

Tomasz Tutkaj

Zasady działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Transformacja ustrojowa, jaka przypadła w Polsce na lata 90-te, przyniosła ogromny wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości. Pociągnął on za sobą szybki wzrost liczby podmiotów obsługujących ten rynek, w tym pośredników w obrocie nieruchomościami.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością specyficzną. Zadaniem pośrednika jest wykonywanie w interesie klienta czynności zmierzających do zawarcia umów kupna-sprzedaży lub wynajmu nieruchomości. Pośrednik ma bardzo duży wpływ na zawieranie przez klientów transakcji, w których rozporządzają oni znacznymi kwotami (często oszczędnościami całego życia). Z tego punktu widzenia słuszna była intencja ustawodawcy, aby pośrednictwo w obrocie nieruchomościami podnieść do rangi zawodu, a dla podmiotów wykonujących tę działalność ustalić prawa, obowiązki i zakres odpowiedzialności zawodowej. Należy bowiem pamiętać, że do dnia 31.12.1997 r., chcąc wykonywać ten zawód, nie trzeba było spełniać żadnych specjalnych wymogów. Potencjalni pośrednicy nie musieli wykazywać się ani wiedzą, ani zdobytym doświadczeniem i umiejętnościami.

Stan taki przerwało wejście w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.¹, która – bazując na doświadczeniach funkcjonowania rynku i korzystając z doświadczeń krajów o rozwiniętych rynkach

¹ Dz.U. Nr 115, poz. 741.

nieruchomości – stworzyła podstawy prawne regulujące działalność pośredników na rynku nieruchomości. Jednym z najważniejszych rozwiązań, jakie ustawa przyjęła w tym zakresie, jest wprowadzenie dla podmiotów wykonujących tę działalność obowiązku uzyskania licencji zawodowych, potwierdzających posiadanie stosownych kwalifikacji, a więc niezbędnego zasobu wiedzy teoretycznej i umiejętności praktycznych potrzebnych do wykonywania zawodu. Konieczność posiadania przez pośredników odpowiednich kwalifikacji podyktowana jest różnymi względami. Z całą mocą należy podkreślić, iż najważniejszym z nich są względy bezpieczeństwa prawnego. Dopiero w dalszej kolejności możemy mówić o ochronie zawodu przed nieuczciwą konkurencją, dbałości o jakość świadczonych usług itp. Rozwiązania przyjęte w ustawie wywołały ogromną dyskusję, która znalazła odbicie w uchwalonej w dniu 07.01.2000 r. ustawie nowelizacyjnej².

Nie wdając się w tym miejscu w dyskusję merytoryczną na temat zasadności istnienia obligatoryjnych licencji dla pośredników w obrocie nieruchomościami, chciałbym przedstawić uwarunkowania prawne wiążące się z podejmowaniem i prowadzeniem takiej działalności.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami

Zgodnie z art. 179 ust. 2 ustawy, pośrednikiem w obrocie nieruchomościami może być tylko osoba fizyczna, która:

- 1) posiada licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami, nadaną w trybie przewidzianym przez ustawę,
- 2) prowadzi, bez posiadania licencji zawodowej, działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Należy w tym miejscu wskazać, iż zgodnie z art. 232 ust. 3 u.g.n., druga ze wskazanych grup pośredników może wykonywać działalność zawodową tylko w ograniczonym okresie czasowym, tj. do dnia 31.12.2001 r. Ustawodawca przyjął więc, jako docelowe, rozwiązanie ustanawiające obligatoryjność posiadania licencji. Czas do 31.12.2001 r., w którym posiadanie licencji jest dla pośredników fakultatywne, jest okresem przejścio-

² Ustawa z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw, Dz.U. Nr 6, poz. 70.

wym, w którym podmioty dotychczas funkcjonujące na rynku mają możliwość zdobycia licencji zawodowych.

Warto podkreślić, że ustawa w swoim pierwotnym brzmieniu (obowiązująca od 01.01.1998 r.) zakładała zakończenie okresu przejściowego z końcem roku 1999. Faktycznie jednak opóźniające się wydanie przepisów wykonawczych do ustawy³, brak odpowiednich organów⁴ i dochodzące do tego projekty zmian ustawy w kierunku zniesienia licencji lub ich fakultatywności doprowadziły do znacznego opóźnienia w procesie wydawania licencji. Wydłużenie okresu przejściowego stało się niezbędne, gdyż nie z winy pośredników znaczna ich część nie była w stanie uzyskać w wymaganym czasie licencji zawodowych.

Bardzo istotne są zmiany, jakie nowelizacja wprowadziła w artykułach 179 ust. 2 i 232 ust. 3 ustawy. Pierwotne brzmienie tych przepisów nie pozwalało bowiem od dnia 01.10.1998 r. na podejmowanie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez nowe podmioty, chyba że uzyskalyby one wcześniej licencję zawodową, nadaną w trybie przewidzianym przez ustawę. Bez posiadania licencji w latach 1998 i 1999 działać mogli jedynie ci pośrednicy, którzy w dniu wejścia w życie ustawy prowadzili już, na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów, taką działalność. Z obecnego brzmienia powołanych artykułów wynika jednoznacznie, że w chwili obecnej nie ma żadnych przeszkód, aby osoba nie posiadająca licencji zawodowej i nie prowadząca nigdy dotąd działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami rozpoczęła taką działalność i prowadziła ją bez przeszkód do końca 2001 roku (to jest do momentu, od którego wymóg posiadania licencji zawodowych stanie się obligatoryjny).

Kończąc rozważania na temat statusu pośredników wykonujących działalność zawodową bez posiadania odpowiedniej licencji, należy wyrazić nadzieję, że kolejne dwa lata okresu fakultatywności licencji zostaną

³ Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami zostało wydane w dniu 18.08.1998 r., a opublikowane 4.09.1998 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 745); Regulamin odbywania praktyk został wydany przez Prezesa UMiRM w dniu 15.11.1999 r.; zatwierdzony przez Prezesa UMiRM Regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej obowiązuje od 30.04.1999 r.

