 k.p.a. Warto nadmienić, że do art. 24 k.p.a. odsyła również art. 157 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

Ponadto, zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, biegły nie powinien ani wydawać nowej opinii w sprawie w ponownym postępowaniu pierwszoinstancyjnym, ani uzupełniać w nim swojej wcześniejszej opinii, lecz winien podlegać wyłączeniu, w przypadku gdy przyczyną decyzji kasatoryjnej organu drugiej instancji były uchybienia w postępowaniu dowodowym związane z opinią biegłego¹⁸.

Przepis art. 176 u.g.n. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. W konsekwencji, w przypadku zaistnienia którejkolwiek z określonych w tym artykule okoliczności, rzeczoznawca podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości *ipso iure*. Oznacza to, że organ nie może zwrócić się do biegłego, który podlega wyłączeniu, o wydanie opinii; w razie zaś zwrócenia się przez organ do takiego biegłego, ten ostatni powinien odmówić wydania opinii.

Skutki naruszenia art. 176 u.g.n. należy rozpatrywać odrębnie w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego i odrębnie w odniesieniu do sporządzonego przezeń operatu szacunkowego.

Jeżeli zatem rzeczoznawca majątkowy podlegający wyłączeniu mylnie przyjął, że może brać udział w szacowaniu nieruchomości, to nie może on uchylić się od skutków sprzecznego z art. 176 u.g.n. działania. W takiej sytuacji, w związku z działaniem w sposób spreczny z prawem, przedstawiciel interesującego nas zawodu ponosi z tego tytułu odpowiedzialność zawodową.

Z kolei zgodnie z art. 145 § 1 pkt 3 k.p.a., wykonanie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę podlegającego wyłączeniu stwarza podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego. Ponadto, na płaszczyźnie prawa cywilnego naruszenie art. 176 u.g.n. spowoduje bezwzględną nieważność umowy o sporządzenie operatu szacunkowego na podstawie art. 58 k.c., ze względu na jej sprzeczność z prawem.

Jak już wcześniej wzmiankowałem, zasada bezstronności jest również przewidziana w KERM. Akt ten, po ogólnym zadeklarowaniu tej zasady¹⁹, przewiduje, że:

- rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno dokonywać wyceny majątku własnego, a także osoby bliskiej, lub innych czynności z zakresu

¹⁸ Wyrok NSA z dnia 9 stycznia 2014 r., I OSK 1382/12. Lexis.pl nr 8250869.

¹⁹ Punkty 1 i 6 Zasad ogólnych KERM oraz § 6 KERM.

praktyki zawodowej, nie tylko wówczas, gdy istnieje wyraźny zakaz ustawowy, lecz także wtedy, gdy mogłoby to wywołać wątpliwości co do obiektywizmu rzeczoznawcy; dotyczy to również sytuacji, w której rzeczoznawca pozostaje w stosunku zależności osobistej lub służbowej w odniesieniu do zamawiającego²⁰;

- rzeczoznawca majątkowy będący członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej nie powinien prowadzić praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych²¹.

Jak wynika z powyższego, KERM stwarza wyższe wymogi odnośnie do zasady bezstronności rzeczoznawcy majątkowego niż wynikające z powszechnie obowiązującego prawa.

Ad. 3. Zasada zachowania tajemnicy zawodowej oznacza, że informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z określeniem wartości nieruchomości w operacie szacunkowym²² oraz sporządzaniem opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego²³ stanowią tajemnicę zawodową. Jak trafnie zauważa Ewa Bończak-Kucharczyk, istotą omawianej zasady jest nieprzekazywanie tych informacji w ogóle, a tylko w szczególności – nieprzekazywanie ich osobom trzecim²⁴.

Próbie sprecyzowania, o jakie informacje może tutaj chodzić, warto podjąć na podstawie treści art. 155 ust. 1 u.g.n. Z przepisu tego wynika, że przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- księgach wieczystych;
- katastrze nieruchomości;
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- rejestrach zabytków;

²⁰ § 12 KERM.

²¹ § 19 KERM.

²² Artykuł 174 ust. 3 u.g.n.

²³ Artykuł 174 ust. 3a u.g.n.

²⁴ E. Bończak-Kucharczyk: *Komentarz do art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 1.08.2014 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169 u.g.n.;
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, stanowiących podstawę wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości;
- świadectwie charakterystyki energetycznej.

Oczywiście, nie wszystkie wymienione dane będą chronione tajemnicą zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Niektóre z nich mają bowiem charakter informacji powszechnie dostępnych dla każdego zainteresowanego, jak chociażby: rejestry zabytków czy plany miejscowe oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej będzie się zatem rozciągał wyłącznie na te (wcześniej wymienione) dane uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem jego czynności zawodowych, do których dostęp ma wyłącznie przedstawiciel interesującej nas profesji.

Do danych chronionych tajemnicą zawodową zaliczyć należy ponadto:

- informacje o celu sporządzenia operatu szacunkowego;
- informacje dotyczące podmiotu zlecającego sporządzenie operatu szacunkowego;
- informacje dotyczące innych niż zlecający podmiotów, zebrane przez rzeczoznawcę podczas wykonywania czynności rzeczoznawstwa;
- informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Warto w tym miejscu przywołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r., dotyczący kwestii przekazywania informacji przez rzeczoznawcę majątkowego, który – jako biegły sądowy – przygotowuje opinię na zlecenie sądu²⁵. W powołanym orzeczeniu SN ustalił m.in., że w uzasadnieniu opinii biegłego powinny się znaleźć wszelkie informacje, które są potrzebne sądowi jako wiadomości specjalistyczne, konieczne do ustalenia stanu faktycznego, a więc także umożliwiające weryfikację danych podanych przez biegłego, np. za pomocą załączonych dokumentów. Natomiast w kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, tzn. podanie powierzchni, przeznaczenia, stanu prawnego i innych cech, nie są zaś potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 u.g.n.

Omawiana zasada nie ma jednak charakteru bezwzględnego, gdyż art. 175 ust. 3 zd. 2 przewiduje od niej wyjątki. Dotyczą one następujących sytuacji:

- gdy odrębne przepisy stanowią inaczej (co może dotyczyć ujawnienia informacji organom ścigania lub świadczenia przed sądem);
- gdy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych (do czego odnosi się art. 157 u.g.n.);
- gdy prowadzone jest postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej (do którego odnosi się art. 194 u.g.n.);
- gdy prowadzone jest postępowanie wyjaśniające (o którym mowa w art. 195 u.g.n.);
- gdy minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych lub przekazuje sprawę Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (do czego odnosi się art. 195a u.g.n.).

Zasada ochrony tajemnicy zawodowej została również przewidziana w KERM. Akt ten, po ogólnym zadeklarowaniu tej zasady²⁶, w prak-

²⁵ II CSK 369/11. Lex nr 1170225.

²⁶ Punkt 2 Zasad ogólnych KERM; § 6 KERM.

tyczny sposób uzupełnia uregulowanie zasady ochrony tajemnicy zawodowej w prawie powszechnie obowiązującym, przewidując, że:

- rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do przestrzegania tajemnicy zawodowej i nieujawniania osobom trzecim informacji, które uzyskał w toku wykonywania czynności zawodowych; obowiązek ten spoczywa na rzeczoznawcy również po ustaniu wykonywania czynności, chyba że z tego obowiązku zwolnił go sąd lub inny właściwy organ, albo zamawiający²⁷;
- obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest dbanie o zachowanie tajemnicy zawodowej przez jego pracowników, na zasadach obowiązujących jego samego²⁸;
- rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest zapewnić klientom warunki do swobodnego składania oświadczeń oraz zachowania tajemnicy, a także obowiązany jest zapewnić bezpieczne przechowywanie całej dokumentacji dotyczącej dokonywanych czynności, gwarantując zachowanie tajemnicy²⁹.

Ad. 4. Zasada szczególnej staranności w wykonywaniu czynności zawodowych oznacza, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności rzeczoznawstwa z ponadprzeciętną starannością, właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności. Chodzi tutaj o „szczególną staranność”, a więc o wyższy poziom staranności niż należyta – tzn. ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju – staranność, o której mowa w art. 355 § 1 k.c. Szczególną staranność należy zatem rozumieć jako zastrzone kryterium wzorca w postaci wymagania od rzeczoznawcy specjalnego zachowania, właściwego dla profesjonalisty. „Szczególna staranność” to staranność kwalifikowana, przekraczająca próg należytej staranności.

Ustalając szczególną staranność, należy zatem wziąć pod uwagę nie tylko przepisy prawa, ale także standardy zawodowe oraz zasady etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Ponadto, uwzględnić można także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, o czym była już mowa w rozdziale drugim niniejszego opracowania.

²⁷ § 13 KERM.

²⁸ § 14 KERM.

²⁹ § 15 KERM.

Omawiana zasada została również szeroko uregulowana w KERM. Z przepisów tego aktu wynika, że rzeczoznawca majątkowy:

- ma działać rzetelnie, ze świadomością, że obowiązuje go zasada bezstronności i poszanowania prawa;
- ma postępować uczciwie wobec klienta, aby ten mógł w pełni polegać na czynnościach przedstawiciela interesującego nas zawodu;
- ma działać otwarcie i przejrzysto, wykonując powierzone mu zadanie w sposób czytelny i zrozumiały;
- ma być odpowiedzialny za powierzone mu przez klienta zadanie oraz nie obiecywać więcej niż może i powinien wykonać;
- ma być świadomy swoich umiejętności oraz nie podejmować zadań wykraczających poza jego kompetencje i możliwości;
- ma być zawsze obiektywny oraz udzielać uczciwych i niezależnych porad;
- ma wykonywać czynności zawodowe według najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością³⁰.

Szczególna staranność – obok rzetelności, uczciwości, bezstronności oraz zachowania tajemnicy zawodowej – została zaliczona przez KERM do podstawowych zasad obowiązujących rzeczoznawcę majątkowego³¹. Ze wspomnianego aktu wynika ponadto, że przedstawiciel interesującego nas zawodu:

- obowiązany jest wykonywać czynności zawodowe osobiście, sygnując swoim nazwiskiem i pieczęcią zawodową sporządzone przez siebie opracowania³²;
- nie powinien podejmować się wykonywania czynności z zakresu praktyki zawodowej, które wykraczałyby poza jego wiedzę i kompetencje zawodowe³³;
- nie może oferować pracy za wynagrodzenie w wysokości nieuwzględniającej wykonania niezbędnych czynności wymaganych przepisami prawa;

³⁰ Punkty 1–7 Zasad ogólnych KERM.

³¹ § 6 KERM.

³² § 10 KERM.

³³ § 11 KERM.

- nie może zabiegać o klienta kosztem merytorycznej jakości czynności i z przekroczeniem granic własnego doświadczenia oraz wiedzy fachowej;
- nie może zaniechać żądania niezbędnej dokumentacji i rezygnacji z innych wymagań, które mogą mieć wpływ na prawidłowe wykonanie czynności zawodowych³⁴.

Niewątpliwie, szczegółowe uregulowania KERM pozwalają lepiej zrozumieć, na czym polega szczególna (kwalifikowana, ponadprzeciętna itd.) staranność, którą ma się kierować rzeczoznawca majątkowy, wykonując czynności zawodowe.

Ad. 5. Zasada permanentnego doskonalenia zawodowego jest „pochodną” zasady szczególnej staranności w wykonywaniu czynności zawodowych. Aby sprostać wymogom wypływającym z tej ostatniej zasady, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz – począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. – do dokumentowania wypełniania tego obowiązku. Dokumentację potwierdzającą wypełnianie omawianej powinności rzeczoznawca majątkowy winien przechowywać przez okres 5 lat. Za niedopełnienie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawca majątkowy ponosił będzie odpowiedzialność zawodową³⁵.

Jak zauważa Paweł Wojciechowski, w obecnym stanie prawnym brak jest przepisów ujednolicających i precyzujących sposób doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Z tego też względu – zdaniem powołanego autora – przy ocenie szczególnej staranności konieczne będzie każdorazowe dokonanie oceny zakresu i rodzaju form doskonalenia zawodowego rzeczoznawcy pod kątem ich przydatności do wykonywania czynności rzeczoznawstwa majątkowego. Za doskonalenie zawodowe – według P. Wojciechowskiego – można uznać m.in. bieżące zapoznawanie się z piśmiennictwem dotyczącym wykonywania czynności rzeczoznawstwa majątkowego, śledzenie orzecznictwa administracyjnego i sądowego oraz uczestnictwo w szkoleniach i warsztatach. Do formy doskonalenia zawodowego należy rów-

³⁴ § 21 KERM.

³⁵ Artykuł 178 ust. 1 u.g.n.

niezaliczyć publikowanie artykułów związanych z problematyką rzeczoznawstwa majątkowego³⁶.

Ad. 6. Zasada godności nie została przewidziana *expressis verbis* w u.g.n. Silnie akcentuje ją natomiast KERM. Już w Zasadach ogólnych KERM wskazano, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest:

- dbać o godność zawodu – zarówno w działalności zawodowej, jak i w życiu prywatnym³⁷;
- reagować na negatywne zjawiska, szczególnie jeżeli przypuszcza, że inny rzeczoznawca nie przestrzega zasad etyki zawodowej³⁸;
- cenić swoją pracę i – w konsekwencji – nie proponować wynagrodzenia niegodnego swojego dzieła³⁹.

Treść omawianej zasady wzbogacają Zasady szczególne KERM, w świetle których:

- rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do powstrzymania się od wszelkich zachowań, zarówno w działalności zawodowej, publicznej, jak i prywatnej, które mogłyby szkodzić dobrej opinii o zawodzie rzeczoznawcy⁴⁰;
- postępowanie rzeczoznawcy majątkowego, które poniża go w oczach opinii publicznej lub podważa zaufanie do wykonywanych przez niego czynności zawodowych, stanowi naruszenie norm etycznych⁴¹;
- naruszenie zasad objętych KERM stanowi uchybienie powadze i godności zawodu, za które rzeczoznawca majątkowy odpowiada dyscyplinarnie⁴².

³⁶ P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 175...* Por. D. Trojanowski: *Prowadzenie monitoringu doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych – doświadczenia PTRM*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006, nr 52, s. 25–28; W. Ratajczak: *Regulamin działania Komisji ds. Uznania Zawodowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2007, nr 56, s. 5–6.

³⁷ Punkt 8 Zasad ogólnych KERM.

³⁸ Punkt 9 Zasad ogólnych KERM.

³⁹ Punkt 10 Zasad ogólnych KERM.

⁴⁰ § 3 KERM.

⁴¹ § 4 KERM.

⁴² § 5 KERM.

Ponadto, do ogólnych obowiązków rzeczoznawcy majątkowego zaliczono dawanie swoją postawą i działaniem dobrego świadectwa zawodowi oraz dbanie o powagę, honor i godność zawodu⁴³.

Jak już wzmiankowałem na początku niniejszego rozdziału, w zakresie omawianej zasady mieszczą się dodatkowe ograniczenia dla rzeczoznawców majątkowych. Pierwszym z nich jest ograniczenie możliwości reklamowania swoich usług. Każdego przedstawiciela interesującej nas profesji obowiązuje zakaz prowadzenia nieuczciwej reklamy bądź promocji, uchylającej godności zawodu, szkodzącej innym rzeczoznawcom bądź ich działalności⁴⁴. Ponadto, rzeczoznawcę majątkowego obowiązuje zakaz pozyskiwania klientów w sposób sprzeczny z godnością zawodu, a w szczególności korzystania z usług firm pośredniczących, które narzucają procedury, formę dokumentu⁴⁵.

Kolejnym ograniczeniem, wynikającym z zasady godności zawodu, jest zasada lojalności, która przejawia się w kilku aspektach. Po pierwsze, stwierdza, że wzajemne stosunki między rzeczoznawcami majątkowymi powinno cechować koleżeństwo, wzajemna lojalność i współpraca⁴⁶. Po drugie, nakazuje rzeczoznawcom majątkowym powstrzymanie się od działań stanowiących nieuczciwą konkurencję, polegającą w szczególności na:

- oferowaniu pracy za wynagrodzenie w wysokości nieuwzględniającej wykonania niezbędnych czynności wymaganych przepisami prawa;
- zabieganiu o klienta kosztem merytorycznej jakości czynności i z przekroczeniem przez rzeczoznawcę majątkowego granic własnego doświadczenia i własnej wiedzy fachowej;
- zaniechaniu żądania niezbędnej dokumentacji i rezygnacji z innych wymagań, które mogą mieć wpływ na prawidłowe wykonanie czynności zawodowych;
- proponowaniu ceny rażąco niskiej⁴⁷.

