

„Otwarcie” zawodów związanych z rynkiem nieruchomości



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Pracownik Ekonomiki Przestrzennej, radca prawny „Kancelaria Prawnicza dr Maciej Nowak” w Szczecinie

1 stycznia 2014 r. weszły w życie zmiany wynikające z ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, czyli tzw. ustawy de-regulacyjnej. Jej uchwalenie wywoływało bardzo dużo różnych kontrowersji i protestów. Z punktu widzenia prawa nieruchomości bardzo istotny wydaje się fakt, że ustawa odnosi się również do zawodów związanych bardzo mocno z rynkiem nieruchomości.

W art. 8 ustawy de-regulacyjnej określono zmiany dotyczące ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uchylono między innymi art. 179 ustawy, w której wskazane było, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową i że pośrednikiem może być osoba fizyczna posiadająca licencję. Uchylono również ustępy 1 i 2 art. 180, w którym wskazany był zakres czynności składających się na pojęcie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zmodyfikowano warunki związane z umową zawieraną z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Wcześniej ustawodawca przewidywał konieczność wskazania numeru licencji zawodowej pośrednika oraz oświadczeniu o posiadaniu przez niego ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za wyrządzone szkody. Obecnie stosowna regulacja (art. 180 ust. 3) brzmi: „Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.” Wytyczne związane z zawarciem umowy zostały więc znacząco uproszczone. Uchylono również kolejne przepisy związane z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami przewidujące między innymi:

- formę wykonywania zawodu pośrednika
- zasady związane z wykonywaniem zawodu pośrednika (między innymi w zakresie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych)
- zasad związanych z uzyskaniem przez kandydata na pośrednika licencji.

Pozostawiono regulację, zgodnie z którą pośrednik podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. W przypadku, gdy pośrednik wykonuje obecnie czynności przy pomocy innych osób działających pod jego nadzorem, to podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

Na podobnej zasadzie zmiany dotyczą również zawodu zarządcy nieruchomości. Uchylono większość przepisów dotyczących tego zawodu pozostawiając również te dotyczące ubezpieczenia. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Ocena dokonanych przez ustawodawcę zmian zależy na pewno od perspektywy, z której będzie podejmowana. Wskazać należy jednak, że w obecnym stanie prawnym można podać dziesiątki przypadków, kiedy różne przepisy dotyczące gospodarki nieruchomościami, planowania przestrzennego, wspólnot mieszkaniowych, ochrony środowiska od lat są nieprecyzyjne i wzbudzają spore praktyczne problemy. Od lat też ustawodawca nie decyduje się na ich nowelizację. Zmiany natomiast – w bardzo szybkim względem okoliczności tempie dotyczą zawodów związanych z rynkiem nieruchomości. Niezależnie od zniesienia licencji usunięto z obrotu prawnego szereg ważnych i potrzebnych przepisów związanych z doprecyzowaniem zasad wykonywania wspomnianych zawodów. Nie sposób więc nie odnieść wrażenia, że dokonane zmiany w przeważającym zakresie były podjęte w oderwaniu od realiów i rzeczywistych potrzeb. Oczywiście dokonanych zmian – przynajmniej w najbliższej perspektywie czasowej, szybko się nie odwróci. Pozostaje więc analiza zmian na rynku nieruchomości wraz z próbami eliminacji nowych zagrożeń z nim związanych.