⁴ Państwowa Komisja Kwalifikacyjna do spraw uprawnień i licencji zawodowych została powołana w dniu 22.12.1998 r.

należycie wykorzystane i proces nadawania uprawnień zawodowych będzie odbywał się bez żadnych opóźnień.

Pośrednik licencjonowany

Jak wspominałem wyżej, od dnia 01.01.2002 r. jedynymi podmiotami uprawnionymi do prowadzenia działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą osoby fizyczne, posiadające licencję zawodową, nadaną w trybie przewidzianym przez ustawę. Licencje zawodowe nadaje pośrednikom Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Nie jest to jednak jego decyzja uznaniowa. Z art. 191 ust. 1 i 2 ustawy wynika wyraźnie, iż ma on obowiązek nadania licencji każdej osobie, która przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne.

Warunki, jakie musi spełnić ubiegający się o nadanie licencji zawodowej, zostały określone w art. 182 ustawy. Są one następujące: posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych, niekaralność za niektóre rodzaje przestępstw, posiadanie co najmniej średniego wykształcenia, ukończenie kursu kwalifikacyjnego, odbycie praktyki zawodowej, przejście z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego.

Wymóg posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych wydaje się być oczywisty wobec faktu, iż warunkiem nabywania praw i zaciągania przez osobę fizyczną zobowiązań jest właśnie posiadanie takiej zdolności. W świetle prawa polskiego osoby fizyczne posiadają ją, o ile są pełnoletnie i nie zostały całkowicie lub częściowo ubezwłasnowolnione ani nie ustanowiono dla nich, w toku postępowania o ubezwłasnowolnienie, doradcy tymczasowego. Pełnoletnią jest osoba, która ukończyła osiemnaście lat, przy czym w razie zawarcia małżeństwa małoletni uzyskuje pełną zdolność do czynności prawnych i nie traci jej nawet w razie unieważnienia małżeństwa. Ubezwłasnowolnienie może nastąpić wtedy, gdy osoba fizyczna z powodu choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego rodzaju zaburzeń psychicznych, w szczególności pijaństwa lub narkomanii, nie jest w stanie kierować swym postępowaniem lub potrzebuje pomocy do prowadzenia spraw.

Licencja nie może być nadana osobie, która została ukarana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za

przestępstwa skarbowe oraz inne, mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód. Wyliczenie zawarte w art. 180 ust. 1 pkt 2 ustawy ma charakter przykładowy i wynika z niego, iż chodzi tu głównie o przestępstwa popełnione z chęci zysku. Wprowadzając taki zapis, ustawodawca słusznie uznał, że karana za nie osoba nie może budzić zaufania jako pośrednik w obrocie nieruchomościami.

Ustawodawca postawił pośrednikom wymóg posiadania średniego wykształcenia, a więc legitymowania się świadectwem ukończenia szkoły średniej. Nie jest natomiast konieczne posiadanie świadectwa dojrzałości. Należy uznać, że jest to wymóg zbyt niski. Zakres wiedzy potrzebnej pośrednikowi jest bowiem bardzo duży. Musi to być ponadto wiedza łącząca znajomość wielu dziedzin. Istnieje, moim zdaniem, obawa, że osoby posiadające jedynie średnie wykształcenie nie będą mogły w pełni zagwarantować należytego profesjonalizmu w wykonywaniu usług pośrednictwa. Nie zmienia tego fakt, iż każdy pośrednik musi uzupełnić swoje wykształcenie przez odbycie kursu kwalifikacyjnego (o czym mowa niżej). Uważam, iż podobnie jak dla rzeczoznawców majątkowych, należało wprowadzić wymóg posiadania wyższego wykształcenia.

Każda z osób chcących otrzymać licencję musi uzupełnić swoje wykształcenie na kursie kwalifikacyjnym. Wymóg ten nie dotyczy jedynie osób, które ukończyły studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami. Zgodnie z art. 196 ustawy, programy kursów kwalifikacyjnych podlegają uzgodnieniu z Prezesem UMiRM. Ma to na celu zapewnienie odpowiedniej jakości szkoleń. Wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli w programie kursu uwzględnione zostały minima programowe⁵, ustalone zarządzeniem Prezesa UMiRM z dnia 15.05.1999 r. Ponieważ w dalszym toku postępowania kwalifikacyjnego osoba ubiegająca się

⁵ Minima programowe obejmują następujące zagadnienia: podstawowe wiadomości z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, organizację i zarządzanie państwem, pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości, prawo rzeczowe, stosunki cywilnoprawne, gospodarka nieruchomościami, gospodarka przestrzenna, źródła informacji o nieruchomościach, ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości, dokonywanie transakcji na nieruchomościach, notariusz w obrocie nieruchomościami, działalność pośrednika w obrocie nieruchomościami, organizacja i zarządzanie biurem nieruchomości, prawo gospodarcze, prawo finansowe, podatki i opłaty w obrocie nieruchomościami, wybrane zagadnienia zarządzania nieruchomościami, podstawy budownictwa, wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości.

o nadanie licencji musi przedstawić dokument potwierdzający odbycie kursu kwalifikacyjnego, byłoby dobrze, gdyby znajdowała się na nim klauzula zrealizowania na kursie tego minimum programowego.