⁴³ § 7 KERM.

⁴⁴ § 22 KERM.

⁴⁵ § 23 KERM.

⁴⁶ § 16 KERM.

⁴⁷ § 21 KERM.

Po trzecie, zasada lojalności zakazuje przedstawicielom interesującej nas profesji wyrażania krytycznych opinii wobec czynności dokonanych przez innych rzeczoznawców majątkowych. Krytykowanie publiczne, w tym także na stronach internetowych, przez rzeczoznawcę majątkowego czynności dokonanych przez innych przedstawicieli tego zawodu jest w świetle zasady lojalności niedopuszczalne. Przewiduje ona, że organem właściwym do oceny pracy rzeczoznawcy są komisje działające w stowarzyszeniach i federacji⁴⁸. Stąd wniosek, że zasada lojalności implikuje nakaz powściągliwości rzeczoznawcy majątkowego w wypowiedziach, zwłaszcza jeżeli są one uzewnętrzniane na forum publicznym i/lub związane z funkcjonowaniem szeroko rozumianego środowiska rzeczoznawców majątkowych⁴⁹.

Po czwarte, wspomniana zasada zakazuje rzeczoznawcy majątkowemu dokonywania oceny (opiniowania) operatu szacunkowego lub opracowania sporządzonego przez innego przedstawiciela tej profesji, chyba że czynność ta wykonywana jest w postępowaniu prowadzonym przez organizację zawodową albo w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej⁵⁰.

Ostatnim ograniczeniem wynikającym z zasady godności zawodu jest zasada niezależności. Już pierwsze zdanie preambuły do KERM mówi o tym, że rzeczoznawca majątkowy wykonuje w sposób samodzielny i niezależny wolny zawód w ramach posiadanych uprawnień, kierując się porządkiem prawnym Rzeczypospolitej Polskiej i Kodeksem etyki zawodowej. Ponadto, przedstawiciel interesującej nas profesji:

- ma być zawsze obiektywny – udzielać uczciwych i niezależnych porad⁵¹;
- ma kierować się bezstronnością⁵²;
- nie jest związany żądaniami zamawiającego lub osób zainteresowanych wynikiem jego pracy, jeżeli pozostawałyby one w sprzeczności z prawem lub standardami zawodowymi⁵³.

⁴⁸ § 17 KERM.

⁴⁹ Zob. J. Adamiczka: *Medialny wizerunek rzeczoznawcy*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 43, s. 44–46.

⁵⁰ § 18 KERM.

⁵¹ Punkt 6 Zasad ogólnych KERM.

⁵² Punkt 1 Zasad ogólnych KERM; § 6 KERM.

⁵³ § 9 KERM.

Na koniec niniejszego rozdziału wypada nadmienić, że skala, w jakiej rzeczoznawcy majątkowi mogą korzystać z wolności wypowiedzi, jest także zależna od formy organizacyjnej, w jakiej wykonują oni swoją profesję. Jako przykład można wskazać, że możliwość całkowicie swobodnego korzystania z wolności wypowiedzi może być kwestionowana w odniesieniu do przedstawicieli interesującego nas zawodu wykonujących swoją profesję na podstawie umowy o pracę. Cechą właściwą dla stosunku pracy jest bowiem podporządkowanie pracownika pracodawcy⁵⁴.

⁵⁴ Zob. A. Chorążewska: *Konstytucyjna wolność słowa a prawo do krytyki pracodawcy*. W: *Wolność wypowiedzi i jej granice. Analiza wybranych zagadnień*. Red. A. Biłgorajski. Katowice 2014, s. 143–172.

Rozdział szósty

Konsekwencje przekroczenia granic wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego

Rozważania na temat konsekwencji przekroczenia granic wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego wypada rozpocząć od stwierdzenia, że przedstawiciel interesującego nas zawodu może ponieść trojaki rodzaj odpowiedzialności:

- 1) zawodową,
- 2) cywilną,
- 3) karną.

Ad. 1. Odpowiedzialność zawodowa jest rodzajem odpowiedzialności administracyjnej, przez którą rozumie się uregulowaną prawem możliwość uruchomienia wobec określonego podmiotu, z powodu jego działalności naruszającej przepisy materialnego prawa administracyjnego, środków prawnych realizowanych w swoistych dla administracji formach i procedurach¹. *Ratio legis* jej wprowadzenia jest zapewnienie odpowiedniej jakości czynności rzeczoznawstwa majątkowego. Odpowiedzialność ta nakierowana jest na realizację funkcji represyjnej i prewencyjnej².

¹ W. Radecki: *Odpowiedzialność prawna w ochronie środowiska*. Warszawa 2002, s. 73; A. Michór: *Odpowiedzialność administracyjna w obrocie instrumentami finansowymi*. Warszawa 2009, s. 39, 43.

² P. Wojciechowski: *Komentarz do art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

Podlega się jej niezależnie od podlegania odpowiedzialności karnej oraz cywilnej.

Rzeczoznawca majątkowy podlega odpowiedzialności zawodowej, gdy nie wywiązuje się z obowiązku:

- przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych, działania ze szczególną starannością, przestrzegania etyki zawodowej, zachowania bezstronności³;
- stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych⁴;
- zachowania tajemnicy zawodowej co do informacji uzyskanych podczas wykonywania zawodu, nieprzekazywania tych informacji osobom trzecim, chyba że ustawa stanowi inaczej⁵;
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za czynności zawodowe⁶.

Przytoczone wyliczenie ma charakter *numerus clausus* i – ze względu na represyjny charakter odpowiedzialności zawodowej – niedopuszczalne jest w tym zakresie stosowanie wykładni rozszerzającej.

Do uruchomienia odpowiedzialności zawodowej nie jest konieczne zaistnienie szkody, jak w przypadku odpowiedzialności cywilnej, ani nie jest wymagane wykazanie winy rzeczoznawcy⁷, jak w przypadku

³ Artykuł 178 ust. 1 w zw. z art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm. [dalej: u.g.n.].

⁴ Artykuł 178 ust. 1 w zw. z art. 175 ust. 2 u.g.n.

⁵ Artykuł 178 ust. 1 w zw. z art. 175 ust. 3 u.g.n.

⁶ Artykuł 178 ust. 1 w zw. z art. 175 ust. 4 u.g.n. Jak trafnie zauważa Ewa Bończak-Kucharczyk, obowiązek ten „spoczywa obecnie na przedsiębiorcach (a nie na rzeczoznawcach wykonujących swój zawód, a niebędących przedsiębiorcami). Trudno zatem powiedzieć, w jaki sposób egzekwować wykonanie tego obowiązku przez przedsiębiorców, którzy nie są rzeczoznawcami majątkowymi, lecz jedynie zatrudniają takich rzeczoznawców, skoro nie będąc rzeczoznawcami majątkowymi, nie podlegają oni odpowiedzialności zawodowej, o której mowa w art. 178 ust. 1 i innych przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami?”. Zob. E. Bończak-Kucharczyk: *Komentarz do art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 1.08.2014 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

⁷ Odpowiedzialność zawodowa generalnie oparta jest na zasadzie bezprawności, tzn. dla jej przypisania wystarczające jest niewypełnienie któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.g.n.; nie jest natomiast wymagane zawniesienie. W konsekwencji nawet wykazanie braku zawniesienia nie zwolni rzeczoznawcy z tej odpowiedzialności.

odpowiedzialności karnej. Wyjątek stanowi sytuacja, w której rzeczoznawca majątkowy ponosi tego rodzaju odpowiedzialność za niedochowanie szczególnej staranności. Wówczas bowiem weryfikowany jest także stopień staranności, a zatem wina przedstawiciela interesującego nas zawodu.

W egzekwowaniu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych niezwykle istotną rolę odgrywa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, powoływana przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Przeprowadza ona bowiem postępowanie wyjaśniające, podczas którego dokonywana jest ocena prawidłowości wykonywania czynności rzeczoznawstwa majątkowego i rozstrzygana jest kwestia nałożenia kary dyscyplinarnej. Sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych szczegółowo reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych⁸.

Wobec rzeczoznawcy majątkowego, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, może być orzeczona jedna z sześciu kar dyscyplinarnych, o różnym stopniu dolegliwości:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku;
- 4) zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie;
- 6) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia⁹.

Na koniec tego wątku rozważań wypada nadmienić, że pozbawienie uprawnień zawodowych może też być skutkiem zaistnienia zdarzenia innego niż nałożenie kary dyscyplinarnej, a mianowicie:

⁸ Dz.U. 2014, poz. 266.

⁹ Artykuł 178 ust. 2 u.g.n.

- zaistnienia okoliczności powodujących, że dana osoba nie spełnia już przesłanek wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wskazanych w art. 177 ust. 1 pkt 1 bądź 2 u.g.n., tzn. gdy dana osoba utraciła zdolność do czynności prawnych lub została skazana za co najmniej jedno z przestępstw rodzajowo określonych w art. 177 ust. 1 pkt 2 u.g.n.;
- orzeczenia przez sąd zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub orzeczenia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości¹⁰.

We wzmiankowanych przypadkach pozbawienie uprawnień zawodowych następuje na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, a osoba, której dotyczy orzeczenie, jest zobowiązana do niezwłocznego poinformowania o danym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa¹¹.

Ad. 2. Niezależnie od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawca majątkowy może zostać pociągnięty do odpowiedzialności cywilnej, zwanej również odpowiedzialnością odszkodowawczą – dalej pojęcia te używane będą zamiennie.

W chwili gdy mają miejsce przewidziane przez system prawny zdarzenia powodujące zaistnienie wężła obligacyjnego pomiędzy poszkodowanym, który staje się wierzycielem, a sprawcą szkody, który staje się dłużnikiem, mówimy o powstaniu odpowiedzialności odszkodowawczej¹². Źródło tego rodzaju odpowiedzialności może być dwojakie. Po pierwsze, odpowiedzialność cywilna może powstać wskutek popełnienia czynu zabronionego, tzw. deliktu. Po drugie, odpowiedzialność cywilna może również zaistnieć w efekcie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Z uwagi na fakt, że najczęstszym źródłem zobowiązań są umowy (kontrakty), tego rodzaju odpowiedzialność nazywana jest kontraktową.

¹⁰ Artykuł 178 ust. 3 u.g.n.

¹¹ Artykuł 178 ust. 5 u.g.n.

¹² Z. Radwański, A. Olejniczak: *Zobowiązania – część ogólna*. Wyd. 12. Warszawa 2016, s. 82–83, nb. 208–209.

Ten dychotomiczny podział opiera się na konstrukcji teoretycznej, zgodnie z którą odpowiedzialność cywilna – co do zasady – powstaje w chwili naruszenia prawa, przy czym na gruncie cywilistycznym można wyodrębnić dwa rodzaje norm określających sfery dozwolonego zachowania (działania lub zaniechania).

Pierwsze to normy prawa powszechnie obowiązującego, skuteczne *erga omnes*. Dotyczą one ochrony wartości powszechnie uznanych za podstawowe, takich jak np.: własność, integralność cielesna, dobra osobiste, zdrowie, życie. Ich naruszenie następuje w wyniku bezprawnego czynu lub bezprawnego zaniechania. Takie zachowania, zwane deliktami, prowadzą do aktualizacji odpowiedzialności deliktowej.

Drugim rodzajem norm są normy skuteczne *inter partes*. Powstają one w rezultacie czynności prawnych dokonywanych przez strony, najczęściej w drodze umowy. Treść czynności prawnej (umowy) w głównej mierze wyznacza obszar możliwości postępowania stron¹³. Istotna jest tutaj proklamowana w art. 353¹ k.c. zasada swobody umów, zgodnie z którą: „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”. Swoboda umów pozwala na określanie wzajemnych obowiązków i sprzężonych z nimi uprawnień, które stają się swoistymi normami prawnymi dotyczącymi co do zasady tylko i wyłącznie stron danego stosunku zobowiązaniowego. Tak jak naruszenie norm skutecznych *erga omnes* powoduje odpowiedzialność deliktową, tak naruszenie norm skutecznych *inter partes* prowadzi do powstania odpowiedzialności kontraktowej. Takie naruszenie to czyn bezprawny jednej strony względem drugiej, przy czym jego bezprawność winno się oceniać przede wszystkim przez pryzmat norm wynikających ze stosunku zobowiązaniowego wiążących obie strony.

Niezależnie od źródła odpowiedzialności cywilnej do jej zaistnienia zawsze niezbędne są trzy przesłanki:

– zdarzenie powodujące szkodę,

¹³ Jednakże należy też pamiętać o art. 56 k.c. Zgodnie z jego treścią, skutki czynności prawnej są uzupełniane o następstwa wynikające z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.

- szkoda,
- adekwatny związek przyczynowo-skutkowy.

Zdarzeniem powodującym szkodę zazwyczaj jest zachowanie jednej ze stron – działanie lub zaniechanie – które stanowi albo naruszenie norm skutecznych *erga omnes*, albo naruszenie norm skutecznych *inter partes*¹⁴. Bliższa charakterystyka zdarzeń ma miejsce w poszczególnych reżimach odpowiedzialności, tzn. odpowiedzialności deliktowej¹⁵ i kontraktowej¹⁶.

Drugi z czynników koniecznych do powstania odpowiedzialności cywilnej to szkoda, którą należy rozumieć jako uszczerbek w dobrach lub interesach prawnie chronionych, poniesiony wbrew woli poszkodowanego¹⁷. Warto zawęzić to pojęcie i zaznaczyć dodatkowo, że chodzi o uszczerbek poniesiony na skutek takiego działania lub zaniechania sprawcy, za które ten ostatni ponosi odpowiedzialność. Szkoda może przybrać postać straty (*damnum emergens*) lub utraconych korzyści (*lucrum cessans*)¹⁸. *Damnum emergens* to rzeczywiste, wymierne umniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów poszkodowanego na skutek działania sprawcy, np. wybitcie szyby w oknie, przebitcie opon w samochodzie czy też zniszczenie obrazu. Natomiast *lucrum cessans* to utrata realnej możliwości powiększenia aktywów lub zmniejszenia pasywów. Za przykład może posłużyć uszkodzenie pojazdu kuriera, który jest mu niezbędny do pracy, działalności zarobkowej. Okres, przez który pojazd pozostanie niezdalny do użytkowania, będzie jedną ze zmiennych, która – obok wynagrodzenia możliwego do uzyskania przez ten czas –

¹⁴ Należy podkreślić, że w systemie prawnym istnieją również innego rodzaju zdarzenia, których nie można zakwalifikować do takiego podziału, czego przykładem może być odpowiedzialność za przypadek mieszany (tzw. *casus mixtus*) lub odpowiedzialność na zasadach słuszności. Jednakże wskazany wcześniej dychotomiczny podział odgrywa najistotniejszą rolę, z tego też względu jemu poświęcona zostanie uwaga w kontekście rozpatrywania odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego.

¹⁵ Artykuł 415 i nast. k.c.

¹⁶ Artykuł 471 i nast. k.c.

¹⁷ A. Olejniczak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*. T. 3: *Zobowiązania – część ogólna*. Red. A. Kidyba, stan prawny na dzień 1.05.2014 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

¹⁸ Artykuł 361 § 2 k.c.

pozwole określić wysokość odszkodowania należnego jako *lucrum cessans*. Jak wynika z przytoczonych przykładów, o ile strata zazwyczaj jest łatwa do oszacowania, o tyle ustalenie wartości utraconych korzyści bywa niejednoznaczne, a tym samym bardzo problematyczne.

Charakterystyczny rodzaj szkody to szkoda w granicach ujemnego interesu umownego, pojawiająca się w niektórych przepisach Kodeksu cywilnego¹⁹. Ten rodzaj szkody powstaje w momencie, gdy jedna strona czyni starania i jest zaangażowana w proces zawierania umowy, do zawarcia której ostatecznie nie dochodzi. Należy odróżnić negatywny interes umowny od pozytywnego interesu umownego. Ten ostatni jest w istocie szkodą powstałą wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy już zawartej, zatem zwracamy uwagę ku odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. Natomiast szkoda w granicach negatywnego interesu umownego ma miejsce jeszcze na przedpolu odpowiedzialności kontraktowej, w czasie procesu zawierania umowy. Dopóki bowiem umowa nie zostanie zawarta, dopóty nie istnieje obowiązek jej wykonania, a skoro nie istnieje obowiązek jej wykonania, to nie można mówić o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Natomiast jeżeli jedna ze stron pozostaje w zaufaniu, że druga strona umowę zawrze, to zazwyczaj czyni wtedy przygotowania do wykonania takiej umowy, a taką postawę ustawodawca chroni. Jeśli wówczas nierzetelny kontrahent – wbrew wcześniejszym intencjom – zmienia zdanie i postanawia umowy nie zawierać, to zobowiązany jest zwrócić drugiej stronie to, co utraciła, licząc na zawarcie umowy, np. koszty przejazdów czy koszty noclegów odbywanych blisko miejsca zamieszkania (siedziby) kontrahenta celem prowadzenia negocjacji. Odszkodowanie na ogół ogranicza się jedynie do *damnum emergens*, choć pojawiają się poglądy, zgodnie z którymi należałoby również pokryć szkodę w zakresie *lucrum cessans*. Utraconymi korzyściami jest wówczas to, co strona licząca na zawarcie umowy zyskałaby w wyniku jej wykonania²⁰. Odszkodowanie w granicach

¹⁹ Zob. art. 39, art. 72 § 2, art. 103 § 3 k.c.

