



ABC... ZAWODOWEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ (7)

## Zawodowa odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego

Trzecim zawodem wymagającym posiadania obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 65) jest rzeczoznawca majątkowy, czyli osoba fizyczna posiadająca w Polsce uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez ministra infrastruktury i rozwoju.

**R**zeczoznawca majątkowy to osoba, która zajmuje się określaniem wartości nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami. Ale rzeczoznawcy majątkowi nie tylko wyceniają składniki nieruchomości, jak często myślimy. Usługi świadczone przez rzeczoznawców majątkowych zwykle kojarzą się nam z wyceną nieruchomości dokonywaną dla celów zabezpieczenia hipoteki pod zaciągany kredyt. O samym zawodzie rzeczoznawcy wiemy natomiast niewiele.

Rzeczoznawcy majątkowi mogą również sporządzać inne opracowania i ekspertyzy, które dotyczą: rynku nieruchomości i efektywności inwestycji, wyceny nieruchomości i ich wartości w toku budowy, kosztów odtworzenia obiektów budowlanych, zadrzewień i innych plantacji, zasiewów i upraw. Mogą uczestniczyć w ocenie skutków opracowywanych planów przestrzennych i miejscowych.

Wymienione tylko skrótowo możliwości działania rzeczoznawcy majątkowego pokazują, jakie ryzyka musi obejmować jego ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, jak dobrze musi być dobrana ochrona ubezpieczeniowa. I dalej, jak szczegółowo dystrybutor musi rozpoznać jego potrzeby podczas przygotowania tego ubezpieczenia.

### Czy każdy może być rzeczoznawcą majątkowym?

Sam tytuł „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej, a dostęp do wykonywania tego zawodu regulowany jest przepisami prawa. Aby móc wyceniać nieruchomości, trzeba najpierw uzyskać – po spełnieniu odpowiednich wymagań – specjalne uprawnienia nadawane przez ministra infrastruktury

i rozwoju. Działalność w zakresie wyceny nieruchomości przez osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi jest prawnie zakazana i grozi za to kara grzywny w wysokości do 50 tys. zł.

Wszyscy rzeczoznawcy majątkowi w Polsce są wpisani do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzonego przez ministra infrastruktury i rozwoju. Jest to rejestr publicznie dostępny. Każdy

uzbrojenia terenu, ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości, rejestrów zabytków, tabel i map taksacyjnych, planów miejscowych, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pozwoleń na budowę, wykazów prowadzonych przez urzędy skarbowe, aktów notarialnych w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, dokumentów będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych,

zaniechaniem, w związku z wykonywaniem umowy na usługi.

Trzeba tutaj zwrócić uwagę na fakt, że od 2014 r. obowiązek ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych przeszedł ze sfery działalności zawodowej do sfery działalności gospodarczej. W związku z tym mamy obowiązkowe ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego, a nie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy, chociaż obejmujące prawie ten sam zakres rzeczowy.

Teraz każdy rzeczoznawca majątkowy musi prowadzić własną działalność gospodarczą w tym zakresie i ubezpieczać się lub gdy pracuje w firmie na umowę o pracę, to firma ta musi posiadać takie ubezpieczenie. W przypadku gdy przedsiębiorca (firma) wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby lub osób. Może to być samodzielne Biuro Rzeczoznawców Majątkowych, ale także inne firmy świadczące takie usługi, np. biura geodezyjne i kartograficzne.

Jeśli chodzi o ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego, to obecnie obowiązuje rozporządzenie ministra finansów z 26 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 805) w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. Wydane jest ono na podstawie delegacji

**Od 2014 r. obowiązek ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych przeszedł ze sfery działalności zawodowej do sfery działalności gospodarczej. Teraz każdy rzeczoznawca majątkowy musi prowadzić własną działalność gospodarczą w tym zakresie i ubezpieczać się lub gdy pracuje w firmie na umowę o pracę, to firma ta musi posiadać takie ubezpieczenie.**

może w nim sprawdzić, czy dana osoba posługująca się tytułem zawodowym „rzeczoznawca majątkowy” rzeczywiście posiada uprawnienia państwowe do szacowania nieruchomości.

Ta złożoność wykonywanych zadań wymaga od rzeczoznawcy majątkowego szczególnych kwalifikacji oraz minimalnego doświadczenia. Uprawnienia zawodowe, wymagane wykształcenie, obowiązki oraz prawa rzeczoznawcy majątkowego najpełniej określa sama ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca, zanim przystąpi do wyceny, musi zebrać bardzo rzetelnie dużo informacji. Zebrane dane powinny być zgromadzone poprzez analizę ksiąg wieczystych, katastrów nieruchomości, ewidencji sieci

świadectw charakterystyki energetycznej budynku itd.

Podczas ich zbierania, analizy i opracowań mogą wystąpić błędy, łatwo o pomyłkę, która może skutkować błędnym opracowaniem, a co za tym idzie – odpowiedzialnością i odszkodowaniem w przypadku powstania szkody. Dlatego ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej jest konieczne w interesie klientów oraz ochrony interesów osobistych rzeczoznawcy.

### Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy

Ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy, wykonującego zawód rzeczoznawcy majątkowego, za szkody wyrządzone działaniem lub

ustawowej: art. 175 ust. 4 i 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65).

Ubezpieczeniem tym (OC) objęta jest odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego, o której jest mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z wykonywaniem umów.

Obowiązek ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia działalności. 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 25 000 euro. W tym ubezpieczeniu nie ma możliwości umownego ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela.

Przygotowując ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego, musimy pamiętać – tak jak poprzednio już to przedstawiałem (odc. 6 w „GU” 46) – o możliwości ubezpieczenia nadwyżkowego, kiedy taka konieczność wynika z realnych faktów: wielkości prowadzonej działalności, większej liczby zatrudnianych rzeczoznawców, prowadzenia skomplikowanych usług i procedur i kiedy obowiązkowa suma gwarancyjna 25 000 euro jest na pewno niewystarczająca. **To jest odpowiedzialność dystrybutora (IDD), bo klient nie zawsze musi o tym wiedzieć i pamiętać, za to nie może o tym zapomnieć agent/OFWCA.**

Ubezpieczenia te można zawrzeć w kilku ZU, z którymi Alwis & Secura posiada umowę agencyjną.

**dr Stanisław Kuta**  
doradca zarządu  
Alwis & Secura sp. z o.o.