Kolejnym warunkiem, jaki osoba ubiegająca się o nadanie licencji zawodowej musi spełnić, jest odbycie praktyki zawodowej. Sposób i warunki jej odbywania regulują, wydane na podstawie art. 197 ustawy, rozporządzenie Rady Ministrów z 18.08.1998 r. oraz Regulamin odbywania praktyk zawodowych, ustalony zarządzeniem Prezesa UMiRM z dnia 15.11.1999 r. Z wnioskiem o odbycie praktyki zawodowej osoby zainteresowane mogą wystąpić po ukończeniu opisanego wyżej kursu kwalifikacyjnego. Wniosek winien być skierowany do Prezesa UMiRM i zawierać wskazanie osoby prowadzącej praktykę. W przypadku braku takiej osoby należy zwrócić się o jej ustalenie. Osobą prowadzącą praktykę może być osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową pośrednika albo osoba fizyczna, która zgodnie z ustawą może wykonywać czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadania licencji. Praktykę może prowadzić również organizacja zawodowa, przedsiębiorca, inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, jeżeli będzie ją prowadziła poprzez osobę posiadającą status pośrednika w obrocie nieruchomościami. Praktyki mogą odbywać się w trzech formach: bezpośrednio u osoby prowadzącej, indywidualnie pod nadzorem patrona lub w formie grupowych praktyk zawodowych. Praktyka trwa minimum 6 miesięcy i w tym czasie odbywający ją powinien uczestniczyć w wykonywaniu czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w rozumieniu art. 180 ustawy. W szczególności odbywający praktykę powinien zapoznać się z funkcjonowaniem biura, poznać lokalny rynek, wykonywać podstawowe czynności pośrednictwa oraz brać udział w finalizowaniu transakcji. Dokumentami potwierdzającymi odbycie praktyki zawodowej są: wypełniony dziennik praktyk, podpisany przez osobę prowadzącą praktykę oraz sprawozdanie z odbytej praktyki zawodowej, sporządzone przez osobę ubiegającą się o nadanie licencji.

Ostatnim, w gruncie rzeczy podsumowującym wszystkie inne, wymogiem, jaki ustawa stawia osobom ubiegającym się o nadanie licencji zawodowej, jest przejście z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego, w tym złożenie egzaminu uprawniającego do otrzymania licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z art. 191 ust. 3 ustawy, postępowanie kwalifikacyjne na wniosek osoby zainteresowanej przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, powoływana w drodze zarządzenia przez Prezesa UMiRM⁶. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, a także tryb działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej określają rozdziały 4 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.08.1998 r. oraz Regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, ustalony na podstawie § 14 powołanego wyżej rozporządzenia.

Zgodnie z powyższymi aktami, postępowanie kwalifikacyjne składa się z trzech etapów. Etap pierwszy obejmuje sprawdzenie dokumentów złożonych przez wnioskodawcę oraz ustalenie, czy spełnia on wszystkie opisane wcześniej wymogi. Spełnienie ich jest bowiem warunkiem przystąpienia do dalszych etapów postępowania kwalifikacyjnego. Drugi etap obejmuje sprawdzenie wiedzy teoretycznej i ma formę egzaminu testowego. W wypadku uzyskania wyniku negatywnego, postępowanie kwalifikacyjne uważa się za zakończone, a ponowny wniosek o nadanie licencji zawodowej można złożyć nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia egzaminu z wynikiem negatywnym. W przypadku zakończenia drugiego etapu postępowania kwalifikacyjnego z wynikiem pozytywnym, osoby zainteresowane przystępują do etapu trzeciego, w którym dokonywana jest ocena wiadomości praktycznych. Etap ten ma formę egzaminu ustnego, na którym zainteresowany przedstawia sprawozdanie z praktyki zawodowej oraz odpowiada na pytania dotyczące praktycznych aspektów funkcjonowania pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W wypadku negatywnego wyniku egzaminu praktycznego, ponowny wniosek o nadanie licencji zawodowej można złożyć nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy od dnia uzyskania oceny negatywnej. Warto zaznaczyć, że złożenie ponownego wniosku o nadanie licencji przed upływem 12 miesięcy od daty egzaminu sprawia, że ponowne postępowanie obejmować będzie wyłącznie sprawdzenie umiejętności praktycznych. Zakończenie trzeciego etapu egzaminu wynikiem pozytywnym oznacza dla osoby ubiegającej się o nadanie licencji zakończenie całego postępowania kwalifikacyjnego z wynikiem pozytywnym, tj. spełnienie wymogu z art. 182 ust. 1 pkt 6.

⁶ Zob. przyp. 4.

Ustawa wyraźnie wskazuje, iż o nadanie licencji zawodowej może ubiegać się również osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego. Oprócz wymogów omówionych wyżej, ustawa stawia takim osobom dodatkowy wymóg wykazania się biegłą znajomością języka polskiego. Nie kwestionując zasadności tego zapisu, należy zaznaczyć, że ani ustawa, ani wydane na jej podstawie rozporządzenie i regulaminy nie określają, w jakiej formie cudzoziemiec ma udokumentować znajomość języka. Czy sprawdzenia ma dokonywać Komisja Kwalifikacyjna, czy może konieczne jest przedstawienie stosownego dokumentu wystawionego przez uniwersytet lub inną placówkę naukową?

Preferencyjny tryb postępowania

Omawiając wymogi stawiane przez ustawę osobom ubiegającym się o nadanie licencji zawodowej, nie sposób pominąć ułatwień, jakie przewidziano dla pośredników, którzy przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami wykonywali już działalność zawodową. Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy, zakres ewentualnych ułatwień zależy od długości okresu, w jakim poszczególne osoby wykonywały przedmiotową działalność.

Zgodnie z powyższym osoby, które przed dniem wejścia w życie ustawy (tj. przed 01.01.1998 r.) wykonywały działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres:

- a) do 2 lat – mogą ubiegać się o zaliczenie tego okresu do praktyki zawodowej,
- b) dłuższy niż 2 lata – mogą być zwolnione z obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego i odbycia praktyki zawodowej,
- c) dłuższy niż 5 lat – mogą być zwolnione z obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego, odbycia praktyki zawodowej oraz złożenia egzaminu.