²⁰ Wypada przyjąć, że obliczona w ten sposób szkoda nie mogłaby przewyższać szkody obliczonej jako pozytywny interes umowny. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 października 2005 r. (III CK 103/05, niepubl.) wskazał, że szkoda w zakresie *lucrum cessans* może być brana pod uwagę tylko wtedy, gdy wykonanie

negatywnego interesu umownego pojawia się zawsze i tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis; innymi słowy, jest to instytucja odrębna od reguł ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej wyrażonych w art. 415 oraz art. 471 k.c.

Omówione wcześniej przesłanki muszą być połączone adekwatnym związkiem przyczynowo-skutkowym. Jego istota wynika z art. 361 § 1 k.c., którego dyspozycja nakazuje przypisać sprawcy zdarzenia odpowiedzialność tylko za normalne jego skutki. Selekcja następstw ma na celu wskazanie tych, które według przyjętego kryterium uznawane są za pozostające w rzeczywistym związku ze zdarzeniem i tym samym powinny być objęte obowiązkiem odszkodowawczym²¹. *Ratio legis* takiego rozwiązania przejawia się w tym, że zwykły test warunku koniecznego prowadziłby do zbyt szerokiego zakresu odpowiedzialności cywilnej, co rodziłoby liczne sprzeczności logiczne. Prosty test warunku *sine qua non* nakazywałby przypisać odpowiedzialność sprawcy, mimo że z doświadczenia i zdroworozsądkowego podejścia wynikałoby, że nie można obarczyć go odpowiedzialnością za skutki zaistniałych zdarzeń.

Przechodząc do zagadnienia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego, należy zauważyć, że na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami zakres tego pojęcia został znacznie zawężony w porównaniu z ogólnym pojęciem „odpowiedzialność cywilna”. Ustawodawca określa jego znaczenie, jednocześnie obejmując ten rodzaj odpowiedzialności obowiązkowym ubezpieczeniem.

Trzeba wyjaśnić, że u.g.n. – wskazując podmiot podlegający obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej – posługuje się terminem „przedsiębiorca”, a nie „rzeczoznawca majątkowy”. Do końca 2013 r. obowiązywała regulacja, zgodnie z którą to rzeczoznawca majątkowy podlegał obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych²². Obecnie taki obowiązek spoczywa

spodziewanej umowy było rzeczywiste, wysoce prawdopodobne i mogło przynieść realne korzyści.

²¹ A. Olejniczak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz...*, Red. A. Kidyba.

²² E. Bończak-Kucharczyk: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, stan prawny na dzień 1.01.2017 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

na przedsiębiorcach prowadzących działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n. Konsekwencją takiego rozwiązania są dwie możliwości rozłożenia ciężaru odpowiedzialności cywilnej w zależności od zasobu personalnego przedsiębiorstwa:

- 1) jeżeli rzeczoznawca majątkowy prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, to podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu OC jako przedsiębiorca;
- 2) natomiast jeżeli rzeczoznawca majątkowy jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę lub dokonuje czynności w ramach wykonywania umowy cywilnoprawnej zawartej z przedsiębiorcą, to odpowiedzialność za szkody spoczywa właśnie na przedsiębiorcy; innymi słowy, jeżeli przedsiębiorca zatrudnia wielu rzeczoznawców majątkowych lub posługuje się nimi, to ponosi zbiorczą odpowiedzialność za ich działania i zaniechania dokonywane w związku z czynnościami zawodowymi.

Tak więc ilekroć mowa jest o „przedsiębiorcy”, należy mieć na uwadze albo rzeczoznawcę majątkowego prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą, albo podmiot posługujący się usługami rzeczoznawców majątkowych w ramach swej działalności na rynku.

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego OC określa jednocześnie zakres odpowiedzialności cywilnej związanej z działalnością w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego, tj. w przedmiocie sporządzania operatów szacunkowych oraz opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, a dotyczących kwestii enumeratywnie wymienionych w art. 174 ust. 3a u.g.n. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane we wzmiankowanych przepisach. Jeżeli wykonuje owe czynności przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, to podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby²³.

²³ Artykuł 175 ust. 4 u.g.n.

Co oczywiste, obowiązek ubezpieczenia nie ma wpływu na samo powstanie odpowiedzialności cywilnej. Zapewnia on jedynie, że zakład ubezpieczeń jest zobowiązany do wypłaty odszkodowania zamiast rzeczoznawcy majątkowego lub przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Jednakże zredukowanie potencjalnych sytuacji rodzących odpowiedzialność odszkodowawczą rzeczoznawcy majątkowego następuje przez wprowadzenie kryterium „związku z wykonywaniem umowy”. Wzmiankowany związek będzie miał miejsce wtedy i tylko wtedy, gdy szkoda nastąpi przy wykonywaniu czynności objętych umową. *A contrario*, odpowiedzialność przedsiębiorcy nie powstanie, jeżeli nie będzie funkcjonalnego związku między zdarzeniem powodującym szkodę a czynnością wykonywaną w ramach umowy. Nie oznacza to, że w takim przypadku odpowiedzialność odszkodowawcza nie zaistnieje w ogóle – zaistnieje, lecz nie będzie obciążała przedsiębiorcy, co jest szczególnie istotne właśnie w kontekście obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Za przykład może posłużyć sytuacja, w której szkodę spowodował pracownik przedsiębiorcy będący rzeczoznawcą majątkowym. Jeżeli jego działanie – a zatem zdarzenie powodujące szkodę – pozostawało w funkcjonalnym związku z wykonywaniem umowy, to poszkodowany uzyska zaspokojenie od ubezpieczyciela przedsiębiorcy, który na mocy umowy przejmuje odpowiedzialność za tego rodzaju zdarzenia. Gdy natomiast funkcjonalnego związku zabraknie, wtedy sprawca odpowiadać będzie samodzielnie – bez uczestnictwa przedsiębiorcy, a zatem również poza warunkami umowy między ubezpieczycielem a przedsiębiorcą. Jasno rysuje się tutaj, jak bardzo istotny jest opisywany związek funkcjonalny, zarówno dla sprawcy – który w braku związku zostanie zobowiązany do naprawienia szkody we własnym zakresie, jak i dla poszkodowanego – który potencjalnie narażony jest na ryzyko niewypłacalności sprawcy.

Należy kolejno przyrzeć się zakresowi obowiązkowego ubezpieczenia OC. Przepis art. 175 ust. 5 u.g.n. zawiera delegację ustawową dla ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, który w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnię-

ciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określa, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w art. 175 ust. 4 u.g.n., a także termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną. Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego²⁴, obowiązek ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n., za szkody powstałe wskutek działania lub zaniechania w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n., powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania umowy. Minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 25 tys. euro. Co istotne, tego rodzaju polisa ubezpieczeniowa nie obejmuje szkód:

- wyrządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego po pozbawieniu go uprawnień zawodowych, a także w okresie zawieszenia wykonywania uprawnień zawodowych;
- polegających na zapłacie kar umownych;
- powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru.

Warunki ubezpieczenia określone w akcie prawnym rangi rozporządzenia są niemożliwe do zmiany w drodze indywidualnych uzgodnień między stronami (ubezpieczycielem i ubezpieczonym). Odmiennie postanowienia byłyby bezwzględnie nieważne z mocy art. 58 k.c. jako sprzeczne z prawem, a w ich miejsce *ex lege* zastosowanie znalazłyby warunki przewidziane w opisywanym rozporządzeniu.

Podsumowując zakres obowiązkowego ubezpieczenia OC, można wskazać, że:

- 1) dotyczy ono wszelkich działań lub zaniechań przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątk-

²⁴ Dz.U. 2013, poz. 1620.

kowego, poza szkodami enumeratywnie wymienionymi w rozporządzeniu²⁵;

- 2) obejmuje ono również szkody wyrządzone przez rzeczoznawcę majątkowego będącego podwładnym przedsiębiorcy, którego z przedsiębiorcą łączy umowa cywilnoprawna lub umowa o pracę;
- 3) działania lub zaniechania przedsiębiorcy i/lub pracownika muszą pozostawać w funkcjonalnym związku z wykonywaniem umowy, której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n.;
- 4) obowiązek ubezpieczenia wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami i powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania umowy;
- 5) minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 25 tys. euro;
- 6) postanowienia umowy ubezpieczenia zawężające zakres odpowiedzialności ubezpieczyciela są niedozwolone²⁶.

Podstawowymi zdarzeniami, wskutek których może zaktualizować się odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy zajmującego się działalnością związaną z rzeczoznawstwem majątkowym, są oczywiście zachowania prowadzące do powstania odpowiedzialności kontraktowej lub odpowiedzialności deliktowej.

W pierwszym przypadku podstawą odpowiedzialności przedstawiciela interesującego nas zawodu jest art. 471 k.c., który znajduje zastosowanie m.in. do umowy o wycenę nieruchomości. Ogólne reguły wykonywa-

²⁵ Zob. § 2 ust. 3 rozporządzenia.

²⁶ Świadczy o tym nie tylko brzmienie art. 58 § 1 k.c., ale również § 2 ust. 4 rozporządzenia. Podkreślenie bezwzględnie obowiązującego zakresu ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego eliminuje wszelkie potencjalne rozbieżności interpretacyjne. Co więcej, wydaje się, że również górna granica zakresu ubezpieczenia określona została sztywno. Skoro § 2 ust. 4 rozporządzenia wskazuje, że ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3, to w istocie zakres ubezpieczenia został określony w sposób negatywny, jedynie przez wymienienie przypadków, w których nie ma zastosowania. Nie da się go rozszerzyć, obejmuje bowiem wszystko, poza sytuacjami wyraźnie wyłączoymi.

nia zobowiązań wynikają z Kodeksu cywilnego. Jako przykład można wskazać obowiązek wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – w sposób odpowiadający tym zwyczajom²⁷; także obowiązek dołożenia należytej staranności²⁸, przy czym w przypadku działalności z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego obowiązek ten ulega zaostrzeniu, czego konsekwencją jest wymaganie staranności ponadprzeciętnej, szczególnej. Odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania powstaje również wskutek zwłoki, czyli opóźnienia, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Naruszenie wymienionych zasad zazwyczaj skutkuje wykonaniem zobowiązania w sposób niesatysfakcjonujący kontrahenta. Przez niewłaściwe wykonanie umowy należy więc rozumieć np.: opinie spóźnione, opinie niekompletne, opinie nierzetelne²⁹. Trzeba mieć na uwadze, że odpowiedzialność kontraktowa wymaga łącznego zaistnienia trzech przesłanek: szkody, zdarzenia powodującego szkodę oraz adekwatnego związku przyczynowo-skutkowego. Zdarzeniem powodującym szkodę co do zasady jest naruszenie przynajmniej jednej z wymienionych zasad, przy czym musi być ono przez dłużnika zawinione, a jego normalnym skutkiem musi być szkoda powstała na niekorzyść wierzyciela.

Co istotne, wierzyciel nie ma obowiązku udowodnienia winy dłużnika, gdyż – zgodnie art. 471 k.c. – każdorazowo domniemywa się niewykonanie przez dłużnika zobowiązania zgodnie z jego treścią. Aby uwolnić się od odpowiedzialności, dłużnik musi wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

Drugą możliwą podstawą odpowiedzialności jest odpowiedzialność deliktowa na podstawie art. 415 i nast. k.c. Jej zastosowanie w przypadku działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego wydaje się o wiele mniej istotne; węzły obligacyjne powstające w związku z tego rodzaju działalnością mają bowiem podstawy głównie w umowach. Natomiast odpowiedzialność deliktowa ma charakter pierwotny, gdyż po-

²⁷ Artykuł 354 § 1 k.c.

²⁸ Artykuł 355 § 1 k.c.; zob. też art. 472 k.c.

²⁹ *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Red. J. Dydenko. Warszawa 2012, s. 30.

wstaje dopiero skutek naruszenia norm adresowanych do ogółu i/lub naruszenia zasad współżycia społecznego³⁰. Co istotne, odpowiedzialność deliktowa zachodzi na zasadzie winy, a działanie lub zaniechanie, aby mogło być uznane za delikt, musi cechować się bezprawnością. Generalnie rzecz ujmując, deliktem jest naruszenie dobra chronionego prawem powszechnie obowiązującym. Bezprawność warunkuje byt zarówno cywilistycznego deliktu, jak i zagrożonego karą przestępstwa. Niestety, pomimo postulatu jedności i pewności prawa, rozumienie tego pojęcia w zakresie różnych gałęzi prawa nie zawsze jest tożsame³¹. Często jednak zdarza się, że przestępstwo w rozumieniu prawa karnego jest jednocześnie deliktem na gruncie cywilistyki i *vece versa*³². Jak już wspomniałem, odpowiedzialność deliktowa jest w interesującym nas kontekście odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych o wiele mniej znacząca, gdyż rzadkie są przypadki zawinonego, celowego naruszenia dóbr i interesów chronionych prawem powszechnie obowiązującym przez przedstawicieli interesującej nas grupy zawodowej. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że aby mówić o odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego, konieczne jest zaistnienie omawianego wcześniej związku funkcjonalnego z czynnościami zawodowymi. Trudno wyobrazić sobie np., aby rzeczoznawca majątkowy wyważał drzwi (tym samym niszcząc mienie uszkodzonego) celem wtargnięcia na teren nieruchomości i dokonania jej oględzin.

Na koniec tego wątku rozważań należy wspomnieć o rozkładzie ciężaru dowodu. Zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar dowodu obejmującego wykazanie szkody, nienależyte wykonanie obowiązków lub delikt oraz adekwatny związek przyczynowo-skutkowy obciąża w takim przypadku osobę domagającą się odszkodowania. Trzeba też pamiętać,

³⁰ O relewantnej pozycji zasad współżycia społecznego – obok norm prawa powszechnie obowiązującego – wypowiedział się Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 539/14. Lex nr 1682734.

³¹ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2005 r., III CSK 224/14. Lex nr 1682210, w którym podkreślona została odrębność bezprawności cywilnoprawnej od kryminalnej.

³² Tytułem przykładu można wskazać, że czyn wypełniający znamiona przestępstwa zniesławienia może stanowić jednocześnie naruszenia dobra osobistego w postaci czci i powodować skutki, o których mowa w art. 24 i 448 k.c.

że nałożenie którejkolwiek z sankcji w ramach odpowiedzialności zawodowej nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności cywilnej³³, a zatem nie zwalnia z dowodu. Są to zupełnie niezależne kwestie; nie istnieją przepisy pozwalające na łączenie skutków wynikających z odpowiedzialności cywilnej i odpowiedzialności zawodowej z mocy prawa.

Ad. 3. Rzecznik majątkowy może być również pociągnięty do odpowiedzialności karnej, w przypadku dopuszczenia się przezeń przestępstwa (także przestępstwa skarbowego) przy wykonywaniu czynności rzecznikostwa majątkowego. W grę może również wchodzić współdziałanie przestępne rzecznikostwa majątkowego przy popełnieniu przestępstwa (przestępstwa skarbowego).

Część poświęconą odpowiedzialności karnej należy rozpocząć od definicji przestępstwa. W rozumieniu obowiązującej ustawy karnej³⁴ jest nim czyn człowieka zabroniony pod groźbą kary kryminalnej przez ustawę obowiązującą w czasie jego popełnienia, bezprawny, społecznie szkodliwy w stopniu wyższym niż znikomy i zawiniony³⁵. Poszczególne elementy struktury przestępstwa, tzn.:

- czyn człowieka³⁶,
- wypełnienie ustawowych znamion,
- bezprawność,
- społeczna szkodliwość w stopniu wyższym niż znikomy,
- wina,

zaistniałe łącznie pozwalają na pociągnięcie sprawcy do odpowiedzialności karnej. Co istotne, gdy zabraknie chociaż jednego z wymienionych składników struktury przestępstwa, przestępstwo nie zaistnieje.

