

Marek Stawecki

Salezjańska Wyższa Szkoła Ekonomii i Zarządzania w Łodzi

e-mail: marekstawecki@op.pl

Etyka rzeczoznawcy majątkowego

Ze względu na przedmiot zainteresowania etykę można podzielić ogólną oraz zawodową.

Etyka ogólna może być pojmowana jako:

- etyka mająca objąć wszystkich ludzi,
- zbiór zasad ogólnych,
- zespół dyrektyw o charakterze elementarnym.

Etyka zawodowa – będąca przedmiotem niniejszego opracowania – to:

- spisane normy, odpowiadające na pytanie: jak – ze względów moralnych – przedstawiciele danego zawodu powinni, a jak nie powinni postępować;
- rzeczywistość przez daną grupę zawodową reprezentowane przekonania moralne;
- postępowanie danej grupy zawodowej oceniane ze względu na kryteria moralne.

Przejawem dążeń do tworzenia zasad oraz przestrzegania etyki zawodowej są spisane normy postępowania danej grupy zawodowej przyjmujące niekiedy postać kodeksów. Mają one do spełnienia wiele zadań. Główne, to: określenie różnic między dobrem a złem w rozumieniu konkretnego zawodu, nakłanianie do przestrzegania pozytywnych zaleceń, takich jak: dbałość o dobro publiczne, korzyści społeczne, poczucie bezpieczeństwa, udzielanie pomocy szukającym zasad postępowania etycznego (pod tym względem kodeksy mogą także mieć znaczenie prawne, jako dowód relacji między wykonywaną pracą, moralnością a regulacjami prawnymi), odstraszenie i dyscyplinowanie. Nadto kodeksy mogą stanowić podstawę prawną do wyciągania konsekwencji w stosunku do osób postępujących nieetycznie. W ten sposób ci którzy nie zostali zainspirowani do etycznego postępowania, mogą zostać odstraszeni od niewłaściwego postępowania groźbą kar zawodowych. Kodeksy winny również wskazywać na konieczność zachowania umiaru między dążeniem do uzyskania korzyści materialnych a zasadami etycznego działania¹.

Na tym tle interesująco przedstawia się problematyka wycen nieruchomości w sferze gospodarczej dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych².

Jednym z następstw przemian politycznych i gospodarczych w Polsce po 1989 r. był rozwój rynku nieruchomości. Wzrost znaczenia nieruchomości jako towaru na rynku przyczynił się do zwiększenia zapotrzebowania na dokonywanie wycen nieruchomości, czyli

¹ R. Cymerman, A. Hopfer, *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005, s. 146.

² G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2004, s. 83.

określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. Na rynku wzrosła liczba osób posiadających uprawnienia państwowe z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, które rozpoczęły działalność w tym zakresie na zasadach wolnej konkurencji³.

Oszacowanie wartości nieruchomości polega na przedstawieniu przez rzeczoznawcę majątkowego autorskiej opinii o tej wartości. Dotyczy to zwłaszcza wartości rynkowej nieruchomości, która jest definiowana jako najbardziej prawdopodobna cena, określana w gotówce, za którą prawa do tej nieruchomości mogą być zbyte.

Rzeczoznawca majątkowy, wykonując zawód zaufania publicznego jest zobowiązany do wykonywania czynności związanych z szacowaniem nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, nie ulegając wpływom stron zainteresowanych wynikiem szacowania.

Nie wypełnianie tych obowiązków, podlega odpowiedzialności zawodowej, z tytułu, której mogą być orzekane kary dyscyplinarne.

Ważnym aspektem związanym z etyką w zakresie wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego są uchybienia, które pociągają za sobą odpowiedzialność cywilną i karną. Ewidentnie nieprzestrzeganie etyki w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego prowadzi do wejścia w kolizję z zasadami wykonywania zawodu, czego następstwem jest możliwość pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej, cywilnej bądź też karnej.

W Polsce ww grupa zawodowa posiada swe reguły etyczno-zawodowe ujęte w formie Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące członków stowarzyszeń rzeczoznawców zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Zgodnie z nim rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do przestrzegania podstawowych zasad moralnych, a także zasad etyki zawodowej, objętych niniejszym Kodeksem. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego, które poniża go w opinii publicznej lub podważa zaufanie do wykonywanych przez niego czynności zawodowych, stanowi naruszenie norm etycznych.