Należy podkreślić, iż zaliczenie dotychczasowej działalności do praktyki zawodowej lub zwolnienie od obowiązku ukończenia kursu kwalifikacyjnego nie następuje automatycznie i w każdym przypadku o jego ewentualnym zastosowaniu decyduje Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. Osoby ubiegające się o nie, zgodnie § 13 regulaminu praktyk i § 19 regulaminu działania PKK, zobowiązane są przedstawić zaświadczenie o wpisie przed dniem 01.01.1998 r. do ewidencji działalności gospodarczej, z wyszczegół-

nieniem usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, oświadczenie o faktycznym wykonywaniu czynności pośrednictwa przez odpowiedni okres i wskazanie formy organizacyjnej ich wykonywania oraz własnoręcznie sporządzony opis dotychczasowej działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W przypadku składania wniosku o zwolnienie przez osobę wykonującą czynności pośrednictwa w ramach stosunku pracy lub na podstawie innej umowy, należy przedstawić dotyczący pracodawcy odpis z właściwego rejestru, oświadczenie o faktycznym wykonywaniu działalności zawodowej oraz świadectwo pracy lub umowę i opinię pracodawcy wraz z zakresem obowiązków.

Osoby, które przed wejściem w życie ustawy wykonywały działalność zawodową w zakresie pośrednictwa przez okres dłuższy niż 5 lat, mogą być zwolnione z obowiązku złożenia egzaminu. O ewentualnym zwolnieniu decyduje Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. W wypadku wystąpienia z takim wnioskiem, postępowanie kwalifikacyjne polega na sprawdzeniu przygotowania teoretycznego i praktycznego osoby zainteresowanej na podstawie udokumentowanego dorobku zawodowego. Dokumentując dorobek zawodowy, należy przedstawić takie same dokumenty, jak w opisanym wyżej przypadku ubiegania się o zaliczenie dotychczasowej działalności do praktyki zawodowej. Jeżeli sprawdzenie przygotowania osoby zainteresowanej wymaga dodatkowych wyjaśnień przewodniczący komisji może zdecydować o przeprowadzeniu rozmowy, merytorycznej. Regulamin obliuguje Zespół Kwalifikacyjny do odstąpienia od przeprowadzania egzaminu, jeśli w toku sprawdzenia dokumentów zostanie stwierdzone, iż osoba zainteresowana wykonywała usługi pośrednictwa w sposób ciągły i aktywny przez ponad 5 lat.

Postępowanie kwalifikacyjne kończy się sporządzeniem przez Zespół Kwalifikacyjny protokołu, który przewodniczący PKK przekazuje Prezesowi UMiRM. Protokół ten jest podstawą do wydania świadectwa potwierdzającego nabycie uprawnień zawodowych albo decyzji odmawiającej nadania licencji.

Wspomnieć należy, że na podstawie § 17 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.08.1998 r. Prezes UMiRM podpisał w dniu 21.04.1999 r. z Polską Federacją Rynku Nieruchomości (a więc federacją stowarzyszeń zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami) porozumienie dotyczące przejęcia przez federację obowiązku organizowania postępowań

kwalifikacyjnych dla osób ubiegających się o nadanie licencji zawodowej. Zadaniem federacji będą czynności organizacyjne. Samo postępowanie będą przeprowadzały sześciuosobowe Zespoły Kwalifikacyjne wyłonione z Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Nadanie licencji

Licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaje Prezes UMiRM na podstawie zakończonego wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego (art. 191 ust. 1 ustawy). Licencje nadawane są na czas nieoznaczony. Należy w tym miejscu przypomnieć, iż nadanie licencji nie jest decyzją uznaniową Prezesa, jako że zgodnie z art. 191 ust. 2 ustawy, nadaje się ją każdemu, kto spełni przewidziane ustawą wymogi. Zgodnie z art. 192 ustawy nadanie licencji zawodowych pośrednika w obrocie nieruchomościami stwierdza się świadectwem. Wydanie świadectwa jest końcowym elementem postępowania kwalifikacyjnego. Odmowa nadania licencji zawodowej następuje w drodze decyzji, którą wydaje Prezes UMiRM. Zgodnie z art. 3 ustawy, jest on centralnym organem administracji rządowej w sprawach gospodarki nieruchomościami regulowanych przez przepisy ustawy. Jak wynika z art. 127 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego⁷, od decyzji wydanej przez taki organ w pierwszej instancji nie służy odwołanie. Zgodnie jednak z postanowieniami k.p.a., strona niezadowolona z decyzji odmawiającej nadania licencji może zwrócić się do Prezesa UMiRM z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wniosek taki powinien być wniesiony w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie (art. 129 § 2 k.p.a.). Zwrócenie się o ponowne rozpatrzenie sprawy zobowiązuje Prezesa UMiRM do wydania decyzji⁸.

Wyczerpanie trybu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy otwiera dla strony drogę do wniesienia skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Stosownie bowiem do art. 34 ustawy o NSA⁹, skarga taka przysługuje dopiero po wyczerpaniu trybu odwoławczego, a więc w tym wypadku dopiero

⁷ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, tekst jednolity: Dz.U. z 1980 r. Nr 9, poz. 26 z późn. zm.

⁸ Wyrok NSA z dnia 19.04.1996 r. III SA 354/96.

⁹ Ustawa z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym, Dz.U. Nr 74, poz. 368.

od decyzji wydanej po ponownym rozpatrzeniu sprawy. Skargę wnosi się bezpośrednio do sądu w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu decyzji odmawiającej nadania licencji (art. 35 ustawy o NSA). Orzeczenia w postępowaniu przed NSA mają formę postanowień lub wyroków. Postanowieniem sąd odrzuca skargę z przyczyn formalnych. W innych wypadkach orzeczenia następują w formie wyroku. Orzeczenia NSA są prawomocne i mogą być wzruszone jedynie w trybie rewizji nadzwyczajnej lub wznowienia postępowania na zasadach przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego.

