



Warszawa, 20.02.2025 r.

Ldz.3-PFSRM/2025

Pan

prof. dr hab. Włodzimierz Wróbel

Przewodniczący

Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Karnego

Ministerstwo Sprawiedliwości

Al. Ujazdowskie 11

00-950 Warszawa

e-mail: kkpk2@ms.gov.pl

Szanowny Panie Przewodniczący,

Rzecznawcy majątkowi z zadowoleniem przyjęli stanowisko Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Karnego powołanej przez Ministra Sprawiedliwości w dniu 4.04.2024 r., która widzi konieczność uchylecia art. 233 § 4a, które zostało przedstawione w *Projekcie Ustawy z dniao zmianie ustawy – Kodeks karny oraz niektórych innych ustaw z dnia 14 czerwca 2024 r.*

Podjęcie inicjatywy ustawodawczej zmierzającej do uporządkowania przepisów Kodeksu karnego na tle art. 233 § 4a ma szczególne znaczenie dla reprezentowanej przez nas grupy zawodowej, na którą nałożone zostały rozwiązania szkodzące sprawiedliwości i nakładające na rzeczoznawców majątkowych odpowiedzialność karną za czyn, który nietrafnie wiąże sankcje karne z zachowaniami nieumyślnymi.

Członek: *The European Group of Valuers' Associations* TEGoVA

THE POLISH FEDERATION OF VALUERS' ASSOCIATIONS

ul. Nowogrodzka 50/54, 00-695 Warszawa, Poland, tel. +48 22 627 07 17
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl, www.pfsrm.pl

Rzeczoznawca majątkowy odgrywa szczególną rolę w całym systemie gospodarczym, ponieważ jest to profesja polegająca na wykonywaniu zadań o szczególnym charakterze z punktu widzenia zadań publicznych, dbałości o realizację interesu publicznego, zapewnienia bezpieczeństwa ekonomicznego obywateli. Istotną część środowiska rzeczoznawców majątkowych pełni jednocześnie funkcje biegłych sądowych. Należy również zauważyć, że zgodnie z zapisami art. 174 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Sam fakt bycia znawcą, a więc posiadania wiadomości specjalnych, już czyni daną osobę kandydatem do roli biegłego w postępowaniu – bez względu na to, czy gotowość pełnienia tej roli osoba ta zadeklarowała przez ubieganie się o wpis na listę prowadzoną przez prezesa sądu okręgowego. Rzeczoznawca majątkowy może ponosić odpowiedzialność zawodową, cywilną, karną. Opinia znawcy niewpisanego na listę ma ten sam status procesowy, a odmowa przyjęcia tej roli jest karalna. Choć zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest zawodem zaufania publicznego, to do jego wykonywania niezbędne jest posiadanie wiadomości specjalnych. Wobec rzeczoznawców majątkowych jako osób posiadających wiadomości specjalne, stawiane są duże wymagania, pomimo że nie wykonują oni zawodu zaufania publicznego. Brak odpowiednich, wyczerpujących norm prawnych regulujących metodykę wyceny nieruchomości, definiujących prawidłową wartość nieruchomości oraz niespójne przepisy dotyczące sposobów wyceny i wartości nieruchomości stanowią dodatkowy czynnik wpływający na możliwość popełnienia przez rzeczoznawców nieumyślnych błędów narażając ich na konsekwencje wynikające z kodeksu karnego.

Zwracamy się do Pana Przewodniczącego z uprzejmą prośbą o podjęcie działań, które przyczynią się w jak najszybszym czasie do uchYLENIA § 4a w art. 233 k.k. Czyn określony w art. 233 § 4a k.k. został wprowadzony do kodeksu nowelizacją z 11.03.2016 r., która weszła w życie 15.04.2016 r. Przepis art. 233 § 4a spotkał się z krytyką przedstawicieli doktryny prawa karnego i budzi wiele kontrowersji. Odpowiedzialność karna z art. 233 § 4a k.k. wymaga spełnienia określonych przesłanek z art. 233 § 4 k.k., a więc:

1. posiadanie statusu procesowego biegłego, rzeczoznawcy lub tłumacza;
2. przedstawienie opinii, ekspertyzy lub tłumaczenia, które mają służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy;
3. „falszywość” opinii.

Opinie o wartości nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych bez wątplenia powinny być rzetelne i wiarygodne. Obecne brzmienie art. 233 § 4a k.k. nie dostrzega różnorodności stanów faktycznych podlegających potencjalnej ocenie w świetle spełnienia znamion typu rodzajowego czynu z art. 233 § 4a k.k. Zastosowanie znamienia „falszywości” dla operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego lub opinii biegłego w rozumieniu art. 233 § 4a k.k. nie może być dowolne. Ze względu na brak definicji legalnej pojęcia „opinia fałszywa” istnieje możliwość wieloznacznej interpretacji tego pojęcia. Teoretycznie dla przypisania odpowiedzialności za czyn zabroniony popełniony nieumyślnie konieczne jest wskazanie, jakie reguły ostrożności zostały naruszone oraz wykazanie, że sprawca możliwości popełnienia czynu zabronionego przewidywał albo mógł przewidzieć. Jeśli jednak reguły te nie są ściśle określone, pojęcie „nieumyślnie fałszywej opinii” może być interpretowane na tyle szeroko, że zainteresowani znajdą podstawy do pociągnięcia

rzeczoznawcy majątkowego, biegłego do odpowiedzialności karnej nie tylko w przypadkach ewidentnej niestaranności, ale także gdy opinia zawiera błąd niekoniecznie spowodowany przez niego albo niemożliwy do uniknięcia.