Rzeczoznawca majątkowy, który naruszył zasady Kodeksu, podlega postępowaniu dyscyplinarnemu, prowadzonemu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Każde oficjalne zastrzeżenie co do postępowania rzeczoznawcy w zakresie wyceny stanowi podstawę zbadania jego motywów oraz skutków. Zastrzeżenie takie powinno być przedmiotem analizy wykonanej przez odpowiednie organy stowarzyszeniowe lub samorządowe w toku tzw. postępowania wyjaśniającego. Prawdziwość zastrzeżenia winna doprowadzić do wszczęcia postępowania orzekającego. W każdym stadium postępowania przysługuje rzeczoznawcy obrona osobista lub posługiwanie się pomocą udzieloną przez wskazaną osobę.

Nadto od orzeczonego wyroku przysługuje rzeczoznawcy odwołanie do uprawnionego statutowo organu wyższego stopnia. Do kar stosowanych z tytułu odpowiedzialności zawodowej zalicza się:

- upomnienie,
- ostrzeżenie,
- zawieszenie uprawnień do wykonywania zawodu o różnym czasie trwania,

³ H. Kisilowska, *Nieruchomości. Wzory pism i umów*, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2006, s. 587.

- odebranie uprawnień do wykonywania zawodu z możliwością lub bez możliwości ich ponownego uzyskania.

Każda z kar może być opatrzona klauzulą opublikowania nazwiska rzeczoznawcy, charakteru lub typu przewinienia, rodzaju i wysokości wyznaczonej kary w zawodowych, stowarzyszeniowych lub samorządowych czasopismach.

W związku z powyższym kryteria etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego można ująć w sposób następujący:

- postępowanie zgodne z najlepszą wiedzą i wiarą przy wykonywaniu czynności zawodowych;
- zachowanie tajemnicy zawodowej;
- rzetelne obliczanie należności za wykonaną pracę;
- rywalizacja z innymi rzeczoznawcami tylko w kategoriach doskonalenia wiedzy i uzyskiwanych wyników;
- ujawnianie zainteresowanym stronom wszelkich przeszkód i okoliczności mogących utrudnić obiektywne wykonanie pracy lub spowodować zarzut braku obiektywizmu;
- przestrzeganie zasady pełnej odpowiedzialności za wykonywaną pracę;
- niepodjęcie prac przekraczających własne kompetencje oraz ciągłe podnoszenie kwalifikacji zawodowych.

Te kryteria to jednocześnie podstawa standardów zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Ostateczna wartość nieruchomości podana w operacie szacunkowym jest kompilacją wiedzy teoretycznej i oceny faktów związanych z tą wartością przez rzeczoznawcę. Określone uchybienia w wyżej wymienionym zakresie pociągają za sobą odpowiedzialność cywilną i karną rzeczoznawcy majątkowego.

Podmiot ów dokonuje wyceny w ramach tzw. umowy o dzieło. Art. 627 kodeksu cywilnego⁴ stanowi, iż przez przedmiotową umowę przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Przy czym jeśli jest mowa o przyjmującym zamówienie, należy odnieść to do rzeczoznawcy majątkowego, gdy o zamawiającym do osoby polecającej wykonanie operatu szacunkowego. Natomiast przez dzieło należy rozumieć operat szacunkowy.

Umowa o dzieło jest umową rezultatu, tzn. że wykonawca dzieła odpowiada za ostateczny efekt swojej pracy. Podmiotami tej umowy są: rzeczoznawca, który jest zobowiązany do świadczenia na rzecz zamawiającego tzw. rezultatu i zamawiający zobowiązany do świadczenia na rzecz biegłego wynagrodzenia. Określenie dzieła oraz stanowiące jego ekwiwalent wynagrodzenie – to elementy przedmiotowo istotne umowy o dzieło⁵.

Odpowiedzialność cywilnoprawna rzeczoznawcy majątkowego dotyczy więc odpowiedzialności takiego rzeczoznawcy, z którym zawarto umowę o wykonanie wyceny określonej nieruchomości.

Gdy rzeczoznawca sporządza opinię w wykonaniu umowy o dzieło, ponosi odpowiedzialność wobec zamawiającego za:

- 1) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania,
- 2) szkodę,
- 3) związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

⁴ Ustawa z 23.4.1964 r., *Kodeks cywilny*, Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

⁵ E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 198.

Przedmiotowa umowa o dzieło powinna regulować następujące kwestie:

- 1) dokładne określenie przedmiotu wyceny,
- 2) wykazanie przez zlecającego operat jego tytułu prawnego do wycenianego obiektu,
- 3) podanie celu sporządzenia wyceny. Przy czym operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia⁶.