Wydanie świadectwa stwierdzającego nadanie licencji nie upoważnia jeszcze do wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Prawo takie powstaje z dniem dokonania wpisu osoby, której nadano licencję, do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami. Wpis do rejestru ma zatem charakter prawotwórczy i dopiero jego dokonanie uprawnia do wykonywania czynności zawodowych. Podstawą wpisu do rejestru jest świadectwo. Wpis dokonywany jest z urzędu jednocześnie z wydaniem świadectwa (§32 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.08.1998 r.). Wykreślenie z rejestru następuje w przypadku śmierci, pozbawienia licencji zawodowej oraz utraty, z mocy wyroku sądowego, prawa wykonywania zawodu. Rejestr, o którym mowa, prowadzony jest przez Prezesa UMiRM i podlega ogłoszeniu w jego dzienniku urzędowym. Dodatkowo w art. 193 ust. 3 ustawy ustawodawca przewidział, iż wojewodowie zobowiązani są do zamieszczania w swoich dziennikach urzędowych wyciągu z centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami, dotyczącego osób zamieszkałych na terenie województwa. Publikacje te stanowiąc będą dla klientów cenne i pewne źródło informacji.

Należy w tym miejscu wskazać na jeszcze jedno unormowanie zawarte w ustawie. Otóż zgodnie z jej art. 232 ust. 4, członkowie powoływanej po raz pierwszy, po wejściu w życie ustawy, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej otrzymali licencje zawodowe na podstawie dokonanej przez Prezesa UMiRM oceny ich dorobku zawodowego w dziedzinie gospodarki nieruchomościami. Przepis ten budził od samego początku wiele zastrzeżeń z uwagi na brak kryterium, wg którego miałyby odbywać się ta ocena. Tak więc nadanie na mocy powołanego artykułu licencji licznej grupie osób pozostawiono do swobodnego uznania Prezesa UMiRM. W zapisie takim

można dopatrzeć się naruszenia wyrażonej w art. 32 Konstytucji RP zasady równości obywateli wobec prawa.

W zamieszczonych powyżej rozważaniach sprecyzowane zostało pojęcie pośrednika w obrocie nieruchomościami i tryb uzyskiwania licencji zawodowych. Jest rzeczą oczywistą, że pośrednicy mogą prowadzić swoją działalność zawodową osobiście. Zgodnie jednak z art. 179 ust. 3 ustawy, działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą także prowadzić przedsiębiorcy, pod warunkiem wykonywania czynności pośrednictwa przez osobę posiadającą status pośrednika w obrocie nieruchomościami. Przedsiębiorcą, zgodnie z art. 2 ust. 2 obowiązującej jeszcze ustawy o działalności gospodarczej¹⁰, jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, utworzona zgodnie z przepisami prawa, jeżeli przedmiot jej działalności obejmuje prowadzenie działalności gospodarczej, a więc działalność wytwórczą, usługową lub handlową, prowadzoną w celach zarobkowych i na własny rachunek. Nie wdając się w tym miejscu w bliższą analizę powołanej definicji, warto podkreślić, iż w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustawodawca w żaden sposób nie ograniczył kręgu podmiotów uprawnionych do prowadzenia takiej działalności. Może więc być prowadzona przez wszelkich przedsiębiorców (w tym zagranicznych), oczywiście po spełnieniu warunku z art. 179 ust. 3 ustawy. Nie ma również ograniczeń co do stosunku, jaki musi łączyć przedsiębiorcę z pośrednikiem. Może to być umowa o pracę, umowa zlecenia lub inny stosunek prawny. Ważne jest natomiast, aby czynności pośrednictwa były wykonywane przez pośrednika (licencjonowanego lub uprawnionego przez ustawę do działania bez licencji) osobiście albo – zgodnie z art. 180 ust. 2 ustawy – przez osoby działające pod jego nadzorem. Za osoby działające pod nadzorem pośrednika

¹⁰ Ustawa z dnia 23.12.1988 r. o działalności gospodarczej (Dz.U. z 1990 r. Nr 41, poz. 324) została uchylona przez ustawę z dnia 19.11.1999 r. – Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 101, poz. 1178) i traci moc z dniem 01.01.2001 r. W ustawie – Prawo działalności gospodarczej przedsiębiorca został zdefiniowany jako osoba fizyczna, osoba prawna oraz nie mająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego, która zawodowo, we własnym imieniu, podejmuje i wykonuje działalność gospodarczą (art. 2 ust. 2). Działalnością gospodarczą jest natomiast zarobkowa działalność wytwórcza, handlowa, budowlana, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatacja zasobów naturalnych, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ust. 1).

uznać należy te, w stosunku do których w danych okolicznościach sprawuje on kierownictwo i ma możliwość wydawania wiążących wskazówek.

Zasady wykonywania zawodu pośrednika

Mając na celu zapewnienie maksymalnej profesjonalizacji działań pośredników, jak również podnoszenie ich prestiżu zawodowego, ustawodawca sformułował w art. 181 ustawy zasady obowiązujące przy wykonywaniu tego zawodu. Zgodnie z tym artykułem, pośrednik obowiązany jest wykonywać powierzone czynności zgodnie z prawem. Ten dość oczywisty wymóg uzupełniony jest stwierdzeniem, że pośrednik powinien w swojej działalności stosować standardy zawodowe i kierować się zasadami etyki zawodowej.

Kodeks Etyki i Standardy Zawodowe zostały opracowane przez Polską Federację Rynku Nieruchomości¹¹. Rolę standardów trudno przecenić. Służą one ujednocnieniu praktyki zawodowej pośredników, eliminują niedopuszczalne praktyki i ułatwiają współpracę między pośrednikami. Dla klientów są natomiast cennym źródłem informacji o jakości usług, jakiej powinni oczekiwać. Kodeks etyki zawodowej, opierając się na ogólnie przyjętych zasadach moralnych i etycznych, zawiera zbiór generalnych reguł postępowania pośredników. Reguluje on stosunki pośredników z klientami, a także między samymi pośrednikami.

