

W tym artykule znajdziecie Państwo, odpowiedzi na wiele nurtujących pytań, dotyczących odpowiedzialności zawodowa zarządców nieruchomości.

1. Kto podlega odpowiedzialności zawodowej?

Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) zwanej dalej *ustawą o gospodarce nieruchomościami*, odpowiedzialności zawodowej podlega rzeczoznawca majątkowy nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ustawy. Rzeczoznawcą majątkowym, w myśl art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest **osoba fizyczna** posiadająca uprawnienia zawodowe nadane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z treści art. 183 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że odpowiedzialności zawodowej podlega pośrednik w obrocie nieruchomościami nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 181 ustawy. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, w myśl art. 179 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest **osoba fizyczna** posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dyspozycja art. 188 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że odpowiedzialności zawodowej podlega zarządca nieruchomości nie wypełniający obowiązków, o których mowa w art. 186 ustawy. Zarządcą nieruchomości, w myśl art. 184 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest **osoba fizyczna** posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując należy zatem podkreślić, że odpowiedzialności zawodowej podlega **wyłącznie osoba fizyczna** posiadająca stosowną licencję lub uprawnienia zawodowe, a nie przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami.

2. Od kiedy osoba uprawniona podlega odpowiedzialności zawodowej?

Rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami i zarządca nieruchomości podlega odpowiedzialności zawodowej z dniem uzyskania prawa do wykonywania działalności zawodowej, czyli z dniem wpisu do centralnego rejestru odpowiednio rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (art. 193 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

3. Kto prowadzi centralne rejestry rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości?

Zgodnie z art. 193 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami centralne rejestry rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości prowadzi minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Obecnie działem administracji rządowej: budownictwo gospodarka przestrzennej i mieszkaniowej kieruje Minister Infrastruktury, stosownie do § 1 ust. 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 roku w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

4. Gdzie można sprawdzić czy dana osoba posiada uprawnienia lub licencję zawodową?

Wyciągi z centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra (art. 193 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Publikowane wyciągi zawierają następujące dane:

- numer kolejny wpisu;
- datę wpisu;

- imię i nazwisko;
- imiona rodziców;
- adres zamieszkania;
- wykształcenie;
- numer uprawnień lub licencji zawodowych.

5. Co powinna zawierać skarga na działalność rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości? Do kogo należy ją złożyć?

Minister Infrastruktury jako organ sprawujący nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości rozpatruje skargi złożone na działalność tych osób. W wyniku napływających skarg organ wszczyna postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej i przekazuje sprawę Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w sprawie.

Skarga złożona na działalność zarządcy nieruchomości powinna zawierać:

- imię i nazwisko zarządcy nieruchomości, którego skarga dotyczy,
- zarzuty stawiane temu zarządcy i dokumenty potwierdzające te zarzuty,
- umowę o zarządzanie nieruchomością, ewentualnie aneksu do umowy, wypowiedzenia umowy.
- dokument określający stan prawny nieruchomości (np. czy nieruchomość stanowi wspólną mieszkaniową „dużą” lub „małą”, współwłasność),
- skarga powinna być podpisana przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości lub pełnomocnika tej osoby lub, w przypadku istnienia wspólnoty mieszkaniowej, przez zarząd wspólnoty.

6. Jakie błędy najczęściej popełniają osoby składające skargi?

Najczęściej popełniane błędy przy składaniu skarg to:

- złożenie skargi na osoby nie posiadające uprawnień lub licencji zawodowych;
- przedstawienie zarzutów nie dotyczących czynności zawodowych wykonywanych przez osobę uprawnioną;
- zarzuty dotyczą okresu przed uzyskaniem licencji lub uprawnień zawodowych;
- nieudokumentowanie zarzutów;
- błędna interpretacja przepisów prawa przez skarżących;
- złożenie skargi w cudzym imieniu bez załączenia stosownych pełnomocnictw;
- złożenie skargi przez osobę nie posiadającą do tego uprawnień (w przypadku kwestionowania czynności szacowania wykonanych przez biegłego sądowego w postępowaniu przed sądem powszechnym, ze skargą może wystąpić jedynie sąd).