Przepis ten nie spełnia wymogu prawidłowej legislacji, w konsekwencji nie służy zaufaniu do prawa, albowiem z logiki wynika, że tylko umyślne działanie może prowadzić do fałszowania. Brak wystarczająco precyzyjnych norm z zakresu metodologii wyceny, a w szczególności odmienne rozumienie wartości nieruchomości wynikające z aktów prawnych, niedostrzeżenie różnic pomiędzy ceną transakcyjną a wartością rynkową nieruchomości wskazują na to, że rzeczoznawcy majątkowemu zawsze będzie można postawić zarzut za sporządzenie nieprawidłowej opinii o wartości nieruchomości. W przypadku, gdy opinia o wartości jest nierzetelna, niedbała, niejasna, niepełna itd. nie można rzec, że zawsze jest „fałszywa”. W przypadku opinii „fałszywej” świadomie nie ma mowy o „nieumyślności” działania sprawcy w rozumieniu art. 9 § 2 k.k.³³. Zestawienie znamion prowadzące się do karalności „nieumyślnego” przedstawienia „fałszywej” opinii, ekspertyzy lub tłumaczenia jest niezrozumiałe. Użyte w przepisie znamię „fałszywy” może bowiem sugerować umyślność przy sporządzaniu opinii, ekspertyzy lub tłumaczenia, a przestępstwo z art. 233 § 4a k.k. może być popełnione jedynie nieumyślnie, a więc w wyniku nieostrożności lub niedbalstwa.

Rzeczoznawca majątkowy należy do określonego kręgu zawodowego, posiada szczególną wiedzę specjalną, dlatego na gruncie art. 233 § 4a k.k., standard wymagań wobec tego zawodu jest wysoki, uwzględniający jego fachowe przygotowanie i ponadprzeciętną wiedzę w danej dziedzinie. Jednakże z racji posiadanej wiedzy specjalnej osoba wykonująca zawód rzeczoznawcy majątkowego nie może być podmiotem przestępstwa z art.

233 § 4a k.k. Wybór nietrafnej metody i oparcie na niej opinii może być uznane za sporządzenie opinii fałszywej. Środowisko rzeczoznawców majątkowych wskazuje na szereg problemów związanych z brakiem definicji legalnych podstawowych pojęć, co stwarza możliwość dowolnego formułowania wniosków co do poprawności wyceny, a stronom postępowania umożliwia kwestionowanie opinii w przypadku, gdy nie zgadzają się z wartością nieruchomości (zaniżoną lub zawyżoną w ich ocenie). Samo niedochowanie odpowiednich standardów profesjonalnego opiniowania (sporządzania operatów szacunkowych – opinii o wartości nieruchomości) nie jest wystarczające do poniesienia odpowiedzialności na podstawie art. 233 § 4a k.k. Ustawodawca ogranicza ją, precyzując, że biegły swym zachowaniem ma narazić na istotną szkodę interes publiczny (przestępstwo materialne).

Rzeczoznawcy majątkowi uznają za pilne usunięcie z ustawy karnej nieumyślnej formy przestępstwa przedstawienia fałszywej opinii, ekspertyzy i tłumaczenia. Wniosek ten ma szczególne znaczenie dla potrzeb wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentuje ponad 4 tysiące rzeczoznawców majątkowych, będących członkami 25 regionalnych stowarzyszeń. Uzasadnieniem dla kryminalizacji nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii była potrzeba przeciwdziałania opiniom, które nie zaliczają się wprost do kategorii fałszywych, ale sporządzone są niesolidnie lub niestarannie. Zamysł można zatem uznać za słuszny, bowiem opinie mają zbyt istotny wpływ na zapadające w sądach orzeczenia, aby tolerować niedbałość w pracy wykonujących je biegłych. Jednakże sposób realizacji tego obowiązku jest negatywnie oceniany przez naszą grupę zawodową.

Proponowane zmiany przepisów regulujących pracę rzeczoznawców majątkowych w istotnym stopniu wpłynęłyby na poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Zwłoka we wprowadzeniu zmiany w postulowanym zakresie może prowadzić do unikania podejmowania się sporządzania opinii przez rzeczoznawców majątkowych świadomych przepisów niesprzyjających ich pracy zawodowej, w tym przez biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości. Do oceny prawnokarnej zachowania polegającego na przedkładaniu opinii fałszywych wystarczy art. 233 § 4 k.k. Uchylenie art. 233 § 4a k.k. przewidującego nieumyślną formę czynu jest konieczne i powinno być przyjęte do porządku prawnego jak najszybciej.

p.o. PRZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wiesław Majcher