Ponadto dla pośrednika w ramach wykonywanej przez niego działalności ustawodawca ustanowił wymóg działania ze szczególną starannością. Oznacza to, iż w ocenie jego działań zawodowych musi być stosowany jako wzorzec model ponadprzeciętny, uwzględniający profesjonalny charakter tej działalności. Art. 181 ust. 1 ustawy określa również, że pośrednik zobowiązany jest do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje pośrednictwo. Oznacza to w praktyce, że musi on działać tak, aby jego klienci przeprowadzili transakcje w sposób możliwie najbliższy temu, jakiego oczekują, a jednocześnie całkowicie bezpieczny. Jest to

¹¹ Polska Federacja Rynku Nieruchomości jest organizacją zawodową skupiającą 22 stowarzyszenia z całej Polski. PFRN powstała w 1995 r. i do lutego 1997 r. działała pod nazwą Polska Federacja Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Opracowane i przyjęte przez nią Kodeks Etyki i Standardy Zawodowe Pośredników publikowane były w: W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, S. Sędek, *Vademecum pośrednika nieruchomości*.

doniosły problem, gdyż pośrednik działa często na rzecz obu stron obsługiwanej przez siebie transakcji. Interesy tych stron są z natury w pewnej mierze sprzeczne. Nie zwalnia to pośrednika z obowiązku pokierowania transakcją w taki sposób, aby obiektywne interesy stron były zabezpieczone i aby zachować między nimi odpowiednią równowagę. Również w transakcjach, w których tylko jedna strona jest klientem pośrednika, ciąży na nim obowiązek uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.

Ustawodawca nałożył też na pośredników obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Jest to zrozumiałe, mając na uwadze jeden z celów ustawy, jakim jest zapewnienie wysokiego poziomu usług pośrednictwa na trudnym i zmieniającym się rynku nieruchomości. Zgodnie z art. 197 ustawy, Rada Ministrów w wydanym w dniu 18.08.1998 r. rozporządzeniu określiła tryb i sposób doskonalenia kwalifikacji zawodowych pośredników. Zgodnie z § 9 rozporządzenia, doskonalenie kwalifikacji zawodowych odbywa się poprzez działalność naukową, dydaktyczną, publikacje książkowe lub zamieszczone w prasie specjalistycznej, udział w konferencjach, seminariach i sympozjach naukowych, prowadzenie praktyki zawodowej, udział w spotkaniach szkoleniowych organizowanych przez organizacje zawodowe, ukończenie kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz prace w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Paragraf 10 powołanego rozporządzenia umocował Prezesa UMiRM do żądania udokumentowania spełnienia wymogu doskonalenia kwalifikacji, jak również do przekazywania kompetencji w tym zakresie organizacjom zawodowym lub wojewodom. W wypadku stwierdzenia dwukrotnego niedopełnienia wymogu doskonalenia zawodowego, Prezes UMiRM wszczyna z urzędu stosowne postępowanie.

Przepis ten budzi wiele zastrzeżeń. Przede wszystkim dziwi fakt postawienia pośrednikom wymogu dokumentowania podnoszenia kwalifikacji pod rygorem poniesienia odpowiedzialności zawodowej. Z rygorem takim nie spotykają się bowiem inne grupy zawodowe, nie wyłączając tak doniosłych społecznie, jak lekarze czy adwokaci. Wydaje się wobec tego, iż zagrożenie karą dyscyplinarną w wypadku nieudokumentowania udziału pośrednika w seminariach lub spotkaniu szkoleniowym jest działaniem zdecydowanie zbyt daleko idącym.

Ubezpieczenia

Nowelizacja ustawy wprowadziła w art. 181 nowy ustęp 3, stanowiący, iż pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem przez niego czynności pośrednictwa. Regulacja ta, zmierzając do większej ochrony osób korzystających z usług pośredników, realizuje główny cel uregulowań dotyczących pośrednictwa, jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa prawnego. Będzie też miała pewien wpływ na dostęp do zawodu pośrednika, jako że firmy ubezpieczeniowe albo nie zdecydują się na ubezpieczenie osób nie posiadających praktyki i odpowiedniej wiedzy, albo zażądają od nich zdecydowanie wyższej składki. Konieczność opłacenia wysokiej składki może również skłonić do rezygnacji z wykonywania pośrednictwa osoby, które robią to sporadycznie, nie traktując pośrednictwa jako stałego źródła dochodów.

W wypadku wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z art. 180 ust. 2 ustawy przez osoby działające pod nadzorem pośrednika, powinien on być również ubezpieczony od odpowiedzialności za szkody, które mogą wynikać z działania tych osób. Odpowiednie ubezpieczenie powinny posiadać także podmioty określone w art. 179 ust. 3 ustawy, a więc przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Oświadczenie o posiadaniu wymaganego prawem ubezpieczenia musi znajdować się w każdej umowie pośrednictwa.

Posiadanie stosownego ubezpieczenia jest obowiązkowe. Zgodnie więc z art. 5 ustawy o działalności ubezpieczeniowej¹², Minister Finansów określi w drodze rozporządzenia ogólne warunki, a w szczególności datę powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, podstawowy zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń, minimalną sumę gwarancyjną ubezpieczenia oraz zakres praw i obowiązków ubezpieczającego i zakładu ubezpieczeń. W przypadku braku ubezpieczenia odpowiadającego określonym w powyższy sposób warunkom lub niezawarcia oświadczenia na temat jego posiadanego w umowie, pośrednik ponosi odpowiedzialność zawodową zgodnie z art. 183 ust. 1 ustawy.

¹² Ustawa o działalności ubezpieczeniowej z dnia 20 lipca 1990 r.; tekst jednolity: Dz.U. z 1996 r. Nr 11, poz. 62 z późn. zm.

Należy jeszcze dodać, iż na podstawie art. 9 ustawy nowelizacyjnej uregulowania dotyczące obowiązkowego ubezpieczenia pośredników wchodzi w życie od dnia 31.12.2000 r. Jest to pewne niedociągnięcie, jako że pośrednicy, o czym była mowa wcześniej, mogą działać bez licencji do 31.12.2001 r.. Tak więc po wejściu w życie obowiązku posiadania ubezpieczenia pośrednicy nie posiadający licencji nie będą podlegali żadnym sankcjom w wypadku jego braku. Przepisy o odpowiedzialności zawodowej odnoszą się bowiem tylko i wyłącznie do pośredników licencjonowanych.