7. Kto wszczyna postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej? W jakich przypadkach nie dojdzie do wszczęcia postępowania?

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna z urzędu Minister Infrastruktury, po uzyskaniu udokumentowanej informacji, że rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami lub zarządca nieruchomości, wykonując czynności zawodowe, mógł naruszyć obowiązki określone odpowiednio w *art. 175, art. 181 i art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Po wszczęciu postępowania Minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego (*art. 194 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Postępowania nie wszczyna się, jeżeli do dnia otrzymania przez organ informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej upłynęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności (*art. 194 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami*). Nie wszczyna się postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej również w przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych lub ustanowionych przez sąd, chyba, że skargę na czynności biegłego złoży sąd.

8. Kto jest stroną postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej? Jakie uprawnienia przysługują osobie skarżącej czynności zawodowe wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcę nieruchomości?

Stroną postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest wyłącznie osoba uprawniona, czyli rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami lub zarządca nieruchomości, wobec której toczy się przedmiotowe postępowanie. Przymiotu strony, w rozumieniu art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego, nie posiada natomiast osoba, która negatywnie oceniła czynności zawodowe wykonane przez osobę uprawnioną. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie rozstrzyga bowiem o prawach czy obowiązkach osoby skarżącej, tylko pośrednio zainteresowanej rozstrzygnięciem w sprawie i legitymującej się wyłącznie interesem faktycznym w przedmiotowej sprawie. W związku z powyższym osoba skarżąca nie bierze czynnego udziału w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Uzyskuje jedynie informację o sposobie zakończenia tego postępowania.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej polega na zbadaniu czy rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami lub zarządca nieruchomości, wykonując czynności zawodowe nie naruszył obowiązków określonych w *ustawie o gospodarce nieruchomościami*. Postępowanie to dotyczy wyłącznie uprawnień lub licencji zawodowych, umożliwiających prowadzenie osobom uprawnionym działalności zawodowej z zakresu odpowiednio wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomości.

9. Z jakich etapów składa się postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej?

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej dzieli się na dwa etapy:

- postępowanie wyjaśniające przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej,
- postępowanie przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (Minister Infrastruktury), który na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego wydaje decyzję o zastosowaniu kar dyscyplinarnych lub o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

10. Kto powołuje Komisję Odpowiedzialności Zawodowej i kto wchodzi w jej skład?

Zgodnie z art. 194 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* Komisję Odpowiedzialności Zawodowej powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami. Obecnie Komisja funkcjonuje w składzie powołanym przez Ministra Infrastruktury zarządzeniem z dnia 6 lutego 2008 roku.

11. Jaka jest struktura Komisji Odpowiedzialności Zawodowej? Jakie są uprawnienia przewodniczącego KOZ, a jakie wiceprzewodniczących kierujący odpowiednimi sekcjami?

W skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wchodzi:

- 1) przewodniczący;
- 2) trzech wiceprzewodniczących odpowiednio dla:
 - a) rzeczoznawców majątkowych,
 - b) pośredników w obrocie nieruchomościami,
 - c) zarządców nieruchomości;
- 3) pozostali członkowie.

Przewodniczący Komisji reprezentuje Komisję, kieruje całokształtem spraw związanych z realizacją zadań Komisji, w szczególności:

- zwołuje, za zgodą Ministra, posiedzenia Prezydium Komisji oraz posiedzenia plenarne Komisji;
- przekazuje członkom Komisji informacje niezbędne dla jej działalności;
- wyznacza i odwołuje obrońców z urzędu;

- z upoważnienia ministra zwraca się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego;
- rozpatruje skargi na działalność zespołów lub członków Komisji;
- wnioskuje do ministra o przeprowadzenie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- przedstawia ministrowi wnioski o wypłatę wynagrodzeń dla członków Komisji i obrońców z urzędu oraz wnioski o refundację innych wydatków związanych z przeprowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje je ministrowi w terminie do dnia 31 marca roku następnego.

