



# Ministerstwo Rozwoju i Technologii

---

Departament Gospodarki Nieruchomościami  
Zastępca Dyrektora  
Edyta Lubaszewska

Znak pisma: DN-V.750.9.2023.NJ.1  
Warszawa, 15 czerwca 2023 r.

Pani  
**Magdalena Małecka**

**Dotyczy:** zasady bezstronności rzeczoznawcy majątkowego przy szacowaniu nieruchomości

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na wystąpienie dotyczące zasady bezstronności obowiązującej rzeczoznawców majątkowych przy szacowaniu nieruchomości, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii uprzejmie przedstawia następujące informacje.

Zgodnie z *artykułem 175 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*<sup>1)</sup> rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się **zasadą bezstronności** w wycenie nieruchomości. Oznacza to, że proces szacowania nieruchomości powinien być realizowany w sposób **obiektywny i neutralny**. Tym samym rzeczoznawca majątkowy nie powinien kierować się oczekiwaniami zleciłodawcy co do spodziewanej wartości wycenianej nieruchomości. Podstawą określenia tej wartości muszą być bowiem **obiektywnie ustalone cechy i dane** rynkowe dotyczące wycenianej nieruchomości i analizowanej grupy nieruchomości porównywalnych na lokalnym rynku nieruchomości.<sup>2)</sup>

Należy zwrócić uwagę również na treść *artykułu 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, w którym doprecyzowano, że rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w *artykule 24 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego*.<sup>3)</sup> Można zatem uznać, że rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od szacowania nieruchomości jeśli:

---

<sup>1)</sup> *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2023 roku pozycja 344)*, dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”

<sup>2)</sup> *Szacowanie nieruchomości pod redakcją Jerzego Dydenki*, 4 wydanie, Warszawa 2020

<sup>3)</sup> *ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dziennik Ustaw z 2023 roku pozycja 775, z późniejszymi zmianami)*, dalej: „KPA”

- 1) jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik wyceny może mieć wpływ na jego prawa i obowiązki;
- 2) przedmiotem wyceny jest nieruchomości należące do jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia lub do osoby związanej z nim z tytułem przysposobienia, opieki lub kurateli, przy czym powód wyłączenia trwa także po ustaniu małżeństwa, przysposobienia, opieki lub kurateli;
- 3) był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron w sprawie, albo przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt 2;
- 4) chodzi o wycenę, z powodu której wszczęto przeciwko niemu dochodzenie służbowe, postępowanie dyscyplinarne lub karne;
- 5) wyceną nieruchomości zainteresowana jest osoba pozostająca wobec niego w stosunku nadrzędności służbowej.

Powyższy katalog przyczyn wyłączenia rzeczoznawcy majątkowego z udziału w szacowaniu nieruchomości nie wyczerpuje jednak wszystkich możliwych przypadków przesłanek braku bezstronności. Mogą bowiem istnieć pewne okoliczności natury faktycznej lub prawnej, które stanowiąc będą słuszny powód poddania w wątpliwość bezstronności rzeczoznawcy majątkowego w konkretnej sprawie <sup>4)</sup>. W przepisach przewidziano zatem wyłączenie rzeczoznawcy majątkowego od udziału w procesie wyceny nieruchomości również po uprawdopodobnieniu istnienia okoliczności innych niż wymienione w *artykule 24 § 1 KPA* mogących wywołać wątpliwość co do bezstronności rzeczoznawcy majątkowego (*artykuł 24 § 3 KPA*). Jak wynika z bogatego orzecznictwa sądowego, o ile jednak zaistnienie jednej z okoliczności wymienionych enumeratywnie w *artykule § 1 KPA* jest wystarczającą przesłanką wyłączenia rzeczoznawcy majątkowego z procesu oceny szacowania nieruchomości z mocy prawa, o tyle w przypadku, gdy podstawą jego wyłączenia jest istnienie innych okoliczności budzących wątpliwość co do jego bezstronności, **wskazane jest by te przesłanki zostały uprawdopodobnione** <sup>5)</sup>.

Nie chodzi przy tym o uprawdopodobnienie istnienia okoliczności powodujących stronniczość, lecz jedynie wywołujących wątpliwość, co do jego bezstronności. **Wystarczy, że okoliczność ta powoduje powstanie wątpliwości co do jego bezstronności**, a zatem nie jest pewne i jasne, czy rzeczoznawca majątkowy wykona swoje czynności w sposób bezstronny.