Odpowiedzialność zawodowa

Podniesienie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do rangi zawodu przez regulację ustawową spowodowało konieczność ustanowienia dla tej grupy podmiotów również zasad odpowiedzialności zawodowej. Należy na wstępie podkreślić, iż przepisy o odpowiedzialności zawodowej odnoszą się wyłącznie do pośredników licencjonowanych.

Pośrednicy, jak wszystkie inne podmioty, podlegają na zasadach ogólnych odpowiedzialności cywilnej i karnej. Odpowiedzialność cywilna może mieć miejsce, gdy w związku z działalnością zawodową pośrednika została wyrządzona szkoda majątkowa (jak wspomniałem wyżej, przy tego rodzaju odpowiedzialności pośrednicy zobowiązani są do posiadania ubezpieczenia). W zależności od okoliczności odpowiedzialność ta może mieć charakter kontraktowy lub deliktowy. Z odpowiedzialnością karną pośrednika spotkamy się natomiast wtedy, gdy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych popełni on czyn prawnie zabroniony.

Niezależnie od powyższych przypadków, ustawa przewidziała dla pośredników licencjonowanych reżim odpowiedzialności zawodowej. Jej cechą charakterystyczną jest to, iż powstaje ona w wyniku uchybienia obowiązkowi przypisanym dla konkretnej grupy zawodowej. Dlatego też w przypadku pośredników przesłanką konieczną do pociągnięcia ich do odpowiedzialności zawodowej jest uchybienie obowiązkowi nałożonym na nich w art. 181 ustawy. Pociągnięcie do odpowiedzialności zawodowej nastąpi więc na przykład, jeżeli w swojej działalności pośrednik będzie naruszał przepisy prawa, nie przestrzegał zasad wynikających ze standardów i etyki zawodowej, czy też nie będzie wykonywał czynności pośrednictwa z na-

leżyta starannością. Do odpowiedzialności zawodowej zostanie też pociągnięty pośrednik licencjonowany, który nie spełni wymogu doskonalenia zawodowego lub nie będzie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Dla pośredników uchybiającym zasadom określonym w art. 181 u.g.n. ustawodawca przewidział pięć rodzajów kar dyscyplinarnych. Najłagodniejszymi są upomnienie i nagana. Nie powodują one bowiem utraty zdolności do dalszego prowadzenia działalności zawodowej. W tej grupie kar zdecydowanie dotkliwszą jest nagana, jako że podlega wpisowi do centralnego rejestru pośredników. Karą bardziej surową jest zawieszenie licencji. W zależności od rodzaju przewinienia może być ono dokonane na okres od 6 miesięcy do 1 roku lub na czas nieokreślony, do momentu ponownego zdania egzaminu. Najdotkliwszą z kar przewidzianych przez ustawę jest pozbawienie licencji, z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie dopiero po upływie 3 lat.

O zastosowaniu opisanych wyżej kar dyscyplinarnych orzeka w drodze decyzji Prezes UMiRM. Decyzja taka może zostać wydana w wyniku postępowania wyjaśniającego. Postępowanie to prowadzi Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, powoływana przez Prezesa UMiRM w drodze zarządzenia. W strukturze komisji działają trzy sekcje, w tym jedna dla pośredników w obrocie nieruchomościami. W jej skład wchodzi osoby wskazane przez organizacje zawodowe pośredników. Szczegółowe warunki działalności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, a także tryb i zakres prowadzonego postępowania wyjaśniającego określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18.08.1998 r. Zgodnie z nim wszczęcie postępowania wyjaśniającego następuje na wniosek Prezesa UMiRM. We wniosku tym powinny być określone zarzuty dotyczące niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 181 ustawy. Zbadanie zasadności tych zarzutów jest przedmiotem postępowania wyjaśniającego.

Zasadą jest, że postępowanie wyjaśniające odbywa się z udziałem osoby, której dotyczy. Osoba taka ma zagwarantowany bezpośredni udział w postępowaniu, tak aby miała możliwość składania wyjaśnień, przedstawiania dowodów oraz wskazywania okoliczności potwierdzających, że nie zostały naruszone zasady art. 181 ustawy. Nieobecność zainteresowanego powoduje odroczenie postępowania, o ile jest usprawiedliwiona. Osoba, której dotyczy postępowanie, może ustanowić obrońcę lub zwrócić się do

przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej o wyznaczenie obrońcy z urzędu. Przepisy wskazują, że obrońcą może zostać ustanowiona każda osoba, oczywiście również z kręgu pośredników. Przyjmuje się, że nie ma przeszkód do ustanowienia więcej niż jednego obrońcy.

Rozstrzygnięcie w postępowaniu wyjaśniającym następuje na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i znajduje wyraz w protokole postępowania. W zależności od tego, czy stwierdzono naruszenie zasad art. 181 zostaje w nim zamieszczony wniosek o zastosowanie kary dyscyplinarnej lub o rezygnację z jej zastosowania. W pewnych wypadkach przepisy przewidują umorzenie postępowania wyjaśniającego. Następuje to wtedy, gdy osoba, wobec której wszczęto postępowanie, utraciła licencję zawodową lub jeśli upłynęły 3 lata od zaistnienia okoliczności będących przyczyną postępowania. Orzeczenie o zastosowaniu kary dyscyplinarnej Prezes UMiRM podejmuje w formie decyzji.