³³ Na temat odpowiedzialności cywilnej rzecznikostwa majątkowego zob. szerzej np. S. Kalus: *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*. Wyd. 1. Warszawa 2009, s. 115–138; *Szacowanie nieruchomości...*, s. 28–30.

³⁴ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 768 ze zm. [dalej: k.k.].

³⁵ P. Zawiejski, w: *Prawo karne. Część ogólna, szczególna i wojskowa*. Red. T. Dukiet-Nagórska. Warszawa 2016, s. 80, nb. 118.

³⁶ Należy zauważyć, że w nauce prawa karnego przyjmuje się, że czynem jest również zaniechanie, o ile nastąpiło pomimo obowiązku aktywności w danej sytuacji. Uproszczając, czynem w rozumieniu Kodeksu karnego jest też brak powinności działania. Takie założenie pozwala na wyodrębnienie przestępstw z zaniechania.

Analizując, czy w badanej sytuacji można mówić o przestępstwie, należy sprawdzić kolejno, czy wystąpił każdy z elementów struktury przestępstwa. Po pierwsze, konieczny jest czyn człowieka – chodzi o pewien rodzaj zachowania się jednostki w sposób określony ściśle w ustawie karnej. Należy zaznaczyć, że konsekwencją uzależnienia odpowiedzialności karnej od czynu człowieka jest niemożliwość popełnienia przestępstw przez podmioty niebędące ludźmi, np. osoby prawne³⁷. Po drugie, istotne są: sposób zachowania się sprawcy, jego nastawienie, wola, okoliczności, a niekiedy nawet cechy osobiste sprawcy. Wszystko to wynika wprost z przepisów Kodeksu karnego opisujących poszczególne typy czynów zabronionych. Precyzyjny opis czynu zabronionego zawarty w przepisie karnym nazywa się typizacją czynu zabronionego. Zgodnie z zasadą określoności i zakazem analogii, dokonana przez ustawodawcę typizacja musi być dokładna i wyczerpująca, jedynie bowiem całkowite wypełnienie znamion ustawowych pozwala uznać, że przestępstwo zaistniało. Po trzecie, nie mniej istotna od pozostałych elementów definicji przestępstwa jest bezprawność, którą należy rozumieć jako

³⁷ Odpowiedzialność karna innych niż osoby fizyczne podmiotów prawa została uregulowana oddzielnie, poza Kodeksem karnym. Kwestii tej dotyczy ustawa z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1541 [dalej: u.o.p.z.]. Do stwierdzenia odpowiedzialności podmiotu zbiorowego konieczne jest łączne zaistnienie trzech przesłanek: 1) osoba związana z podmiotem zbiorowym w jeden ze sposobów wskazanych w art. 3 u.o.p.z. musi popełnić co najmniej jeden z czynów zabronionych wskazanych w art. 16 u.o.p.z., a postępowanie przeciwko niej musi zakończyć się w sposób wskazany w art. 4 u.o.p.z.; 2) podmiot zbiorowy musi wskutek dokonania tego czynu zabronionego odnieść korzyść majątkową lub niemajątkową; 3) podmiotowi zbiorowemu trzeba przypisać winę, rozumianą jako niedochowanie należytej staranności w wyborze lub w nadzorze nad osobą, która dopuściła się czynu zabronionego. Czyny zabronione, za które można pociągnąć podmiot zbiorowy do odpowiedzialności, w dużej mierze pochodzą spoza Kodeksu karnego, a ich typizacje zawarte są w różnych ustawach wskazanych w art. 16 u.o.p.z. Spośród przestępstw stypizowanych w Kodeksie karnym podmiot zbiorowy może ponosić odpowiedzialność m.in. za niektóre przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu oraz przeciwko wiarygodności dokumentów. Co ciekawe, u.o.p.z. zawiera również swoisty katalog kar, dotkliwych szczególnie dla podmiotów zbiorowych, w skład którego wchodzi np.: zakaz promocji lub reklamy, zakaz korzystania z dotacji, subwencji czy zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne.

zachowanie naganne i sprzeczne z normą postępowania³⁸, które ustawodawca z tych względów postanawia karać. Zatem cecha bezprawności pełni funkcję ocenną, wartościującą zachowanie człowieka, a dopiero negatywna ocena tego zachowania pozwala przejść do kolejnego, czwartego elementu struktury przestępstwa – społecznej szkodliwości. W pierwszej kolejności należy wskazać, że społeczna szkodliwość jest przede wszystkim bodźcem skłaniającym do kryminalizowania niektórych zachowań. Tylko te czyny, które na przestrzeni czasu uznawane są za niepożądane i społecznie szkodliwe, zostają zakazane oraz zagrożone sankcją karną. Mówimy zatem o pierwotnej ocenie społecznej szkodliwości, której dokonuje ustawodawca na etapie tworzenia prawa. Niezależnie jednak od tego, przepis art. 1 § 2 k.k. stwierdza, że nie stanowi przestępstwa czyn zabroniony, którego szkodliwość społeczna jest znikoma. *A contrario*, przestępstwem będzie czyn o stopniu szkodliwości społecznej wyższym niż znikomy. Takie rozwiązanie pozwala na wtórną weryfikację skali społecznej szkodliwości czynu, który został dokonany w określonym stanie faktycznym – badanym przez sąd. Innymi słowy, ustawodawca pozostawia sądowi możliwość zweryfikowania, czy czyn pierwotnie uznany za społecznie szkodliwy (zatem objęty sankcją karną) w danej sytuacji faktycznie był społecznie szkodliwy w stopniu wyższym niż znikomy, wziąwszy pod uwagę wskazane w ustawie kwantyfikatory³⁹. Jeżeli po weryfikacji okazuje się, że bezprawny czyn człowieka wypełniający znamiona ustawowe jest społecznie szkodliwy w stopniu wyższym niż znikomy, to ostatnim badanym elementem pozostaje wina sprawcy, jako że odpowiedzialność karna

³⁸ A. Zoll, w: *Kodeks karny. Część ogólna*. T. 1. Cz. 1: *Komentarz do art. 1–52*. Red. A. Zoll, W. Wróbel. Wyd. 5, stan prawny na dzień 1.08.2016 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

³⁹ Wymaga podkreślenia, że sąd nie jest w tej sferze nieograniczony. Mając na uwadze, że ocena społecznej szkodliwości leży w kompetencjach ustawodawcy, który decyduje się w procesie tworzenia prawa kryminalizować niektóre zachowania, dowolna ocena sądu w tej materii prowadziłaby do naruszania zasady trójpodziału władzy. Gdyby bowiem skład orzekający mógł dowolnie oceniać społeczną szkodliwość czynu, w istocie wykonywałby zadania ustawodawcy. Stąd też sąd może oceniać jedynie stopień społecznej szkodliwości; co więcej, w art. 115 § 2 k.k. zawarto kryteria, którymi sąd winien kierować się podczas dokonywania takiej oceny.

oparta jest na zasadzie winy⁴⁰. Winę sprawcy należy rozumieć jako możliwość zarzucenia mu, że w danym stanie faktycznym, pomimo możliwości zachowania się w sposób nakazany przez prawo, zachował się w sposób z prawem sprzeczny⁴¹. Wina nie tylko umożliwia uznanie czynu za przestępny, ale również decyduje m.in. o wymiarze kary⁴², a także – co istotne – stanowi o indywidualizacji odpowiedzialności karnej. Dzięki kryterium winy nauce prawa karnego udało się odejść od mechanizmu odpowiedzialności obiektywnej, uzależnionej od skutku, a nie od osoby sprawcy.

W kontekście odpowiedzialności karnej rzeczoznawcy majątkowego istotny jest przyjęty w nauce prawa podział czynów zabronionych na powszechne i indywidualne. Typ powszechny charakteryzuje się tym, że może popełnić go każdy człowiek. Natomiast typami indywidualnymi nazywa się czyny zabronione, których ustawowe znamiona są określone w taki sposób, że zawężają zakres podmiotowy potencjalnych sprawców. Innymi słowy, czyn zabroniony typu indywidualnego może popełnić tylko osoba, która posiada zespół cech wskazanych przez ustawodawcę. Brak określonych cech – mimo wypełnienia pozostałych znamion czynu – zawsze skutkować będzie brakiem przestępstwa, a co za tym idzie, brakiem odpowiedzialności karnej⁴³.

Należy również wspomnieć o przepisach u.g.n., które kierują uwagę ku szczególnym rodzajom przestępstw. Po pierwsze, istotny jest przepis określający wymagania konieczne do uzyskania uprawnień zawodowych. Jednym z nich jest warunek niekaralności: za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowo-

⁴⁰ Zob. szerzej np. S. Kalus: *Pozycja prawna uczestników...*, s. 138–149.

⁴¹ A. Zoll, w: *Kodeks karny...*, Red. A. Zoll, W. Wróbel.

⁴² Artykuł 53 § 1 k.k.

⁴³ Zob. szerzej P. Zawiejski, w: *Prawo karne...*, Red. T. Dukiet-Nagórska, s. 101–102, nb. 150–152.

wymi lub za przestępstwo skarbowe⁴⁴. Po drugie, ustawa o gospodarce nieruchomościami nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu oraz zwraca szczególną uwagę na zakaz przekazywania tych informacji osobom trzecim⁴⁵. Po trzecie, nie bez znaczenia pozostaje fakt, że choć profesja rzeczoznawcy majątkowego nie ma statusu zawodu zaufania publicznego, to można do niej odnieść większość cech typowych dla tego rodzaju zawodów (o czym pisałem w rozdziale trzecim). Można np. wskazać, że rzeczoznawca majątkowy posiada specjalistyczną wiedzę niedostępną przeciętnemu, niewykwalifikowanemu w tym zakresie człowiekowi, a jego działanie wiąże się z dobrami znacznej wartości i cechuje się wysokim stopniem autonomiczności, a zatem winien odznaczać się uczciwością, rzetelnością i bezstronnością. Tym samym niekiedy samoopanowanie i wewnętrzna powściągliwość rzeczoznawcy majątkowego pozostają jedynymi gwarancjami uczciwości w wykonywaniu tej profesji.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, można założyć, że rzeczoznawca majątkowy jest w szczególności narażony na odpowiedzialność karną za następujące przestępstwa⁴⁶:

- ujawnienie informacji w związku z wykonywaną funkcją (art. 266 k.k.),
- bezprawne uzyskanie informacji (art. 267 k.k.),
- uszkodzenie danych informatycznych (art. 269 k.k.),
- fałszerstwo materialne (art. 270 k.k.),
- fałszerstwo intelektualne (art. 271 k.k.),
- niwelowanie dokumentu (art. 276 k.k.),

⁴⁴ Artykuł 177 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Co istotne, popełnienie jednego w wymienionych w powołanym przepisie przestępstw przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi podstawę do pozbawienia go uprawnień zawodowych – art. 178 ust. 3 pkt 2 u.g.n.

⁴⁵ Artykuł 175 ust. 3 u.g.n. Ustawodawca dopuszcza możliwość przekazywania takich informacji jedynie w sytuacjach wskazanych w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a u.g.n. lub innych przepisach szczególnych.

⁴⁶ Taka selekcja jest niezbędna, teoretycznie bowiem rzeczoznawca majątkowy – jako osoba fizyczna – może popełnić każde przestępstwo typu powszechnego. Z uwagi na ograniczone ramy objętościowe niniejszego opracowania wybrane zostały typizacje pozostające w faktycznym związku z działaniami zawodowymi rzeczoznawcy majątkowego.

- sprzedajność w działalności gospodarczej (art. 296a § 1 k.k.),
- oszustwo kredytowe (art. 297 k.k.),
- udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela (art. 300 k.k.).

Na uwagę zasługuje również wykroczenie polegające na wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego bez uprawnień oraz typizacje zawarte w ustawie o ochronie danych osobowych⁴⁷.

Przepis art. 266 k.k. zawiera dwie indywidualne typizacje czynów zabronionych, przy czym tylko pierwsza, wynikająca z § 1, może dotyczyć rzeczoznawcy majątkowego. Aby doszło do naruszenia dyskrecjonalności informacji, a zatem do popełnienia przestępstwa z art. 266 § 1 k.k., rzeczoznawca majątkowy musiałby wyjawić informacje osobie trzeciej – należy przypomnieć, że z mocy przepisów u.g.n. rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do zachowania w tajemnicy informacji, w których posiadanie wszedł w związku z pełnioną funkcją, zatem jest to typ indywidualny przestępstwa, lecz możliwy do popełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego, który posiada cechy niezbędne dla sprawcy. Co więcej, musi zaistnieć bezpośredni związek między wejściem w posiadanie informacji a wykonywaną funkcją. W rozumieniu niniejszego przepisu, osobą nieuprawnioną jest osoba, która nie została autoryzowana ustawowo lub w inny sposób (np. przez pracodawcę) do zapoznania się z daną informacją⁴⁸. Ponadto, do zaistnienia przestępstwa konieczne jest realne, a nie tylko abstrakcyjne zagrożenie interesu prawem chronionego.

Przestępstwo bezprawnego uzyskania informacji stypizowane w art. 267 k.k. jest przestępstwem powszechnym, które może popełnić każdy człowiek. Dokonanie następuje w momencie objęcia w posiadanie informacji, która nie była przeznaczona dla sprawcy; nie jest przy tym istotne, czy sprawca tej informacji poszukiwał. Istotne jest natomiast to, że sprawca musi być do uzyskania tej informacji nieuprawniony, zatem – *a contrario* – wejście w posiadanie informacji, która nie

⁴⁷ Artykuły: 49, 51, 52, 53, 54, 54a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 922 [dalej: u.o.d.o.].

⁴⁸ A. Lach, w: *Kodeks karny. Komentarz*. Red. V. Konarska-Wrzošek. Wyd. 1, stan prawny na dzień 2.07.2016 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

była przeznaczona dla danej osoby, na podstawie stosownych uprawnień nie stanowi przestępstwa⁴⁹. Typizacje zawarte w § 2 i § 3 cytowanego artykułu wskazują na szczególne techniczne aspekty działania sprawcy: odpowiednio za pomocą uzyskania w sposób nielegalny dostępu do informacji za pośrednictwem systemu informatycznego lub jego części, a także przez założenie podsłuchu lub posługiwanie się nim albo innym urządzeniem podobnym. Natomiast udostępnienie informacji uzyskanej w taki sposób zostało stypizowane odrębnie w § 4 tego przepisu. Wszystkie z opisywanych czynów zabronionych zagrożone są taką samą sankcją karną, a ich ściganie następuje na wniosek pokrzywdzonego.

Z uwagi na fakt, że rzeczoznawca majątkowy w toku wykonywanych czynności ma dostęp do danych informatycznych np. samorządu terytorialnego lub też innych organów państwowych pojawia się możliwość popełnienia przestępstwa z art. 269 § 1 k.k. (tzw. sabotaż komputerowy), które polega na uszkodzeniu, zniszczeniu, usunięciu lub zmianie danych informatycznych. Warunkiem *sine qua non* powstania odpowiedzialności karnej jest to, aby wzmiankowane dane były „o szczególnym znaczeniu” dla organu państwowego, co po raz kolejny oznacza kryterium ocenne, od którego uzależniony jest byt przestępstwa; tylko tego rodzaju dane są bowiem objęte ochroną w niniejszym przepisie karnym. Do zaistnienia odpowiedzialności niezbędny jest skutek w postaci uszkodzenia, zniszczenia, usunięcia lub zmiany danych. Typizacja z art. 269 § 2 wprowadza tożsame zagrożenie karą dla osoby, która osiąga skutek wymieniony w § 1 przez niszczenie lub wymianę informatycznego nośnika danych, lub niszczenie albo uszkodzenie urządzenia służącego do automatycznego przetwarzania, gromadzenia bądź przekazywania danych informatycznych.