Wiceprzewodniczący Komisji kieruje bezpośrednio odpowiednią sekcją, w szczególności:

- informuje członków odpowiedniej sekcji o ustaleniach podjętych na posiedzeniach Prezydium Komisji;
- dba o sprawny i niezakłócony przebieg postępowania wyjaśniającego;
- zapoznaje się z dokumentacją dotyczącą postępowań wyjaśniających i przekazuje ją zespołowi;
- wyznacza składy zespołów;
- wyznacza terminy posiedzeń zespołów i zawiadamia o wyznaczonych terminach: ministra, członków zespołów, osoby, wobec których wszczęto postępowanie oraz obrońców, o ile zostali ustanowieni lub wyznaczeni z urzędu;
- prowadzi korespondencję związaną z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- przekazuje ministrowi dokumentację dotyczącą postępowania wyjaśniającego;
- sporządza roczne sprawozdania z działalności sekcji i przekazuje je przewodniczącemu Komisji w terminie do dnia 28 lutego roku następnego.

12. Na czym polega postępowanie wyjaśniające prowadzone przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej?

Postępowanie wyjaśniające polega na ustaleniu czy rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami lub zarządca nieruchomości, wykonując czynności zawodowe nie naruszył obowiązków określonych w *ustawie o gospodarce nieruchomościami*. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, a właściwie trzyosobowy zespół wyznaczony przez wiceprzewodniczącego Komisji spośród członków Komisji.

Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera:

- oznaczenie miejsca i daty przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego;
- imiona i nazwiska członków zespołu;
- imię i nazwisko osoby, wobec której wszczęto postępowanie, pełnomocnika o ile został ustanowiony oraz obrońcy, o ile został ustanowiony lub wyznaczony z urzędu;
- podstawę wszczęcia postępowania wyjaśniającego;
- zarzuty postawione osobie, wobec której wszczęto postępowanie;
- opis przebiegu postępowania wyjaśniającego, w tym informację o wyjaśnieniach oraz dokumentach złożonych przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie;
- ocenę zasadności zarzutów oraz innych okoliczności sprawy wraz ze wskazaniem, które zarzuty zostały udokumentowane, a które zostały odrzucone, oraz ze wskazaniem, jakie przepisy prawne zostały naruszone przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie;
- wniosek o zastosowanie jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa odpowiednio w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2 ustawy, albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- podpisy członków zespołu;
- inne informacje istotne dla sprawy, będącej przedmiotem postępowania;
- datę sporządzenia protokołu końcowego.

13. Jakie prawa przysługują osobie, wobec której wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej w trakcie postępowania wyjaśniającego?

1. Prawo do udziału w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej (*art. 195 ust. 1 stawy o gospodarce nieruchomościami*);
2. Prawo do ustanowienia obrońcy (*art. 195 ust. 2 stawy o gospodarce nieruchomościami*);
3. Prawo zwrócenia się do przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej o wyznaczenie obrońcy z urzędu (*art. 195 ust. 1 stawy o gospodarce nieruchomościami, § 9 ust. 2 rozporządzenia w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej...*);
4. Prawo zwrócenia się do przewodniczącego Komisji z prośbą o wyznaczenie nowego obrońcy z urzędu, w miejsce dotychczasowego (*§ 9 ust. 3 ww. rozporządzenia*);
5. Prawo do złożenia wyjaśnień.

14. W jaki sposób kończy się postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej? Jakie mogą być orzeczone wobec osoby uprawnionej kary dyscyplinarne?

Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego przeprowadzonego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, a w szczególności wniosków zawartych w protokole końcowym, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (Minister Infrastruktury) wydaje decyzję o zastosowaniu kary dyscyplinarnej lub o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Wobec zarządcy nieruchomości mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do jednego roku;
- 4a) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie;
- 5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

Źródło: www.mi.gov.pl