Za okoliczności mogące wywołać wątpliwość co do bezstronności rzeczoznawcy majątkowego należy uznać wszystkie inne niż wymienione w *artykule 24 § 1 KPA* okoliczności natury faktycznej lub prawnej, stanowiące sporadyczne fakty lub zdarzenia, bądź też sytuacje trwające dłużej, które mogą wzbudzać podejrzenia co do rzeczywistej bezstronności rzeczoznawcy majątkowego. Wydaje się, iż mogą to być jakiegokolwiek okoliczności związane ze sferą życia prywatnego, m.in. utrzymywanie ze stroną kontaktów towarzyskich, pozostawanie ze stroną w konkubinacie lub faktycznym stosunku opieki, jak również związane ze sferą pracy zawodowej lub zajęcia ubocznego (...).<sup>6)</sup>

Odnosząc powyższe do przedstawionej w Pani wystąpieniu sytuacji należy wskazać, że okoliczność łączenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego z byciem jednocześnie

---

<sup>4)</sup> B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*. C.H. Beck 2014

<sup>5)</sup> patrz na przykład: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 stycznia 2018 roku, sygnatura akt I OSK 613/16; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 12 lutego 2015 roku, sygnatura akt III SA/Gd 859/14; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 20 lutego 2018 roku, sygnatura akt II SA/Ke 158/17

<sup>6)</sup> porównaj stanowisko B. Adamczak *Przesłanki wyłączenia pracownika organu jednostki samorządu organu jednostki samorządu terytorialnego – osobiste zaangażowanie w sprawę i brak bezstronności*, LEX/el. 2011

pośrednikiem w obrocie nieruchomościami wymaga każdorazowo indywidualnego podejścia w kontekście badania możliwego naruszenia zasady bezstronności. Z samego faktu prowadzenia dodatkowej działalności przez rzeczoznawcę majątkowego nie można bowiem wysnuć wniosku, iż takie naruszenie ma miejsce – szczególnie, że przepisy prawa nie zawierają zakazu prowadzenia przez rzeczoznawcę majątkowego innej działalności zarobkowej niż wycena nieruchomości. Trudno zatem *a priori* zakładać, iż prowadzenie przez rzeczoznawcę majątkowego dodatkowej działalności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawsze implikuje stronnicze wyceny nieruchomości.

Inaczej będzie jednak wyglądała sytuacja, w której rzeczoznawca majątkowy „*pośredniczy przy sprzedaży nieruchomości, którą jednocześnie wycenia jako rzeczoznawca majątkowy*”. Nie można tracić z pola widzenia, że pośrednik w obrocie nieruchomościami otrzymuje wynagrodzenie najczęściej jako ustalony procent od wynegocjowanej ceny transakcyjnej nieruchomości. Jeśli cena ta miałaby opierać się na wartości nieruchomości, którą określi ta sama osoba, ale tym razem występująca w roli rzeczoznawcy majątkowego, to można domniemywać, iż oszacowana w ten sposób wartość nieruchomości może potencjalnie wpłynąć na sytuację majątkową pośrednika w obrocie nieruchomościami. Sytuacja, w której rzeczoznawca majątkowy wycenia daną nieruchomość, a następnie pośredniczy w jej sprzedaży już jako pośrednik w obrocie nieruchomościami, może zostać zatem uznana za okoliczność wywołującą wątpliwość co do bezstronności rzeczoznawcy majątkowego i tym samym wydaje się wypełniać dyspozycję *artykułu 24 KPA*. W takim przypadku rzeczoznawca majątkowy powinien powstrzymać się od wszelkich czynności, które mogłyby budzić ewentualne wątpliwości co do braku jego obiektywizmu. Szacowanie nieruchomości powinno bowiem odbywać się w taki sposób i na takich warunkach, by wyeliminować jakiegokolwiek sugestie czy podejrzenia, że wyceny nieruchomości nie dokonuje podmiot **całkowicie niezainteresowany końcowym wynikiem**.

Przedstawiając powyższe należy wyjaśnić, iż resort rozwoju i technologii nie posiada kompetencji do stanowienia obowiązującej wykładni prawa, a przedstawione stanowisko jest jedynie wyrazem poglądu prawnego.

**Z wyrazami szacunku**

Edyta Lubaszewska

zastępca dyrektora  
departamentu

/ kwalifikowany podpis  
elektroniczny /

**Załączniki:** Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

### Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z artykułem 13 ustępy 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dziennik Ustaw L 119 z 4 maja 2016 roku), zwanego dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, telefon +48 222 500 123, , adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, natomiast wykonującym obowiązki administratora jest Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych w Ministerstwie Rozwoju i Technologii: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie artykułu 6 ustęp 1 litera c RODO to jest wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, w celu rozpatrzenia złożonego przez Panią/Pana wystąpienia w zakresie zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - a. organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - b. inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z Ministerstwem Rozwoju i Technologii przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji to jest ustawie z dnia 14 lipca 1983 roku o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dziennik Ustaw 2020 roku pozycja 164).
7. Przysługuje Pani/Panu:
  - a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z artykułem 15 RODO;
  - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z artykułem 16 RODO;
  - c) prawo do ich usunięcia, w sytuacji gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej, zgodnie z artykułem 17 RODO;
  - d) prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z artykułem 18;
  - e) prawo do sprzeciwu zgodnie z artykułem 21 RODO.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, to jest Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ulica Stawki 2, 00-193 Warszawa.