Przechodząc do przestępstw przeciwko wiarygodności dokumentów, więcej uwagi należy poświęcić przestępstwu fałszerstwa materialnego. Przepis art. 270 § 1 k.k. przewiduje aż trzy sposoby, w jakie sprawca może dopuścić się przestępstwa, a mianowicie: podrobienie dokumentu

⁴⁹ M. Kalitowski, w: *Kodeks karny. Komentarz*. Red. M. Filar. Wyd. 5, stan prawny na dzień 23.05.2016 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej]. Autor wspomina o sytuacji osoby, która stała się posiadaczem informacji nieprzeznaczonej dla niej, lecz w sposób zgodny z prawem, w rezultacie założenia podsłuchu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Taka osoba nie popełnia przestępstwa.

w celu użycia go za autentyczny, przerobienie dokumentu w celu użycia go za autentyczny, użycie podrobionego bądź przerobionego dokumentu jako autentycznego⁵⁰. Według stanowiska Sądu Najwyższego, dokument jest podrobiony wówczas, gdy nie pochodzi od tej osoby, w której imieniu został sporządzony⁵¹. Podrobienie stanowi zamach na autentyczność dokumentu, sprawca bowiem sporządza dokument z zachowaniem pozorów, że pochodzi on od innej osoby lub w sposób nieuprawniony wprowadza zmiany do dokumentu autentycznego⁵². Natomiast użycie dokumentu podrobionego polega na posłużeniu się nim w celu skorzystania z wynikającego z niego prawa bądź by wykazać innemu podmiotowi wynikający z treści dokumentu dowód prawa, stosunku prawnego lub okoliczności mającej znaczenie prawne⁵³. Do popełnienia omawianego czynu niezbędne jest działanie w celu użycia podrobionego dokumentu za autentyczny, przy czym do takiego użycia wcale nie musi dojść. Przepięstwo fałszerstwa materialnego jest dużym zagrożeniem dla bezpieczeństwa obrotu, stąd też w art. 270 § 3 k.k. ustawodawca przewidział nawet karalność przygotowania do jego popełnienia, odstępując tym samym od ogólnej zasady niekaralności przygotowania.

Przepięstwo fałszerstwa intelektualnego jest typem indywidualnym, gdyż może je popełnić tylko funkcjonariusz publiczny lub inna osoba uprawniona do wystawienia dokumentu. Taką osobą jest – zdaniem Sądu Najwyższego – podmiot, który na ściśle określonej podstawie prawnej ma możliwość (a czasem wręcz obowiązek) wystawienia osobie upraw-

⁵⁰ Dokumentem w rozumieniu art. 115 § 14 k.k. jest każdy przedmiot lub inny zapisany nośnik informacji, z którym jest związane określone prawo, albo który ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód prawa, stosunku prawnego lub okoliczności mającej znaczenie prawne.

⁵¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1979 r., II KR 10/79. Lex nr 17224.

⁵² J. Piórkowska-Flieger, w: *Kodeks karny. Komentarz*. Red. T. Bojarski. Wyd. 7, stan prawny na dzień 10.10.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej]. Należy też odnotować, że zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r., IV KK 373/10. Lex nr 688706, nie jest przerobieniem dokumentu nadanie mu innej treści przez osobę, od której ten dokument pochodzi. Dla realizacji znamion przepięstwa określonego w art. 270 § 1 k.k. nie ma bowiem znaczenia, czy jego treść odpowiada stwierdzonemu w nim stanowi faktycznemu.

⁵³ *Ibidem*.

nionej dokumentu, którego treść dotyczy zdarzeń prawnie istotnych⁵⁴. Pojęcie osoby uprawnionej rozumiane jest w nauce prawa także szerzej, ze wskazaniem, że uprawnienie może wynikać również z czynności cywilnoprawnych, np. pełnomocnictwa czy umowy⁵⁵. Należy pamiętać, że poświadczenie nieprawdy może mieć miejsce tylko w przypadku, gdy dotyczy zdarzeń dających się zakwalifikować w kategorii prawdy albo fałszu – wykluczone są zatem z tego zakresu przypuszczenia, pytania czy opinie. Kluczową kwestią jest odróżnienie „wystawienia” dokumentu od jego „sporządzenia”, które może nastąpić we własnym imieniu i we własnej sprawie, zatem nie ma związku z cechą zaufania publicznego⁵⁶. Co więcej, aby doszło do wypełnienia znamion czynu zabronionego, funkcjonariusz publiczny lub inna osoba uprawniona do wystawienia dokumentu musi działać w ramach swoich uprawnień lub obowiązków⁵⁷. Pojęcie „dokument” na gruncie przepisu art. 271 § 1 k.k. jest interpretowane niejednolicie. W orzecznictwie można zaobserwować tendencję zmierzającą ku zawężaniu zakresu definicji dokumentu w stosunku do art. 115 § 14 k.k.⁵⁸ Warto zwrócić uwagę na zaostrenie sankcji karnej przez art. 271 § 3 k.k. w sytuacji, gdy sprawca czynu działa w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub osobistej⁵⁹.

Ostatnim wybranym przestępstwem przeciwko wiarygodności dokumentów jest określone w art. 276 k.k. niwelowanie dokumentu. Sprawca dopuszcza się tego czynu przez niszczenie, uszkodzanie, czynienie

⁵⁴ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II KK 97/13. Lex nr 1299165. Zob też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2015 r. SNO 14/15. Lex nr 1681523, w której stwierdzono, że „przestępstwo fałszu intelektualnego z art. 271 k.k. musi być ukierunkowane na poświadczenie nieprawdy co do okoliczności mającej znaczenie prawne”.

⁵⁵ A. Lach, w: *Kodeks karny...*, Red. V. Konarska-Wrzošek.

⁵⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2012 r., III KK 375/11. Lex nr 1167619.

⁵⁷ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2015 r., SNO 14/15.

⁵⁸ Wyrok SA w Łodzi z dnia 8 października 2013 r., II AKa 147/13. Lex nr 1383466; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2014 r., II AKa 366/14. Lex nr 1630918; postanowienie SN z dnia 8 lutego 2005 r., III KK 154/04. OSNwSK 2005, nr 1, poz. 315.

⁵⁹ Należy pamiętać, że definicja pojęcia „korzyść majątkowa” została określona w art. 115 § 4 k.k.

bezużytecznym, ukrywanie lub usuwanie dokumentu, którym nie ma prawa wyłącznie rozporządzać. Jest to powszechny czyn zabroniony, który może popełnić każdy; mimo wypełnienia pozostałych znamion, oczywiście, nie popełnia przestępstwa ten, kto ma prawo wyłącznego rozporządzania dokumentem. Jako przykład można wskazać sytuację, w której dokument został sporządzony w kilku egzemplarzach (po jednym dla każdej ze stron) – w takim przypadku dany egzemplarz staje się wyłączną własnością strony, której go wręczono, ta zaś ma prawo wyłącznego rozporządzania nim, a w rezultacie może go np. zniszczyć lub uszkodzić⁶⁰.

Kolejne przestępstwa, których sposobność popełnienia towarzyszy działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, to przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu.

Pierwszym z nich jest przestępstwo sprzedajności, stypizowane w art. 296a § 1 k.k. Przepis ten zawiera wiele znamion czynu zabronionego, które stanowią alternatywę; odpowiednie połączenie niektórych z nich wystarczy do powstania odpowiedzialności karnej. W kontekście zawodu rzeczoznawcy majątkowego szczególne znaczenie ma przyjęcie lub żądanie korzyści majątkowej przez osobę pełniącą funkcję kierowniczą w jednostce organizacyjnej wykonującej działalność gospodarczą w zamian za nadużycie uprawnień lub niedopełnienie obowiązku stanowiące czyn nieuczciwej konkurencji lub niedopuszczalną czynność preferencyjną na rzecz nabywcy, lub odbiorcy usługi lub świadczenia. O ile przyjęcie i żądanie korzyści majątkowej są pojęciami klarownymi, o tyle wyjaśnienia wymaga „czyn nieuczciwej konkurencji” oraz „niedopuszczalna czynność preferencyjna na rzecz nabywcy lub odbiorcy usługi lub świadczenia”. Pierwsze z omawianych znamion zostaje zrealizowane wtedy, gdy sprawca dopuszcza się zachowania, które w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowego obrotu gospodarczego, tj. w sposób niekorzystny dla podmiotu zawierającego z odbiorcą lub nabywcą umowę, faworyzuje odbiorcę lub nabywcę wskazanych w przepisie świadczeń⁶¹. Natomiast czynami nieuczciwej konkurencji, których

⁶⁰ *Kodeks karny. Komentarz*. Red. M. Mozgawa. Wyd. 7, stan prawny na dzień 1.09.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

⁶¹ A. Michalska-Warias, w: *Kodeks karny...*, Red. T. Bojarski.

mogą dopuścić się rzeczoznawcy majątkowi, są np.: błędne oznaczenie przedsiębiorstwa, wprowadzające w błąd oznaczenie usług, naruszenie tajemnicy przedsiębiorstwa, nakłanianie do rozwiązania lub niewykonania umowy, pomawianie lub nieuczciwe zachwalanie, utrudnianie dostępu do rynku, przekupstwo osoby pełniącej funkcję publiczną, nieuczciwa lub zakazana reklama⁶². W przypadku innego zestawienia znamion czynu opisywane przestępstwo może zostać popełnione również przez rzeczoznawcę majątkowego pozostającego w stosunku pracy lub działającego na podstawie umowy cywilnoprawnej, który nadużywając swoich uprawnień lub niedopełniając obowiązków, powoduje szkodę lub naraża na szkodę pracodawcę; ten wariant jest przestępstwem z narażenia, tzn. do odpowiedzialności wystarczy realne zagrożenie szkodą, która w istocie nie musi nastąpić. Ponadto, niezależnie od zestawienia zaistniałych znamion, ustawodawca przewidział:

- typ kwalifikowany (o zaostrzonej sankcji karnej) w art. 296a § 4 w przypadku, gdy na skutek popełnionego przestępstwa sprawca spowodował szkodę o znacznej wartości, oraz
- typ uprzywilejowany (o łagodniejszej sankcji karnej) w art. 296a § 3 w wypadku mniejszej wagi; do jego oceny powinno się przede wszystkim brać pod uwagę rozmiary przyjętej lub obiecannej korzyści, a także rozmiary wyrządzonej lub potencjalnej szkody.

Z uwagi na fakt, że wartość nieruchomości jest niejednokrotnie tożsama z wartością zabezpieczenia ustanowionego na rzecz wierzyciela, a od wartości zabezpieczenia uzależniona jest zdolność kredytowa kredytobiorcy warto omówić przestępstwo oszustwa kredytowego. Sprawca dopuszcza się popełnienia tego przestępstwa w sytuacji, gdy przez przedłożenie fałszywych dokumentów, przedłożenie dokumentów stwierdzających nieprawdę lub przedłożenie nierzetelnych oświadczeń pisemnych dąży do uzyskania wsparcia finansowego⁶³, instrumentu

⁶² Ibidem. Warto odnotować, że takie działania stanowią również naruszenie zasad etycznych zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Z uwagi na fakt, że odpowiedzialność karna i zawodowa są względem siebie niezależne, tego rodzaju zachowania mogą być bardzo dotkliwe w skutkach.

⁶³ Przez wsparcie finansowe należy rozumieć: kredyt, pożyczkę pieniężną, poręczenie, gwarancję, akredytywę, dotację, subwencję lub inne świadczenia pieniężne, których katalog nie jest zamknięty.

płatniczego lub zamówienia dla siebie lub kogoś innego od banku lub podmiotu podobnego. Nietrudno wyobrazić sobie sytuację, w której np. rzeczoznawca majątkowy na zamówienie banku, działając stronnictwo, w interesie potencjalnego kredytobiorcy, wydaje nierzetelny operat szacunkowy i wprowadziwszy bank w błąd przyczynia się do podjęcia korzystnej dla kredytobiorcy decyzji. To przykład wypełnienia znamion czynu zabronionego z art. 297 § 1 k.k. Co istotne, w przypadku działania w porozumieniu z nieuczciwym kredytobiorcą rzeczoznawca majątkowy nie zostanie uznany za pomocnika; omawiany przepis bowiem jasno wskazuje, że sprawcą jest również osoba działająca w celu uzyskania korzyści „dla kogoś innego”. Rzeczoznawca majątkowy może także odpowiadać na podstawie art. 297 § 2 k.k., jest on bowiem podmiotem zobowiązanym do poinformowania właściwego podmiotu o przeszkodach uniemożliwiających np. uzyskanie wsparcia finansowego. Taką przeszkodą może być fakt, że realna wartość nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie zobowiązania jest o wiele niższa od deklarowanej przez potencjalnego kredytobiorcę. Z chwilą upływu terminu do poinformowania o tej okoliczności rzeczoznawca dopuści się przestępstwa z art. 297 § 2 k.k. Należy wskazać, że niepowiadomienie to brak przekazania informacji, chociaż również w sytuacji powiadomienia niepełnego, częściowego oraz celowego powiadomienia niewłaściwej instytucji, jak i niedochowania wymaganej formy powiadomienia wypełnione zostanie znamię czynu⁶⁴.

Ostatnim z omawianych przestępstw przeciwko obrotowi gospodarczemu jest udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela, stypizowane w art. 300 k.k. Czyn ten jest dokonany przez dłużnika z chwilą udaremnienia, czyli całkowitego uniemożliwienia zaspokojenia, lub uszczuplenia, czyli zmniejszenia świadczenia należnego wierzycielowi. Udaremnienie lub uszczuplenie zaspokojenia wierzyciela można przez usunięcie, zbycie, darowanie, zniszczenie, rzeczywiste lub pozorne obciążenie albo uszkodzenie składników majątku. Wymienione czynności stanowią instytucje prawa cywilnego i tak też powinny być na gruncie ustawy karnej rozumiane. W kontekście odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego wystarczy wskazać, że znamionnym przykła-

⁶⁴ I. Zgoliński, w: *Kodeks karny...*, Red. V. Konarska-Wrzošek.

dem wypełnienia typizacji może być zaniżenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, uargumentowane rzekomym jej złym stanem spowodowanym przez niedbałe utrzymywanie. Co istotne, znamiona typu wskazują, że to przestępstwo może być dokonane jedynie przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością lub upadłością⁶⁵; tym samym zazwyczaj niemożliwe będzie sprawstwo rzeczoznawcy majątkowego wykonującego czynności zawodowe. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy przedłoży operat szacunkowy zaniżający wartość nieruchomości, czym udaremni lub uszczupli zaspokojenie wierzyciela, wprowadzając go w błąd, możliwa jest odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za współsprawstwo, która jest w zasadzie identyczna z odpowiedzialnością sprawcy indywidualnego. Współsprawstwo definiowane jest jako wykonanie czynu zabronionego w porozumieniu i wspólnie z inną osobą, o ile porozumienie jest realne i prowadzi do wykonania czynu zabronionego⁶⁶. Jednakże prawo karne zna też inne formy współdziałania przestępnego. Jedną z nich jest pomocnictwo, które stanowi odrębne przestępstwo, cechujące się tym, że pomocnik w zamiarze, aby inna osoba dokonała czynu zabronionego, swoim zachowaniem ułatwia jego popełnienie, np. udzielając rady lub informacji⁶⁷. Sankcja może okazać się dotkliwa – art. 19 § 1 k.k. bowiem przewiduje dla pomocnika karę w granicach zagrożenia przewidzianego za sprawstwo, jednak sąd może zastosować nadzwyczajne jej złagodzenie.

Rzeczoznawca majątkowy narażony jest również na odpowiedzialność za wykroczenie, jakim jest prowadzenie działalności zawodowej bez uprawnień. Jest to konsekwencją faktu, że tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej, a uprawnione do posługiwania się nim są wyłącznie osoby, które nabyły prawo do wykonywania interesującego nas zawodu i nie zostały go pozbawione. Bezwzględny zakaz wynika z art. 198 ust. 1 u.g.n., a jego naruszenie zagrożone jest karą. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje jedynie, że oso-

⁶⁵ Na temat stanu niewypłacalności i instytucji upadłości zob. przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 233 ze zm.

⁶⁶ Artykuł 18 § 1 k.k. Zob. szerzej L. Tyszkiewicz, w: *Prawo karne...*, Red. T. Dukiet-Nagórska, s. 152–153, nb. 224–226.

⁶⁷ Artykuł 18 § 3 k.k.

ba dopuszczająca się tego rodzaju wykroczenia podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny, nie wskazując przy tym wymiaru żadnej z nich. Miarodajne w tym zakresie są przepisy Kodeksu wykroczeń⁶⁸. Zgodnie z art. 19 k.w., karę aresztu wymierza się w dniach (od 5 do 30 dni), przewidziana przez art. 20 § 1 k.w. kara ograniczenia wolności trwa miesiąc, a wysokość grzywny została określona przez art. 24 § 1 k.w. na kwotę od 20 zł do 5 tys. zł. Jeśli chodzi o procedurę właściwą w przypadku zaistnienia tego rodzaju wykroczenia, to przepis art. 198 ust. 3 u.g.n. stanowi, że orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia⁶⁹. Tytułem dygresji można wspomnieć, że osoba starająca się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego może być nawet wielokrotnie karana za wyżej wymienione wykroczenie, nie stanowi ono bowiem jednego z przestępstw wymienionych w art. 177 ust. 1 pkt 2 u.g.n., których popełnienie uniemożliwia otrzymanie uprawnień zawodowych.