Utrata uprawnień zawodowych

Obok opisanej wyżej możliwości pozbawienia licencji w drodze zastosowania wobec pośrednika kary dyscyplinarnej, ustawodawca określił też, iż pozbawienie licencji następuje również w wypadku utraty zdolności do czynności prawnych lub skazania za przestępstwo, o którym mowa w art. 182 ust. 1 pkt 2 ustawy, oraz w wypadku niewykonywania usług pośrednictwa przez okres dłuższy niż 5 lat. W dwu pierwszych z wymienionych powyżej przypadków pozbawienie licencji zawodowej jest obligatoryjne. Oznacza to, że Prezes UMiRM zobowiązany jest podjąć taka decyzję, jeśli zajdą wspomniane okoliczności. W wypadku niewykonywania czynności z zakresu pośrednictwa przez okres dłuższy niż 5 lat, decyzja o pozbawieniu licencji jest fakultatywna i w zależności od przyczyn takiego stanu może zostać zastąpiona decyzją o zawieszeniu uprawnień.

We wszystkich opisanych wyżej sprawach, a więc orzekania kar dyscyplinarnych oraz pozbawienia i zawieszenia licencji, konieczne jest wydanie decyzji przez Prezesa UMiRM. Na decyzję przysługuje skarga do NSA. Nie jest w tym wypadku wymagane, przewidziane w art.127 §3 k.p.a., wcześniejsze wyczerpanie drogi odwoławczej poprzez złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Przepisy karne

Logiczną konsekwencją wprowadzenia systemu obligatoryjnych licencji dla pośredników było zamieszczenie w ustawie przepisu karnego, sankcjonującego prowadzenie działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez licencji zawodowej. Zgodnie z art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kto prowadzi wymienioną działalność bez licencji, podlega karze grzywny do wysokości 5000 zł.

Treść powołanego przepisu wskazuje, że popełnienie takiego czynu stanowi wykroczenie. Na podstawie art. 1 § 1 kodeksu wykroczeń¹³ można bowiem stwierdzić, iż wykroczeniem jest czyn społecznie szkodliwy, zabroniony przez ustawę obowiązującą w chwili jego popełnienia pod groźbą m.in. kary grzywny do 5000 zł. Wykroczenie określone w art. 198 ustawy, w odniesieniu do pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, będzie polegało na zawodowym wykonywaniu czynności określonych w art. 180 ust. 1 ustawy bez posiadania stosownej licencji. O konieczności zastosowania kodeksu wykroczeń w wypadku popełnienia czynu opisanego wyżej przesądza art. 48 kodeksu wykroczeń, zgodnie z którym przepisy części ogólnej k.w. stosować należy do wykroczeń przewidzianych w innych ustawach, jeżeli ustawy te nie zawierają przepisów odmiennych. Nie wdając się w szczegółową analizę k.w., należy zauważyć, że w wypadku omawianego wykroczenia nie możemy mieć do czynienia z takimi formami popełnienia go, jak usiłowanie i pomocnictwo. Zgodnie bowiem z art. 11 § 2 k.w., odpowiedzialność za wyżej wymienione czyny zachodzi tylko wtedy, gdy ustawa tak stanowi, a w ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest takich uregulowań. Kara grzywny może być wymierzona w granicach od 20 do 5000 zł (art. 24 § 1 k.w.), przy czym wymierzając grzywnę powyżej 100 zł, można orzec zastępczą karę aresztu. Zgodnie z art. 45 § 1 k.w., karalność za omawiane wykroczenia ustaje, jeżeli od czasu wykonania ostatniej czynności zawodowej upłynął rok. Jeżeli jednak w tym czasie wszczęto postępowanie, karalność ustaje z upływem 2 lat od wykonania ostatniej czynności zawodowej. Orzeczona grzywna nie podlega natomiast wykonaniu, jeżeli upłynęły 3 lata od daty uprawomocnienia się rozstrzy-

¹³ Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń, Dz.U. Nr 12, poz. 114 z późn. zm.

gnięcia (art. 45 § 3 k.w.). Należy dodać, że ukaranie uważa się za niebyłe po upływie 2 lat od wykonania, darowania lub przedawnienia wykonalności kary.

Kilka słów należy poświęcić organom właściwym do orzekania w sprawach o wykroczenia polegające na zawodowym pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami bez wymaganej licencji. W chwili obecnej do orzekania w sprawach o wykroczenia właściwe są kolegia do spraw wykroczeń przy sądach rejonowych. Stan taki jest jednak ograniczony w czasie. Kolegia mogą bowiem na podstawie art. 235 Konstytucji RP orzekać w sprawach o wykroczenia tylko w okresie 4 lat od wejścia w życie ustawy konstytucyjnej (tj. do dnia 16.07.2001 r.). Po tej dacie znajdzie zastosowanie art. 177 Konstytucji, zgodnie z którym sądy powszechne sprawują wymiar sprawiedliwości we wszystkich sprawach, z wyjątkiem spraw ustawowo zastrzeżonych dla innych sądów. Należy w tym miejscu podkreślić, iż przepis art. 198 regulujący odpowiedzialność karną pośrednika działającego bez licencji, wejdzie w życie *de facto* z dniem 01.01.2002 r. Wynika to ze znowelizowanego art. 232 ust. 3 zezwalającego na prowadzenie omawianej działalności zawodowej bez licencji do dnia 31.12.2001 r. Tak więc w dacie, w której posiadanie licencji stanie się dla pośredników obligatoryjne, właściwymi do orzekania w sprawach o wykroczenia będą sądy powszechne.

Pierwotna wersja art. 179 ust. 2 i 232 ust. 3 u.g.n. (obowiązująca w latach 1998 i 1999) zezwalała na prowadzenie działalności zawodowej bez licencji tylko tym pośrednikom, którzy mieli licencję, bądź tym, którzy w dniu wejścia w życie ustawy prowadzili już działalność zawodową w tym zakresie. Wobec powyższego, rozpoczęcie w tym czasie działalności zawodowej przez nowy podmiot stanowiło wykroczenie określone w art. 198 ustawy. Do dokonywanej w chwili obecnej oceny takich działań należy stosować jednak, zgodnie z art. 2 k.w., przepisy znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te nie uznają takiej działalności za wykroczenie, wobec czego osoby, które w latach 1998 i 1999 podjęły prowadzenie działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez licencji, nie podlegają odpowiedzialności za popełnienie wyżej wymienionych czynów.