Rzeczoznawca powinien wykonać dzieło w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Jeżeli dający zamówienie dochodzi odszkodowania od rzeczoznawcy, to winien udowodnić, że rzeczoznawca albo wcale nie wykonał obowiązków ciążących na nim z mocy umowy, albo też, że je wykonał w sposób nienależyty, to znaczy niezgodny z umową, albo w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego lub nie odpowiadający celowi społeczno-gospodarczemu umowy stron.

Przesłanką, jaką także musi udowodnić dający zamówienie, jest wystąpienie szkody, ponieważ bez niej nie ma obowiązku odszkodowawczego. Przykładem takiej szkody jest strata, którą poniósł zamawiający wskutek tego, że na podstawie wadliwie sporządzonego operatu, w którym rzeczoznawca zaniżył wartość wycenianej nieruchomości, otrzymał zbyt niską cenę od nabywcy tej nieruchomości.

Dla powyższego niezbędne jest również określenie wysokości szkody. Ujmuje się ją jako różnicę pomiędzy aktualnym stanem majątku poszkodowanego a tym, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie powodujące szkodę.

Kolejna przesłanka, której wykazanie ciąży na zamawiającym, to związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą.

W związku z powyższym ażeby mówić o odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego muszą być spełnione jednocześnie trzy przesłanki: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda oraz związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą⁷.

Jednakże mimo wykazania przez zamawiającego wyżej wymienionych przesłanek, rzeczoznawca może uwolnić się od odpowiedzialności, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez niego zamówionej wyceny jest efektem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Rzeczoznawca odpowiada za niezachowanie należytej staranności w toku wyceny. Tę należyłą staranność, ocenić należy wedle pewnych surowszych kryteriów, aniżeli normalnie.

Odpowiedzialność cywilna przyjmującego zamówienie pojawia się w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania świadczenia (rezultatu).

Dłużnik – rzeczoznawca majątkowy powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Treść zobowiązania decyduje o sposobie jego wykonania, rozstrzygając o zakresie obowiązków dłużnika (biegłego), zwłaszcza o tym, co dłużnik powinien świadczyć wierzytelności (zamawiającemu).

⁶ M. Gderz, *Gospodarowanie nieruchomościami po nowelizacji*, APEXnet Centrum Szkoleń Administracji Publicznej, Warszawa 2004, s. 117.

⁷ E. Gniewek, *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. I, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 1207.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania chyba że, niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż obowiązek udowodnienia winy rzeczoznawcy spoczywa na zamawiającym, gdyż to strona wywodząca skutki prawne z danych okoliczności musi udowodnić fakt ich istnienia.

Jak na wstępie zostało podkreślone istotnym aspektem związanym z etyką w zakresie wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego są uchybienia, które pociągają za sobą pośrednio odpowiedzialność cywilną i karną. Pierwsza została omówiona powyżej.

Natomiast o odpowiedzialności karnej można mówić w sytuacji wypełnienia tzw. podmiotowych i przedmiotowych znamion czynu przestępczego. Działanie przestępcze rzeczoznawcy związane będzie albo też skierowane przeciwko mieniu, jako przedmiotowi przestępstwa. Problematyce tej poświęcony jest w części szczególnej kodeksu karnego, rozdział Przepięstwa przeciwko mieniu – art. 278–295⁸.

Zagarnięcie mienia, jest to przysporzenie sobie lub komuś innemu korzyści majątkowej przez kradzież, przywłaszczenie lub inne wyłudzenie. Jeżeli zatem rzeczoznawca np. zaniżyłby wartość wycenianego mienia, aby umożliwić sobie lub innym osobom korzystne jego nabycie, dopuszczałby się zagarnięcia mienia.

Innym przestępstwem, którego może dopuścić się biegły jest przestępstwo oszustwa, które polega na tym, że ktoś, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych doprowadza osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia w błąd albo wykorzystania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania⁹.

W związku z powyższym działanie rzeczoznawcy majątkowego może więc polegać bądź na zaniżonej wycenie mienia celem nabycia go za sumę niższą niż wynosi rzeczywista wartość tego mienia, bądź też wycena może być zawyżona, gdy biegły dokonuje jej na zlecenie zbywcy i następnie uczestniczy w podziale nadwyżki ponad rzeczywistą wartość zbytego składnika majątkowego.

Warte zaznaczenia jest również i to, że w przypadku, gdy osoba zlecająca sporządzenie operatu wyłudza – poświadczanie nieprawdy przez wprowadzenie w błąd przyjmującego zamówienie bądź też używa w ten sposób uzyskanego poświadczania – podlega również odpowiedzialności karnej.