Z uwagi na wykonywane czynności rzeczoznawca majątkowy jest również podmiotem przetwarzającym dane osobowe, m.in. swoich usługobiorców. Z tego względu istotne są także przepisy ustawy o ochronie danych osobowych, w tym szczególnie przepisy karne, które dotyczą przestępstw przeciwko ochronie danych osobowych. Zaakcentować należy wspólną ich cechę – ściganie wszystkich z omówionych niżej czynów zabronionych następuje z urzędu.

W pierwszej kolejności wypada zwrócić uwagę na przestępstwo uregulowane w art. 49 § 1 u.o.d.o., które dotyczy przetwarzania danych. Można je popełnić w dwóch sytuacjach: gdy przetwarzanie danych jest niedopuszczalne, albo gdy jest dopuszczalne, lecz sprawca dokonuje ich przetworzenia bez uprawnienia. Pojęcie „przetwarzanie danych” zostało wyjaśnione w art. 7 pkt 2 u.o.d.o.; oznacza ono jakiegokolwiek operacje wykonywane na danych osobowych, jak: zbieranie, utrwalanie, przechowywanie, opracowywanie, zmienianie, udostępnianie i usuwanie, a zwłaszcza te, które wykonuje się w systemach informatycznych. Do powstania odpowiedzialności karnej nie jest potrzebne osiągnięcie jakiegokolwiek skutku.

⁶⁸ Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1094 ze zm. [dalej: k.w.].

⁶⁹ Ustawa z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1713 ze zm.

Przepis art. 51 u.o.d.o. przewiduje karalność czynu polegającego na udostępnianiu lub umożliwieniu dostępu do danych osobom nieupoważnionym. Jest to czyn zabroniony indywidualny, gdyż popełnić go może tylko osoba, która administruje zbiorem danych, lub też osoba zobowiązana do ochrony danych. Sąd Najwyższy wskazał, że „na gruncie ustawy o ochronie danych osobowych »administratorem danych« osobowych jest jedynie ten podmiot, który decyduje o celach i środkach przetwarzania tych danych (art. 7 pkt 4 ustawy), natomiast »administrującym« – także taki podmiot, który zarządza, zawiaduje zbiorem danych (art. 50, 51, 54) lub danymi (art. 52) w procesie ich przetwarzania, w tym i powierzono mu w trybie wskazanym w art. 31 tej ustawy, przy czym odpowiedzialność karna administrującego niebędącego administratorem danych wchodzi w rachubę wówczas, gdy jego zachowanie – uznane za karalne przez ustawę – wynika z powierzonych mu czynności przetwarzania danych»⁷⁰. Natomiast drugi rodzaj podmiotu mogącego dopuścić się tego przestępstwa rozumiany jest w nauce prawa jako wszystkie osoby fizyczne przetwarzające dane osobowe na podstawie upoważnienia administratora danych osobowych (art. 37 u.o.d.o.) względnie zawartej z nim umowy (art. 31 u.o.d.o.), o ile zostały one zobowiązane do ochrony takich danych⁷¹. Wątpliwości interpretacyjne budzi liczba mnoga zastosowana w przepisie art. 51 ust. 1 u.o.d.o. – w związku z tym rodzi się pytanie, czy sprawca musi udostępnić lub umożliwić dostęp do danych osobom nieupoważnionym, czy też wystarczy udostępnienie lub umożliwienie dostępu jednej takiej osobie? Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że udostępnienie danych lub umożliwienie do nich dostępu jednej osobie nie wyczerpuje znamion omawianego przestępstwa⁷². Bez wąpie-

⁷⁰ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2000 r., II KKN 438/00. OSNKW 2001, nr 3–4, poz. 33.

⁷¹ J. Barta, P. Fajgielski, R. Markiewicz: *Ochrona danych osobowych*. Wyd. 6, stan prawny na dzień 1.07.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej]. Powołani autorzy wskazują na istnienie poglądów odmiennych, np. W. Zimny stoi na stanowisku, że obowiązek, o którym mowa, musi wynikać z ustawy; z kolei A. Adamski jako osoby „zobowiązane” uważa wszystkie podmioty zatrudnione przy przetwarzaniu danych.

⁷² Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2007 r., V KK 376/07. Lex nr 351219, które zostało przyjęte krytycznie przez przedstawicieli nauki prawa.

nia natomiast znamion czynu nie wypełnia osoba, która udostępnia dane lub umożliwia dostęp do nich podmiotom upoważnionym bądź przez administratora danych, bądź upoważnionym ustawowo. Odnotowania wymaga także okoliczność, że sprawca o cechach określonych w dyspozycji przepisu może dopuścić się przestępstwa również przez zaniechanie, przejawiające się w ułatwieniu lub przyczynieniu się do zapoznania się z danymi przez osobę nieuprawnioną, mimo obowiązku zapobieżenia takiemu zdarzeniu.

Typizacja z art. 52 u.o.d.o. także stanowi typ indywidualny, o jeszcze węższym zakresie podmiotowym – popełnić to przestępstwo może tylko „administrujący danymi”. Odpowiedzialność karna aktualizuje się już z momentem niedopełnienia obowiązku – irrelevantne jest to, czy osoba, która w ten sposób zyskała sposobność zabrania, uszkodzenia lub zniszczenia danych, faktycznie tego dokonała. Szczegółowy zakres obowiązków, których naruszenie sankcjonuje omawiany przepis, wynika z ustawy o ochronie danych osobowych⁷³.

Przepis art. 40 u.o.d.o. – z pewnymi wyjątkami – przewiduje obowiązek administratora zgłoszenia danych do rejestracji Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych [dalej: GIODO]. Niedopełnienie takiego obowiązku opatrzone jest sankcją karną wyrażoną w art. 53 u.o.d.o. Jest to kolejna typizacja indywidualna, gdyż dopuścić się naruszenia tego obowiązku może tylko administrator danych w rozumieniu art. 40 u.o.d.o. Jest to przestępstwo, do którego popełnienia nie jest istotne wystąpienie żadnego skutku. Natomiast niejednoznaczna jest kwestia, czy może być popełnione tylko przez zaniechanie, czy też przez wszelkiego rodzaju zachowania⁷⁴. Należy zaznaczyć, że w świetle

W związku z tym postulowana jest zmiana brzmienia przepisu tak, aby wyeliminować niejasności interpretacyjne, jak wskazują J. Barta, P. Fajgielski i R. Markiewicz: *Ochrona danych...*

⁷³ Zob. art. 36–39 u.o.d.o., a także art. 39a u.o.d.o. i wydane na jego podstawie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych. Dz.U. 2004, nr 100, poz. 1024.

⁷⁴ Za pierwszym z poglądów opowiadają się J. Barta, P. Fajgielski i R. Markiewicz, odmiennie zaś R. Zakrzewski, M. Organiściak: *Ochrona danych osobowych – przepisy karne*. „Przeгляд Ustawodawstwa Gospodarczego” 2002, nr 8, s. 22.

przepisów karnych u.o.d.o. karalne nie jest zgłoszenie danych wadliwe (np. niekompletne) ani naruszenie obowiązku zgłoszenia zmiany w zbiorze danych⁷⁵.

Ustawa o ochronie danych osobowych nakłada na administratora liczne obowiązki informacyjne. Sprzężone z nimi są uprawnienia osób, których dane pozostają w zbiorze, do kontroli administratora i uzyskiwania informacji. W związku z tym ustawodawca w art. 54 u.o.d.o. wprowadził kolejny typ indywidualny – przestępstwo polegające na niedopełnianiu obowiązków poinformowania osoby, której dane dotyczą, o jej prawach lub przekazania tej osobie informacji umożliwiających korzystanie z praw przyznanych jej w niniejszej ustawie. Przestępstwa tego dopuścić się może jedynie administrator danych, przy czym znów występuje rozbieżność poglądów co do charakteru czynności sprawczej – podobnie jak w przypadku art. 53 u.o.d.o., spór dotyczy kwestii, czy to przestępstwo może być popełnione tylko przez zaniechanie, czy przez wszelkiego rodzaju zachowania. W przepisach nakładających obowiązki informacyjne wyznaczone są terminy, przed upływem których takich informacji należy udzielać. Bezskuteczny upływ terminu oznacza popełnienie przestępstwa stypizowanego w art. 54 u.o.d.o.

Aby zagwarantować realizowanie uprawnień nadanych ustawą, niezbędny jest mechanizm zapewniający ich przestrzeganie. Na gruncie ochrony danych osobowych taką funkcję pełni GODO uprawniony do szeroko pojętej kontroli. W celu umożliwienia skutecznego pełnienia zadań kontrolnych ustawodawca przewidział groźbę kary dla osoby, która udaremnia lub utrudnia GODO wykonanie czynności kontrolnej. Jest to typ powszechny, gdyż utrudnić lub udaremnić kontrolę może każdy – nie tylko administrator czy osoba zobowiązana do ochrony danych, lecz także osoba wykonująca czynności niezwiązane z administracją lub też ktoś zupełnie przypadkowy. Do interpretacji pojęć „udaremnianie” i „utrudnianie” kontroli miarodajne jest ich rozumienie wypracowane na gruncie art. 225 k.k., w którym określono przestępstwo udaremnienia lub utrudnienia kontroli w zakresie ochro-

⁷⁵ Sejm RP VI kadencji w pracach legislacyjnych przewidywał objęcie odpowiedzialnością karną podmiotów, które nie dokonały zgłoszenia aktualizacyjnego, lecz ostatecznie takiego rozwiązania nie uchwalono.

ny środowiska i inspekcji pracy. Znamiennym przykładem udaremnienia pozostaje niewpuszczenie inspektora do budynku kontrolowanej jednostki. Natomiast jako utrudnienie można traktować ukrywanie dokumentów lub czynienie ich niezdatnymi do użytku. Jak wskazuje się w nauce prawa, utrudnianie lub udaremnianie może mieć miejsce zarówno w wyniku działania (np. zabranie potrzebnych dokumentów), jak i zaniechania (np. niestawiennictwo na wezwanie, niedostarczenie żądanych informacji)⁷⁶. Przestępstwo stypizowane w art. 54a u.o.d.o. jest szczególnie istotne, penalizuje bowiem zachowania uniemożliwiające kontrolę przetwarzania danych osobowych, która konieczna jest do zachowania ustawowych standardów gwarantujących bezpieczeństwo osób, których dane pozostają pod administracją kontrolowanego podmiotu.

Na zakończenie niniejszego rozdziału wypada wspomnieć o możliwości zlecenia organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego⁷⁷. Organizacja zawodowa wyznacza w tym celu zespół oceniający w składzie co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, przy czym w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 k.p.a. lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Sformułowana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych negatywna ocena prawidłowości sporządzenia operatu sza-

⁷⁶ A. Lach, w: *Kodeks karny...*, Red. V. Konarska-Wrzosek.

⁷⁷ Artykuł 157 ust. 1 u.g.n. W świetle art. 157 ust. 2 u.g.n., sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1. Warto także zwrócić uwagę na fakt, że – zgodnie z art. 157 ust. 3 u.g.n. – w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Zob. M. Dobryszewska: *Ocena wiarygodności dowodowej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości a prawidłowość operatu szacunkowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 4, s. 46–50; Z. Bojar, H. Jędrzejewski, T. Telega: *Ocena operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne – korespondencja z Prezesem NSA*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 2, s. 37–42.

cunkowego może być asumptem do egzekwowania odpowiedzialności zawodowej, cywilnej, a nawet karnej rzeczoznawcy majątkowego, odpowiednio do rodzaju stwierdzonych w operacie nieprawidłowości⁷⁸.

⁷⁸ Zob. szerzej Ł. Jędruszek: *O skutkach negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014, nr 1, s. 37–48.

Konkluzje

Ramy objętościowe niniejszego opracowania pozwoliły na stosunkowo wyraźne zarysowanie granic wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, wytyczonych na gruncie obowiązujących przepisów prawa, a także adresowanych do tej grupy zawodowej standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej.

Przeprowadzona analiza nie pozostawia wątpliwości, że wolność wypowiedzi ma szczególne znaczenie dla każdego rzeczoznawcy majątkowego. Jest ona bowiem nie tylko jedną z jego swobód osobistych, ale przede wszystkim narzędziem pracy. Sporządzając i udostępniając określonym podmiotom operaty szacunkowe, a także opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące zaś kwestii enumeratywnie wymienionych w art. 174 ust. 3a u.g.n., rzeczoznawca majątkowy korzysta przecież z wolności wyrażania swoich poglądów oraz wolności rozpowszechniania informacji, ze wszystkimi tego faktu konsekwencjami. Z kolei, zbierając dane niezbędne do sporządzenia wzmiankowanych operatów, opinii i ekspertyz, przedstawiciel interesującego nas zawodu posługuje się wolnością pozyskiwania informacji.

Warto zauważyć, że rzeczoznawca majątkowy korzysta – w zakresie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami – także z prawa do pozyskiwania informacji (którego nie można utożsamiać ani z konstytucyjnym prawem do informacji publicznej, ani z konstytucyjnym prawem do informacji o stanie i ochronie środowiska – jest to odrębne prawo, które statuuje, i którego zakres określa ustawa o gospodarce

nieruchomościami). Otóż, właściwe organy; agencje, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane niezbędne do sporządzania operatów szacunkowych, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie. Ponadto, przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości. Jak z tego wynika, prawo rzeczoznawcy majątkowego do pozyskiwania informacji wiąże się wyłącznie z czynnościami, które przedstawiciel interesującej nas profesji wykonuje na zasadzie wyłączności (tj. z określaniem wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością). Rzeczoznawca majątkowy nie korzysta zatem z tego prawa, sporządzając opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, a dotyczące kwestii wymienionych w art. 174 ust. 3a u.g.n. Innymi słowy, sporządzając operat szacunkowy, przedstawiciel interesującej nas profesji może korzystać zarówno z wolności pozyskiwania informacji, jak i z prawa do pozyskiwania informacji, natomiast przygotowując opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy może korzystać wyłącznie z wolności pozyskiwania informacji.

Operat szacunkowy jest opinią o wartości nieruchomości, co *expressis verbis* wynika z art. 156 ust. 1 u.g.n. Jego udostępnienie stanowi zatem niewątpliwie emanację wolności wyrażania swoich poglądów przez rzeczoznawcę majątkowego. Dla opinii tej muszą istnieć wystarczające podstawy faktyczne, to jest informacje, które ją uzasadniają. Brak tych ostatnich dyskwalifikuje operat szacunkowy. Informacje te winny zostać przytoczone w samym operacie w sposób precyzyjny oraz jasny (zrozumiały) nie tylko dla specjalistów z zakresu szacowania nieruchomości, ale także dla osób, które są laikami w tej dziedzinie. Tylko wówczas bowiem osoba zapoznająca się z operatem szacunkowym może:

- 1) sprawdzić prawdziwość wzmiankowanych faktów,
- 2) prześledzić i zrozumieć tok rozumowania rzeczoznawcy majątkowego,
- 3) stwierdzić, czy przedstawiona przez tego ostatniego opinia o wartości nieruchomości oparta jest na prawdziwych i wystarczających podstawach faktycznych.

Ograniczony zakres, w jakim rzeczoznawca majątkowy korzysta ze swobody wyrażania swoich poglądów oraz rozpowszechniania informacji, wiąże się z nałożonym na niego obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej. Warto w tym kontekście zauważyć, że w operatach szacunkowych umieszczane są zazwyczaj specjalne klauzule, które dodatkowo ograniczają możliwość rozpowszechniania takich opracowań. Postanowienia ograniczające możliwość rozpowszechniania operatu szacunkowego mogą być również zawarte w umowie o sporządzenie takiego opracowania.

Zatem z profesją rzeczoznawcy majątkowego łączą się rozwiązania prawne modyfikujące zakres przysługującej przedstawicielom tego zawodu wolności słowa w stosunku do zasad ogólnych. Charakter tych rozwiązań jest dostosowany do specyfiki interesującej nas profesji.

Wzmiankowane rozwiązania statuują kilka podstawowych zasad działania rzeczoznawcy majątkowego, składających się na *ethos* tego zawodu i mających niebagatelny wpływ na zakres przysługującej rzeczoznawcom swobody wypowiedzi. Są to zasady:

- 1) przestrzegania prawa, standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej (*in minus* w stosunku do zasad ogólnych, gdyż o ile każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej¹, o tyle standardy zawodowe i zasady etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych obowiązują wyłącznie przedstawicieli tej profesji, nakładając na nich dodatkowe ograniczenia w korzystaniu z wolności słowa);
- 2) bezstronności (*in minus* w stosunku do zasad ogólnych);
- 3) zachowania tajemnicy zawodowej (*in minus* w stosunku do zasad ogólnych);

¹ Artykuł 83 Konstytucji RP.

