

## SAMORZĄD ZAWODOWY GWARANCJĄ NIEZALEŻNOŚCI ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

SĘDZIA

MIROSŁAW GDESZ

W ostatnim okresie jesteśmy świadkami celebrowania rocznic 30-lecia istnienia wielu stowarzyszeń zrzeszających rzeczoznawców majątkowych. Jest to oczywisty powód do dumy i satysfakcji. Pojawia się jednak refleksja czy dla środowiska rzeczoznawców majątkowych akceptacja archaicznego układu opartego na kluczowej roli organów administracji państwowej regulujących i kontrolujących prawie każdy element wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i marginalizacji roli środowiska zawodowego w kształtowaniu tego zawodu nie zakłóca trochę tej świątecznej atmosfery.

Konstytucja RP w art. 17 ust. 1 przewiduje możliwość utworzenia w drodze ustawy samorządu zawodowego, reprezentującego osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony. W komentarzu do Konstytucji czytamy, że „Samorząd zawodowy jest jedną z podstawowych form decentralizacji rzeczowej władzy publicznej. Tworzenie samorządu zawodowego ma na celu powierzenie jego organom wykonywania zadań publicznych niewykonywanych przez państwo oraz samorząd terytorialny”[1]. Decentralizacja zadań publicznych jest koniecznym elementem demokratycznego państwa prawnego. Samorząd upodmiotawia określoną grupę zawodową i umożliwia jej samodzielne rozstrzyganie w określonych granicach o swoich sprawach. W rezultacie sprawuje on władztwo publiczne nad sprawami danej grupy zawodowej. Samorządność zawodowa wykorzystuje energię społeczną, wiedzę fachową i zdolności samoregulacyjne poszczególnych wspólnot dla zapewnienia optymalnej realizacji zadań publicznych. To uzasadnia obowiązkową przynależność do samorządu wszystkich osób, które wykonują omawiane zawody. Decentralizacja za pomocą samorządu zawodowego wzmacnia legitymizację administracji publicznej oraz zaufanie obywateli do państwa, umożliwiając zainteresowanym grupom zawodowym udział w podejmowaniu

rozstrzygnięć władczych, które ich dotyczą (zob. wyrok TK z 7 marca 2012 r., sygn. K 3/10).

W odniesieniu do zawodu zaufania publicznego utworzenie samorządu zawodowego daje gwarancje, że osoby wykonujące ten zawód będą miały wpływ na kształtowanie zasad wykonywania tego zawodu włącznie z powierzeniem mu kwestii odpowiedzialności zawodowej. I to jest chyba kamień milowy w odniesieniu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, gdyż przykład polskich samorządów zawodowych pokazuje jednoznacznie, że samorządowy sąd dyscyplinarny, którego członkowie są niezawiśli wraz z prawem odwołania się do sądu powszechnego, daje o wiele większą gwarancję niezależności wykonywania zawodu. Natomiast regulacje obowiązujące w ustawie o gospodarce nieruchomościami są wzorcowym przykładem ucieczki władzy państwowej od decentralizacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej w obecnym kształcie jest nadzorowana przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Minister w drodze rozporządzenia określa organizację i regulamin komisji oraz sposób i tryb przeprowadzania postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, natomiast członków komisji powołuje się w drodze zarządzenia. Czynności podlegające ocenie przez komisję i ministra dotyczą często spraw, które bezpośrednio dotyczą interesu Skarbu Państwa, zatem komisja winna być niezależna.

Powstaje pytanie czy nie czas na zmiany?

Z całą pewnością zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego. Wprawdzie Konstytucja w art. 17 ust. 1 nie definiuje, ale w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego[2] przyjęte zostało rozumienie pojęcia zawodu zaufania publicznego i

[1] P. Tuleja [w:] P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziejewicz, P. Tuleja, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2023, art. 17.