Nadto istnieje możliwość popełnienia przez rzeczoznawcę tzw. fałszu intelektualnego. Czyn ten polega na poświadczaniu w dokumencie nieprawdy co do okoliczności mającej znaczenie prawne.

Rzeczoznawcy majątkowemu nie można przypisać winy w przypadku działania osób trzecich, za które on odpowiedzialności nie ponosi oraz w wyniku działania tzw. siły wyższej.

Prawidłowość wycen ma istotny wpływ na gospodarowanie mieniem publicznym, gdyż żadne w zasadzie z przesunięć majątkowych dotyczących tego mienia nie może nastąpić bez dokonania wyceny. Gdy chodzi o nieruchomości niepubliczne, to także ich wycena ma ogromne znaczenie. Początkowy okres prywatyzacji, jaki miał miejsce po 1990 r., wykazał, że ocena przez społeczeństwo prawidłowości procesów prywatyzacyjnych i roz-

⁸ Ustawa z 6.06.1997 r., Dz.U. Nr 88, poz. 553 ze zm.

⁹ S. Kalus, *Pozycja prawna i odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego*, Agencja Usług Techniczno-Organizacyjnych Budownictwa „PROMIKS”, Sp. z o.o., Katowice 1992, s. 29–30.

porządzenia mieniem osób prawnych różnego rodzaju zależna była niejednokrotnie od jakości dokonanych wycen tego mienia, zwłaszcza nieruchomości. Dalej, gdy chodzi o obrót nieruchomościami przez osoby fizyczne, to także z uwagi na bardzo zwykle wysoką wartość tego rodzaju rzeczy, także jakość wyceny ma znaczenie zasadnicze. Należy też mieć na względzie, że w sytuacji, gdy wycenie podlegają ogromne nieruchomości budynkowe, czy całe kompleksy nieruchomości, gdy zabezpieczeniu na wycenianych nieruchomościach podlegają wysokie kredyty zaciągnięte w bankach w zaufaniu do wartości przedmiotu zabezpieczenia, to oczywiście powstaje znaczne zagrożenie szkodą w przypadku niestarannych, niewłaściwie wykonanych wycen tych nieruchomości¹⁰.

Jak wyżej zostało wykazane nieprzestrzeganie etyki w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego ewidentnie prowadzi do wejścia w kolizję z zasadami wykonywania zawodu, czego następstwem jest możliwość pociągnięcia do odpowiedzialności.

Dokonanie wyceny wartości nieruchomości polega na przedstawieniu przez rzeczoznawcę majątkowego autorskiej opinii o tej wartości. Biegły sprawując zawód zaufania publicznego zobligowany jest do wykonywania swych czynności zgodnie z zasadami etyki zawodowej, przepisami prawa oraz standardami zawodowymi. Nie podporządkowanie się tym wymogom ewidentnie prowadzi do możliwości pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej, cywilnej bądź też karnej.

Działalność rzeczoznawców majątkowych jest niezwykle istotna w dzisiejszym życiu gospodarczym. Wykonując w sposób samodzielny i niezależny wolny zawód w ramach posiadanych uprawnień, powinni oni kierować się porządkiem prawnym Rzeczypospolitej Polskiej, interesem klienta oraz kodeksem etyki zawodowej. Konsekwencje ich działań – zyski bądź też straty – mogą prowadzić do podejmowania prób wywierania na nich nacisku w celu uzyskania wartości satysfakcjonującej konkretną stronę, ale nie odpowiadającej jej rzeczywistej wysokości. W związku z powyższym niezbędne są pewne ramy postępowania – zasady etyki – których przekroczenie wiązać się będzie z realną groźbą pociągnięcia do odpowiedzialności.

Real Property Appraiser's Ethics

Summary

THESIS: Failure to abide by the rules of ethics in the profession of real property appraiser results in interference with the rules of performing this profession which, in turn, may call upon professional, civil and legal liability.

Property appraiser performs the profession of public trust and is, therefore, obliged to perform his or her duties of property assessment in compliance with the rules resulting from legal regulations and professional standards, with proper scrupulousness being characteristic of professional duties, as well as in accordance with the rules of professional ethics and following the rule of impartiality in property assessment, i.e. withstanding the influence of interested parties.

Failure to fulfill the above mentioned requirements subjects him or her to professional liability by virtue of which disciplinary penalty may be inflicted.

A significant aspect of ethics in the profession of real property appraiser are infringements, which are followed by civil and legal liability.

Thus, it is necessary that there be some codes of conduct, namely the rules of ethics which, if violated, will definitely bring about a real threat of liability.

¹⁰ G. Bieniek, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz*, Wydawnictwo Lexis Nexis, Warszawa 2005, s. 480.