- 4) szczególnej staranności w wykonywaniu czynności zawodowych (*in minus* w stosunku do zasad ogólnych);
- 5) permanentnego doskonalenia zawodowego (*in minus* w stosunku do zasad ogólnych);
- 6) godności zawodowej (*in minus* w stosunku do zasad ogólnych), w zakresie której mieszczą się:
 - dodatkowe ograniczenia możliwości reklamowania swoich usług,
 - zasada lojalności,
 - zasada niezależności.

Ponadto skala, w jakiej rzeczoznawcy majątkowi mogą korzystać z wolności wypowiedzi, zależy także od formy organizacyjnej, w jakiej wykonują oni swoją profesję. Jako przykład można wskazać, że możliwość całkowicie swobodnego korzystania z wolności wypowiedzi może być kwestionowana w odniesieniu do przedstawicieli interesującego nas zawodu wykonujących swoją profesję na podstawie umowy o pracę. Cechą właściwą stosunku pracy jest bowiem podporządkowanie pracownika pracodawcy.

Za przekroczenie granic wolności wypowiedzi rzeczoznawca majątkowy może ponieść – niezależnie od siebie – trzy rodzaje odpowiedzialności, a mianowicie:

- 1) odpowiedzialność zawodową,
- 2) odpowiedzialność cywilną,
- 3) odpowiedzialność karną.

Szacowanie nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego, ale i ekonomicznego aspektu wyceny. Wyceniając nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest odzwierciedlić reguły właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencje potencjalnych nabywców. A zatem nie wszystkie zasady szacowania nieruchomości zostały zapisane w przepisach prawa, gdyż istota wyceny ma swoje źródła w ekonomii. Efektem braku wyczerpującej regulacji prawnej zasad szacowania nieruchomości są dwa zjawiska:

- 1) szersza niż w zawodach poddanych pełniejszej reglamentacji prawnej swoboda rzeczoznawców majątkowych w wykonywaniu czynności zawodowych;

- 2) niespotykana na taką skalę w przypadku zawodów poddanych pełniejszej reglamentacji prawnej aktywność organizacji zawodowych w formułowaniu zasad etycznych, zasad wyceny czy not interpretacyjnych, którymi winni kierować się rzeczoznawcy majątkowi.

Wielość i ocenny charakter czynników wpływających na wartość nieruchomości sprawiają, że to właśnie od postawy etycznej, uczciwości rzeczoznawcy majątkowego zależy w największym stopniu uzyskanie prawidłowego wyniku wyceny. W przypadku profesji rzeczoznawcy majątkowego etyka, uczciwość mają zatem znaczenie szczególne.

Wykaz wykorzystanych materiałów

Literatura

- Adamiczka J.: *Medialny wizerunek rzeczoznawcy*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 43.
- Adamiczka J.: *Rozważania o zawodzie na tle wizyty w RICS*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2005, nr 46.
- Adamiczka J.: *Rzeczoznawstwo jako zawód zaufania publicznego a wycena na potrzeby sektora bankowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 44.
- Ajdukiewicz K.: *Logika pragmatyczna*. Wyd. 2. Warszawa 1974.
- Antkowiak A.: *Polskie i europejskie standardy wykonywania wolnych zawodów*. „Przegląd Politologiczny” 2013, nr 1.
- Banaszak B.: *Prawo konstytucyjne*. Warszawa 1999.
- Barański M.: *Informacja w znaczeniu prawnym przez pryzmat zagadnień terminologicznych*. Katowice 2017.
- Barta J., Fajgielski P., Markiewicz R.: *Ochrona danych osobowych*. Wyd. 6, stan prawny na dzień 1.07.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Biczkowski Z.: *Nadzieje i zagrożenia rzeczoznawstwa majątkowego widziane spoza UE*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 43.
- Biczkowski Z.: *„Quo Vadis” rzeczoznawco majątkowy?* „Rzeczoznawca Majątkowy” 2005, nr 45.
- Bieniek G., Hopfer H., Marmaj Z., Mzyk E., Żróbek R.: *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*. T. 2. Zielona Góra 2000.
- Biłgorajski A.: *Granice wolności wypowiedzi. Studium konstytucyjne*. Warszawa 2013.
- „Biuletyn Komisji Konstytucyjnej Zgromadzenia Narodowego” 1996, nr 30.
- „Biuletyn Komisji Konstytucyjnej Zgromadzenia Narodowego” 1997, nr 39.

- Bojar Z., Jędrzejewski H., Telega T.: *Ocena operatorów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne – korespondencja z Prezesem NSA*. „Rzecznawca Majątkowy” 2014, nr 2.
- Bończak-Kucharczyk E.: *Komentarz do art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 1.08.2014 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Bończak-Kucharczyk E.: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 2. Warszawa 2013.
- Complak K.: *Normy pierwszego rozdziału Konstytucji RP*. Wrocław 2007.
- Cymerman R., Kotlewski L.: *Nowe zasady zdobywania uprawnień zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego*. „Wycena” 2014, nr 1.
- Dobryszewska M.: *Ocena wiarygodności dowodowej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości a prawidłowość operatu szacunkowego*. „Rzecznawca Majątkowy” 2014, nr 4.
- Doradca podatkowy obrońcą praw podatnika*. Red. J. Glumińska-Pawlic. T. 4. Katowice 2010.
- Etyka zawodów prawniczych. Etyka prawnicza*. Red. H. Izdebski, P. Skuczynski. Warszawa 2006.
- Filipek J.: *Prawo administracyjne. Instytucje ogólne*. Kraków 1995.
- Gabrel K.: *Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych*. „Rzecznawca Majątkowy” 2013, nr 1.
- Gabrel K., Opęchowska K.: *Rzecznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Działalności – postulowane zmiany*. „Rzecznawca Majątkowy” 2014, nr 4.
- Gabrel K., Opęchowska K.: *Rzecznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Działalności – postulowane zmiany*. „Rzecznawca Majątkowy” 2015, nr 1.
- Gawlik B.: *Dobra osobiste. Zbiór orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie*. Kraków 1999.
- Głogowska L.: *Etyka zawodowa – nadzieja czy kryzys*. „Rzecznawca Majątkowy” 2008, nr 59.
- Głogowska L.: *Ogólne zasady Kodeksu Etyki Zawodowej*. „Rzecznawca Majątkowy” 2007, nr 56.
- Gołębiowska E.: *Etyczne aspekty rynku nieruchomości*. „Rzecznawca Majątkowy” 2015, nr 1.
- Górzyńska T.: *Prawo do informacji i zasada jawności administracyjnej*. Kraków 1999.

- Granice wolności wypowiedzi przedstawicieli zawodów prawniczych.* Red. A. Biłgorajski. Warszawa 2015.
- Hopfer A.: *Kilka uwag na temat wielu uwag dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.* „Rzecznawca Majątkowy” 2011, nr 1.
- Hopfer A.: *Komentarz do art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stan prawny na dzień 9.03.2015 r.* Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Hopfer A.: *Odyseja rzeczoznawstwa majątkowego.* „Rzecznawca Majątkowy” 2003, nr 40.
- Hopfer A.: *Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce – osiągnięcia oraz wyzwania.* „Rzecznawca Majątkowy” 2006, nr 49.
- Jadacki J.: *Analiza pojęcia informacji.* Warszawa 2003.
- Januszewski Z.: *Biegły czy rzeczoznawca majątkowy? Opinia czy operat szacunkowy?* „Rzecznawca Majątkowy” 2010, nr 2.
- Jasiński J.: *Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych?* „Nieruchomości” 2011, nr 12.
- Jaworski J., Prusaczyk A., Tołdziecki A., Wolanin M.: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz.* Wyd. 2. Warszawa 2011.
- Jędruszak Ł.: *O skutkach negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora.* „Rzecznawca Majątkowy” 2014, nr 1.
- Jędrzejewski H.: *Prawo Unii Europejskiej i standardy międzynarodowe a polskie uregulowania prawne w zakresie wyceny nieruchomości.* „Rzecznawca Majątkowy” 2014, nr 4.
- Jędrzejewski H.: *„Quo vadis” rzeczoznawco majątkowy?* „Rzecznawca Majątkowy” 2010, nr 4.
- Jędrzejewski H.: *Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny).* „Rzecznawca Majątkowy” 2013, nr 3.
- Jędrzejewski H.: *Wycena nieruchomości w Polsce a normy zagraniczne. Wybrane aspekty.* „Rzecznawca Majątkowy” 2014, nr 2.
- Kalus S.: *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości.* Wyd. 1. Warszawa 2009.
- Kalus S.: *Standardy zawodowe w świetle przepisów prawa.* „Rzecznawca Majątkowy” 2006, nr 49.
- Kalus S.: *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości.* Warszawa 2002.
- Kamiński I.C.: *Ograniczenia swobody wypowiedzi dopuszczalne w Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Analiza krytyczna.* Warszawa 2010.
- Kłuska S.: *Jak rodził się nowy w Polsce zawód rzeczoznawcy majątkowego.* „Przegląd Geodezyjny” 2008, nr 4.

- Kmieciak Z.R., Kosieradzka E.: *Mit o adresacie decyzji administracyjnej*. „Samorząd Terytorialny” 2013, nr 7–8.
- Kodeks cywilny. Komentarz. T. 3: Zobowiązania – część ogólna*. Red. A. Kidyba, stan prawny na dzień 1.05.2014 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych*. „Rzecznawca Majątkowy” 2004, nr 4.
- Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych*. „Rzecznawca Majątkowy” 2004, nr 44.
- Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Uchwała RK PFSRM nr 13/08 z dnia 24 września 2008 r.* „Wycena” 2008, nr 1.
- Kodeks karny. Część ogólna. T. 1. Cz. 1: Komentarz do art. 1–52*. Red. A. Zoll, W. Wróbel. Wyd. 5, stan prawny na dzień 1.08.2016 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*. Red. A. Zoll. Kraków 1999.
- Kodeks karny. Komentarz*. Red. T. Bojarski. Wyd. 7, stan prawny na dzień 10.10.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Kodeks karny. Komentarz*. Red. M. Filar. Wyd. 5, stan prawny na dzień 23.05.2016 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Kodeks karny. Komentarz*. Red. V. Konarska-Wrzošek. Wyd. 1, stan prawny na dzień 2.07.2016 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Kodeks karny. Komentarz*. Red. M. Mozgawa. Wyd. 7, stan prawny na dzień 1.09.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].
- Kolanowski S.: *Izba Samorządu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych – marzenie bliskie realizacji*. „Nieruchomości” 2008, nr 3.
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*. Red. L. Garlicki. T. 3. Warszawa 2003.
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*. Red. L. Garlicki. T. 4. Warszawa 2005.
- Konstytucja – Wybory – Parlament. Studia ofiarowane Zdzisławowi Jaroszewi*. Red. L. Garlicki. T. 4. Warszawa 2000.
- Kosmulska S.: *Specyfika pracy rzeczoznawcy w postępowaniu komorniczym*. „Rzecznawca Majątkowy” 2006, nr 51.
- Krasnowolski A.: *Zawody zaufania publicznego, zawody regulowane oraz wolne zawody. Geneza, funkcjonowanie i aktualne problemy*. Warszawa 2013.
- Kucharska-Stasiak E.: *Międzynarodowe standardy wyceny a krajowe standardy wyceny*. „Rzecznawca Majątkowy” 2006, nr 49.
- Kuczma P.: *Adwokat jako zawód zaufania publicznego w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*. „Palestra” 2012, z. 3–4.

- Ledzion-Trojanowska Z.: *Diagnoza obecnego stanu i kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 44.
- Ledzion-Trojanowska Z.: *Ocena stanu realizacji „Kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2007, nr 56.
- Machaj Ł.: *Wypowiedzi symboliczne w orzecznictwie Sądu Najwyższego USA*. Wrocław 2011.
- Malec D.: *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej*. Kraków 2002.
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)*. Red. S. Żróbek. Olsztyn 2006.
- Michalski B.: *Prawo dziennikarza do informacji*. Kraków 1974.
- Michór A.: *Odpowiedzialność administracyjna w obrocie instrumentami finansowymi*. Warszawa 2009.
- Misiejuk I.: *Zdawkowa regulacja o biegłych sądowych*. „Radca Prawny” 2016, nr 164, s. 30–31.
- Młynarska-Sobaczewska A.: *Nieprawda a bezprawność. Wybrane zagadnienia z praktyki określania granic wolności prasy*. „Przegląd Sejmowy” 2008, nr 2.
- Nowacki J., Tobor Z.: *Wstęp do prawoznawstwa*. Wyd. 3. Warszawa 2007.
- Oleszko A.: *Z zagadnień ustrojowych notariatu*. „Rejent” 1993, nr 9.
- Opalek K.: *Z teorii dyrektyw i norm*. Warszawa 1974.
- Petry-Węclawowicz M.: *Wdrażanie Kodeksu Etyki Zawodowej*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2004, nr 42.
- Polskie prawo konstytucyjne na tle porównawczym*. Red. R.M. Małajny. Warszawa 2013.
- Prawo administracyjne*. Red. J. Boć. Wrocław 1993.
- Prawo karne. Część ogólna, szczególna i wojskowa*. Red. T. Dukiet-Nagórska. Warszawa 2016.
- Prawo mediów*. Red. J. Barta, R. Markiewicz, A. Matlak. Wyd. 1. Warszawa 2005.
- Przyborski S.: *Rzeczoznawca majątkowy a wybrane przepisy podatkowe*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2015, nr 1.
- Radecki W.: *Odpowiedzialność prawna w ochronie środowiska*. Warszawa 2002.
- Radwański Z., Olejniczak A.: *Zobowiązania – część ogólna*. Wyd. 12. Warszawa 2016.
- Ratajczak W.: *Regulamin działania Komisji ds. Uznania Zawodowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2007, nr 56.

- Ross A.: *Directives and Norms*. London 1968.
- Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*. Red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan. Kluczbork 2007.
- Rozważania o prawie karnym. Księga pamiątkowa z okazji siedemdziesięciolecia urodzin profesora Aleksandra Ratajczaka*. Red. A.J. Szwarc. Poznań 1999.
- Sadowski J.: *Naruszenie dóbr osobistych przez media*. Warszawa 2003.
- Samorządy w Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r.* Red. Z. Witkowski, A. Bień-Kacała. Toruń 2013.
- Sarnecki P.: *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2001 r.* „Palestra” 2002, z. 5–6.
- Sarnecki P.: *Opinia w sprawie wykładni art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*. „Przegląd Sejmowy” 2001, nr 2.
- Sarnecki P.: *Radca prawny jako zawód zaufania publicznego*. „Radca Prawny” 2002, nr 4–5.
- Sarnecki P.: *W sprawie znaczenia konstytucyjnego określenia „zawód zaufania publicznego” (art. 17 ust. 1 Konstytucji)*. „Ekspertyzy i Opinie Prawne” 2000, nr 5.
- Skrzydło-Niżnik I.: *Ochrona publicznych praw podmiotowych obywateli a instytucja Naczelnego Sądu Administracyjnego*. „Casus” 1997, nr 5
- Smarż J.: *Definiowanie pojęcia „zawód zaufania publicznego”*. „Studia Prawnicze” 2012, z. 3.
- Sobczak J.: *Ustawa Prawo prasowe. Komentarz*. Warszawa 1999.
- Sokolewicz W.: *Prasa i konstytucja*. Warszawa 2011.
- Sokolewicz W.: *Wolność prasy i jej konstytucyjne ograniczenia*. „Państwo i Prawo” 2008, z. 6.
- Sokolewicz W.: *Wolność prasy jako konstytucyjna zasada ustroju państwa*. „Ius Novum” 2008, nr 2.
- Stawecki M.: *Etyka rzeczoznawcy majątkowego*, http://www.annalesonline.uni.lodz.pl/archiwum/2007/2007_02_stawecki_77_82.pdf
- Szachułowicz J., Krassowska M., Łukaszewska A.: *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*. Warszawa 1999.
- Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Red. J. Dydenko. Warszawa 2012.
- Szczepankowska K.: *Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2012, nr 3.
- Szydło M.: *Kompetencje publicznoprawne samorządów zawodowych*. „Samorząd Terytorialny” 2002, nr 3.