[2] (wyroki z: 7 marca 2012 r., sygn. K 3/10, OTK ZU nr 3/A/2012, poz. 25; 26 marca 2008 r., sygn. K 4/07, OTK ZU nr 2/A/2008, poz. 28; 2 lipca 2007 r., sygn. K 41/05, OTK ZU nr 7/A/2007, poz. 72; 8 listopada 2006 r., sygn. K 30/06, OTK ZU nr 10/A/2006, poz. 149; 22 maja 2001 r., sygn. K 37/00, OTK ZU nr 4/2001, poz. 86)

wskazano, że do cech takiego zawodu należą:

- konieczność zapewnienia prawidłowego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, ze względu na znaczenie, jakie dana dziedzina aktywności zawodowej ma w społeczeństwie,
- udzielanie świadczeń i wchodzenie przez przedstawicieli omawianych zawodów w kontakty z osobami fizycznymi w razie wystąpienia potencjalnego lub realnego zagrożenia dóbr o szczególnym charakterze (np. życia, zdrowia, wolności, godności, dobrego imienia),
- staranność i dbałość przedstawicieli omawianych zawodów o interesy osób korzystających z ich usług, troska o ich osobiste potrzeby, a także zapewnienie ochrony gwarantowanych przez Konstytucję praw podmiotowych jednostek,
- wymaganie szczególnych kwalifikacji do wykonywania omawianych zawodów, obejmujących nie tylko odpowiednie, formalne wykształcenie, ale także nabyte doświadczenie oraz dawanie rękojmi należytego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, z uwzględnieniem szczególnych norm deontologii zawodowej,
- pozyskiwanie informacji osobistych i dotyczących życia prywatnego osób korzystających z usług przedstawicieli zawodu zaufania publicznego; informacje te stanowią tajemnicę zawodową
- względna samodzielność wykonywania zawodu.

Wszystkie te cechy w sposób oczywisty wypełnia zawód rzeczoznawcy majątkowego. Pomijając okoliczność, że swoje samorzady mają pielęgniarki czy fizjoterapeuci, zawód rzeczoznawcy majątkowego jest najbliższy zawodowi biegłych rewidentów, który jest oparty o samorząd zawodowy. Przy tym tak w odniesieniu do biegłych rewidentów jak i rzeczników patentowych ich liczba jest istotnie niższa niż rzeczoznawców majątkowych

Moim zdaniem obecnie konieczna jest szeroka dyskusja, wykraczająca daleko poza spotkania stowarzyszeń czy Federacji, nad stworzeniem ram prawnych dla funkcjonowania samorządu zawodowego i zmianą modelu odpowiedzialności dyscyplinarnej, która nie powinna być oparta o administracyjne decyzje ministra. Dyskusja, która nie powinna jednakże rozpoczynać się od kwestii wysokości przyszłej składki, ale tego w jaki sposób samorząd rzeczoznawców majątkowych zagwarantuje niezależność tego zawodu i odejście od totalnej kontroli przez władzę państwową. Kwestią wtórną jest ilość izb (oddziałów regionalnych), być może nie ma sensu aby było ich więcej niż województw, bo jest to związane z kosztami administracyjnymi. Najważniejsza jest sama idea ustawy o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego i tego, żeby powierzyć samorządowi reprezentowanie członków oraz ochronę ich interesów zawodowych; ustanawianie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz zasad etyki zawodowej, prowadzenie transparentnych i sprawiedliwych postępowań dyscyplinarnych przeciwko rzeczoznawcom majątkowym, współdziałanie w kształtowaniu zasad wyceny nieruchomości, które co do zasady powinny odzwierciedlać reguły wolnego rynku i podążać za jego rozwojem, a stały się procesem zbyt szczegółowo przeregulowanym. Stworzenie samorządu zawodowego otworzy również możliwość jednolitego uregulowania instrumentów arbitrażowych i mediacyjnych jak i oceny operatów szacunkowych

Miarą dojrzałości środowiska rzeczoznawców majątkowych jest odwaga i zdolność samoreformowania, szukanie rozwiązań dających wpływ m. in. na sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w tym wysokość opłaty za praktykę zawodową, w celu zagwarantowania jakości kształcenia, ujednoczenie zasad i stworzenie systemu sprawiedliwej i profesjonalnej oceny operatów szacunkowych,