- Szydło M.: *Osoby wykonujące wolne zawody prawnicze jako przedsiębiorcy*. „Przegląd Sądowy” 2004, nr 2.
- Tabernacka M.: *Pojęcie zawodu zaufania publicznego*. „Przegląd Prawa i Administracji” [Wrocław] 2004, T. 62.
- Tarski A.: *Pojęcie prawdy w językach nauk dedukcyjnych*. „Prace Towarzystwa Naukowego Warszawskiego”. Wyd. 3. Warszawa 1933, nr 34.
- Taylor J.: *Polscy rzeczoznawcy majątkowi przygotowujecie się na rewolucję*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2005, nr 45.
- Trojanowski D.: *Prowadzenie monitoringu doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych – doświadczenia PTRM*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006, nr 52.
- Twardowski K.: *Zasadnicze pojęcia dydaktyki i logiki*. Lwów 1901.
- Urbańczyk K.: *Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2011, nr 1.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Red. G. Bieniek. Wyd. 4. Warszawa 2011.
- Wierciński J.: *Niemajątkowa ochrona czci*. Warszawa 2002.
- Wilkowska-Kołąkowska D.: *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Wyd. 2. Warszawa 2012.
- Wojciechowski P.: *Komentarz do art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex.
- Wojciechowski P.: *Komentarz do art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex.
- Wojciechowski P.: *Komentarz do art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex.
- Wolność słowa w mediach*. Red. D. Górecki. Łódź 2003.
- Wolność wypowiedzi i jej granice. Analiza wybranych zagadnień*. Red. A. Biłgorajski. Katowice 2014.
- Zakrzewski R., Organiściak M.: *Ochrona danych osobowych – przepisy karne*. „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2002, nr 8.
- Zasady stosowania Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2008, nr 60.
- Zawody zaufania publicznego a interes publiczny – korporacyjna reglamentacja „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 2002 r.* Oprac. S. Legat, M. Lipińska. Warszawa 2002.

- Zimmerman P.: *Nowe zadania rzeczoznawcy majątkowego po nowelizacji prawa upadłościowego i naprawczego*. „Rzecznawca Majątkowy” 2009, nr 63.
- Ziółkowska B.: *Teoria i praktyka wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*. „Acta Universitatis Lodzianensis – Folia Oeconomica” 2012, 267.
- Żróbek S., Szczepankowska K.: *Zawód rzeczoznawca majątkowy a standardy zawodowe*. „Rzecznawca Majątkowy” 2013, nr 1.

Orzecznictwo

- Wyrok ETPC z dnia 25 czerwca 1992 r., w sprawie *Thorgeirson przeciwko Islandii*, skarga nr 13778/88, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57795>.
- Wyrok ETPC z dnia 28 sierpnia 1992 r., w sprawie *Schwabe przeciwko Austrii*, skarga 13704/88, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57757>.
- Wyrok ETPC z dnia 23 września 1998 r., w sprawie *Steel i inni przeciwko Wielkiej Brytanii*, skarga nr 24838/94, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-5824>.
- Wyrok ETPC z dnia 12 lipca 2001 r., w sprawie *Feldek przeciwko Słowacji*, skarga nr 29032/95, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-59588>.
- Wyrok ETPC z dnia 26 lutego 2002 r., w sprawie *Dichand i inni przeciwko Austrii*, skarga nr 29271/95, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-60171>.
- Wyrok ETPC z dnia 17 grudnia 2004 r., w sprawie *Pedersen i Baadsgaard przeciwko Danii*, skarga nr 49017/99, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67818>.
- Uchwała TK z dnia 30 września 1992 r., W 5/92. Dz.U. 1992, nr 75, poz. 376.
- Wyrok TK z dnia 1 grudnia 1998 r., K 21/98. OTK ZU 1998, nr 7, poz. 116.
- Wyrok TK z dnia 9 listopada 1999 r., K 28/98. OTK ZU 1999, nr 7, poz. 156.
- Wyrok TK z dnia 21 grudnia 1999 r., K 22/99. OTK ZU 1999, nr 7, poz. 166.
- Wyrok TK z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99. OTK ZU 2000, nr 5, poz. 141.
- Wyrok TK z dnia 12 lipca 2001 r., SK 1/01. OTK ZU 2001, nr 5, poz. 127.
- Wyrok TK z dnia 7 maja 2002 r., SK 20/00. OTK ZU 2002, nr 3, poz. 29.
- Wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r., SK 20/01. OTK ZU 2002, nr 7, poz. 89.
- Wyrok TK z dnia 26 listopada 2003 r., SK 22/02. OTK ZU 2003, nr 9, poz. 97.
- Wyrok TK z dnia 18 lutego 2004 r., P 21/02. OTK ZU 2004, nr 2, poz. 9.
- Wyrok TK z dnia 5 maja 2004 r., P 2/03. OTK ZU 2004, nr 5, poz. 39.
- Wyrok TK z dnia 20 marca 2006 r., K 17/05. OTK ZU 2006, nr 3, poz. 30.
- Wyrok TK z dnia 20 lutego 2007 r., P 1/06. OTK ZU 2007, nr 2, poz. 11.
- Wyrok TK z dnia 2 lipca 2007 r., K 41/05. OTK ZU 2007, nr 7, poz. 72.
- Wyrok TK z dnia 12 maja 2008 r., SK 43/05. OTK ZU 2008, nr 4, poz. 57.

Wyrok TK z dnia 3 grudnia 2009 r., Kp 8/09. OTK ZU 2009, nr 11, poz. 164.
Wyrok NSA z dnia 19 grudnia 1997 r., I SA 579/97, niepubl.
Wyrok NSA z dnia 9 lutego 2000 r., I SA 1535/99, niepubl.
Wyrok NSA z dnia 4 lutego 2002 r., I SA 1652/00. Legalis nr 64003.
Wyrok NSA z dnia 9 stycznia 2014 r., I OSK 1382/12. Lexis.pl nr 8250869.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2007 r., I SA/Wa 873/07. Lex nr 355047.
Wyrok WSA w Krakowie z dnia 17 grudnia 2010 r., II SA/Kr 1225/10. Lex nr 753467.
Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 7 marca 2012 r., II SA/Gd 895/11. Lex 1122845.
Postanowienie SN z dnia 11 grudnia 2000 r., II KKN 438/00. OSNKW 2001, nr 3–4, poz. 33.
Postanowienie SN z dnia 22 czerwca 2004 r., V KK 70/04. Legalis nr 65338.
Postanowienie SN z dnia 8 lutego 2005 r., III KK 154/04. OSNwSK 2005, nr 1, poz. 315.
Postanowienie SN z dnia 7 lutego 2007 r., III KK 243/06. Legalis nr 82397.
Postanowienie SN z dnia 21 listopada 2007 r., V KK 376/07. Lex nr 351219.
Uchwała SN z dnia 22 stycznia 2003 r., I KZP 43/02. Legalis nr 55872.
Uchwała SN z dnia 14 kwietnia 2015 r., SNO 14/15. Lex nr 1681523.
Wyrok SN z dnia 25 października 1979 r., II KR 10/79. Lex nr 17224.
Wyrok SN z dnia 3 grudnia 1986 r., I CR 378/86. OSNC 1988, nr 4, poz. 47.
Wyrok SN z dnia 16 kwietnia 1999 r., II CKN 279/98. Legalis nr 357786.
Wyrok SN z dnia 10 września 1999 r., III CKN 939/98. OSNC 2000, nr 3, poz. 56.
Wyrok SN z dnia 29 maja 2001 r., I CKN 1217/98. OSNC 2002, nr 1, poz. 13.
Wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2002 r., II CKN 1095/99. Legalis nr 55978.
Wyrok SN z dnia 23 lutego 2012 r., III KK 375/11. Lex nr 1167619.
Wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 369/11. Lex nr 1170225.
Wyrok SN z dnia 18 kwietnia 2013 r., II KK 97/13. Lex nr 1299165.
Wyrok SA w Krakowie z dnia 12 stycznia 1994 r., I ACr 314/93, w: B. Gawlik: *Dobra osobiste. Zbiór orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie*. Kraków 1999.
Wyrok SA w Krakowie z dnia 8 marca 1995 r., 1 ACr 80/95, w: B. Gawlik: *Dobra osobiste. Zbiór orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie*. Kraków 1999.
Wyrok SA w Krakowie z dnia 19 listopada 1996 r., I ACr 515/96, w: B. Gawlik: *Dobra osobiste. Zbiór orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie*. Kraków 1999.

Wyrok SA w Łodzi z dnia 8 października 2013 r., II AKa 147/13. Lex nr 1383466.

Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2014 r., II AKa 366/14. Lex nr 1630918.

Akty normatywne

Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2. Dz.U. 1993, nr 61, poz. 284 ze zm.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. nr 78, poz. 483 ze zm.

Ustawa Konstytucyjna z dnia 23 kwietnia 1935 r. Dz.U. nr 30, poz. 227.

Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Dz.U. nr 17, poz. 70.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1257 ze zm.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm.

Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1201 ze zm.

Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1094 ze zm.

Ustawa z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe. Dz.U. 1984, nr 5, poz. 24 ze zm.

Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Tekst jedn. Dz.U. 1991, nr 30, poz. 127 ze zm.

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1629.

Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1094 ze zm.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1785.

Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1796 ze zm.

Ustawa z dnia 4 października 1991 r. o zmianie warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–1995 oraz o zmianie niektórych ustaw. Dz.U. 1991, nr 103, poz. 446 ze zm.

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1491 ze zm.

- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1047 ze zm.
- Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1137 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 201 ze zm.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 922.
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1577.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2001 r. o rzecznikach patentowych. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1314.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 519 ze zm.
- Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2062.
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1713 ze zm.
- Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1764 ze zm.
- Ustawa z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1541.
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy. Dz.U. 2002, nr 213, poz. 1800 ze zm.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 233 ze zm.
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 1727.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1496 ze zm.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2134 ze zm.
- Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1896 ze zm.

- Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2042.
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie. Tekst jedn. Dz.U. 2014, poz. 1789 ze zm.
- Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej. Tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1710 ze zm.
- Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących. Tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 552.
- Ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Tekst jedn. Dz.U. 2014, poz. 700.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 825 ze zm.
- Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów. Dz.U. 2013, poz. 829.
- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Dz.U. 2014, poz. 40 ze zm.
- Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 786.
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2017, poz. 1509.
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy. Dz.U. 1934, nr 57, poz. 502 ze zm.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa własności i za odjęcie lub ograniczenie innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Dz.U. nr 5, poz. 35.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 1962 r. w sprawie szczególnych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach. Dz.U. nr 42, poz. 197.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych. Dz.U. nr 18, poz. 112.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych. Dz.U. 2004, nr 100, poz. 1024.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004, nr 207, poz. 2109 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych. Dz.U. 2005, nr 15, poz. 133.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. Dz.U. 2013, poz. 1620.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Dz.U. 2014, poz. 266 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Dz.U. 2014, poz. 328 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Dz.U. 2014, poz. 329 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Dz.U. 2014, poz. 826.
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 stycznia 2016 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa lub przez niego nadzorowanych. M.P. 2016, poz. 67.

Standardy zawodowe

- Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności. Dz.Urz. Min. Infrastruktury 2010, nr 1, poz. 1.
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności. Dz.Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59.

Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe

- KWSP – Ogółe reguły postępowania. Uchwała RK PFSRM nr 5/03/2012 z dnia 23 marca 2012 r., w. 8 sierpnia 2014 r.
- KWSP – Wartość Rynkowa. Uchwała RK PFSRM z dnia 19 września 2017 r., w. 1 października 2017 r.

Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne

- KSWS – Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej. Uchwała RK PFSRM z dnia 12 grudnia 2016 r., w. 1 stycznia 2017 r.
- KSWS – Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych. Uchwała RK PFSRM z dnia 12 grudnia 2016 r., w. 1 stycznia 2017 r.
- KSWS – Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych. Uchwała RK PFSRM nr 2/04/2014 z dnia 7 kwietnia 2014 r., w. 8 kwietnia 2014 r.
- KSWS – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw¹
- KSWS – Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych. Uchwała RK PFSRM nr 22/12/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r., w. 8 stycznia 2015 r.
- KSWS – Wycena nieruchomości rolnych. Uchwała RK PFSRM nr 8/05/2015 z dnia 29 maja 2015 r., w. 29 czerwca 2015 r.

Noty Interpretacyjne

- NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Uchwała RK PFSRM nr 27/08 z dnia 9 grudnia 2008 r., w. 8 sierpnia 2014 r.
- NI – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości. Uchwała RK PFSRM nr 27/08 z dnia 9 grudnia 2008 r., w. 8 sierpnia 2014 r.
- NI – Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości. Uchwała RK PFSRM nr 39/2009 z dnia 22 września 2009 r.

¹ Standard został uchwalony przez RK PFSRM na posiedzeniu w dniu 11 kwietnia 2011 r. jako Nota Interpretacyjna i włączony do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2014 r. RK PFSRM dokonała zmiany nazwy dokumentu na Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw.

Artur Biłgorajski

Boundaries of the Freedom of Expression in the Case of an Appraiser

Summary

The aim of the following monograph is to thoroughly analyze and assess the titular boundaries of the freedom of expression in the case of an appraiser, as delineated by the law, professional standards as well as rules of professional ethics.

The monograph comprises of six chapters, each of which is devoted to a particular issue: the origins of the profession of an appraiser, its legal foundations, the character of the profession, the freedom of expression and its importance for the profession of an appraiser, the boundaries of that freedom of expression, as well as the consequences of crossing the boundaries of the freedom of expression by an appraiser. The monograph ends with the conclusions, which present an attempt at consolidating and further investigating the issues debated in earlier chapters.

The following monograph is directed not only at appraisers, but at all people who, due to their profession, come into contact with the results of the work of the representatives of that profession, such as judges, lawyers or solicitors.

Key words: appraiser, appraisal report, freedom of expression

Artur Biłgorajski

Die Grenzen der Redefreiheit eines Immobiliengutachters

Zusammenfassung

Die vorliegende Abhandlung bezweckt, die durch Rechtsvorschriften, berufliche Standards und Berufsethos bestimmten Grenzen der Redefreiheit eines Immobiliengutachters zu untersuchen.

Die Monografie besteht aus sechs Kapiteln, die der Reihe nach folgende Fragen behandeln: die Genese, die Rechtsgrundlagen, die Besonderheit des Berufs eines Immobiliengutachters, Redefreiheit eines Immobiliengutachters und deren Bedeutung für Ausübung des Berufs eines Immobiliengutachters, die Grenzen der Redefreiheit und die Folgen deren Verletzung vom Immobiliengutachter. Das Ganze endet mit Schlussfolgerungen.

Zu empfehlen ist diese Abhandlung nicht nur den Immobiliengutachtern, sondern auch denjenigen, die wegen ihres Berufs mit den Ergebnissen der Arbeit von den Vertretern des besagten Berufs, u.a.: Richter, Anwälte oder Rechtsberater zu tun haben.

Schlüsselwörter: Immobiliengutachter, Wertgutachten, Redefreiheit

Артур Билгорайски

Границы свободы высказывания эксперта по имуществу

Резюме

Целью настоящей работы является углубленный анализ и оценка границ свободы высказывания эксперта по имуществу, определенных предписаниями закона, стандартами, а также принципами профессиональной этики.

Монография состоит из шести глав. Их проблематика затрагивает следующие вопросы: генезис профессии эксперта по имуществу, правовые основания этой профессии, ее специфику, свободу высказывания и ее значения для профессиональной деятельности эксперта по имуществу, объем свободы высказывания эксперта по имуществу, а также последствия преступления им этих границ. В заключении даются выводы по каждой из глав.

Работа адресована не только экспертам по имуществу, но и всем, чья профессиональная деятельность связана с результатами работы экспертов, в частности, судьям, адвокатам, юрисконсультам.

Ключевые слова: эксперт по имуществу, экспертная оценка имущества, свобода высказывания

Redaktor: Barbara Todos-Burny
Projektant okładki: Magdalena Starzyk
Redaktor techniczny: Małgorzata Pleśniar
Łamanie: Alicja Załęcka

Copyright © 2018 by
Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego
Wszelkie prawa zastrzeżone

ISSN 0208-6336
ISBN 978-83-226-3296-3
(wersja drukowana)
ISBN 978-83-226-3297-0
(wersja elektroniczna)

Wydawca
Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego
ul. Bankowa 12B, 40-007 Katowice
www.wydawnictwo.us.edu.pl
e-mail: wydawus@us.edu.pl

Wydanie I. Ark. druk. 10,5. Ark. wyd. 9,0. Papier
offset. kl. III, 90 g Cena 20 zł (+ VAT)

Druk i oprawa:
„TOTEM.COM.PL Sp. z o.o.” Sp.K.
ul. Jacewska 89, 88-100 Inowrocław

ISSN 0208-6336

Cena 20 zł (+ VAT)

Więcej o książce

ISBN 978-83-226-3296-3



9 788322 632963

