

## STRESZCZENIE

Zagadnienie rzeczoznawcy majątkowego jako podmiotu przestępstwa nie było dotychczas przedmiotem opracowania o charakterze monograficznym. Istniejące opracowania naukowe odnoszą się do odpowiedzialności zawodowej i cywilnej rzeczoznawców majątkowych, natomiast odpowiedzialność karna stanowi fragmentaryczne wyczerpanie tematu w zakresie odpowiedzialności biegłych sądowych. Założeniem niniejszej dysertacji jest podjęcie próby dokonania oceny czy wprowadzenie art. 233 § 4a do ustawy Kodeks karny ma zastosowanie do każdego rzeczoznawcy wykonujący ten zawód zgodnie z posiadanymi uprawnieniami, czy tylko do biegłych sądowych rzeczoznawców majątkowych.

W ramach działań mających na celu poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości polski ustawodawca dokonał penalizacji nieumyślnego zachowania polegającego na przedstawieniu nieprawdziwej opinii celem przeciwdziałania częstej praktyce sporządzania opinii nierzetelnych, nie dokonując regulacji w zakresie pracy biegłego sądowego. Hipoteza badawcza zakłada odpowiedź pozytywną na postawione pytanie: każdy rzeczoznawca majątkowy jest podmiotem przestępstwa z art. 233 § 4a. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, a za przedstawienie mającej stanowić dowód w postępowaniu sądowym fałszywej opinii podlega odpowiedzialności karnej na podstawie art. 233 § 4 kk. Ze względu na brak definicji legalnej pojęcia „opinia fałszywa” istnieje możliwość wieloznacznej interpretacji tego pojęcia. 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. Analizę rozwiązań prawnokarnych obowiązujących w Polsce mających na celu poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości odniosłam do środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych dokonując przedstawienia genezy zawodu i jego specyfiki, roli rzeczoznawcy i odpowiedzialności w różnych obszarach jego działalności oraz wpływu na przebieg postępowania sądowego i administracyjnego. Wstępem do analizy odpowiedzialności karnej była pogłębiona analiza porównawcza instytucji biegłego sądowego i sytuacji faktycznej

rzecznawcy majątkowego, analiza istoty postępowania dowodowego, zagadnienia „opinia fałszywa” i interpretacji tego pojęcia, identyfikacja błędów w operatach szacunkowych stanowiących opinię o wartości i dowód w sprawie, a także skutków popełnienia tych błędów. Rozwiązania prawne odnoszące się do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały porównane do statusu rzeczoznawcy majątkowego w innych państwach.

Dysertacja ma na celu wykazanie roli rzeczoznawców majątkowych jako grupy zawodowej i oceny ich wpływu na jakość funkcjonowania polskiego sądownictwa. Hipoteza neguje panujące w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych przekonanie, że odpowiedzialności karnej podlega tylko biegły sądowy w przypadku przedłożenia opinii fałszywej. Problemy przedstawione w niniejszej dysertacji mogą dotyczyć nie tylko biegłych rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę, ale także osób, na które obowiązki biegłego zostały narzucone wbrew ich woli, które nie wniosowały o wpis na listę biegłych sądowych, czyli biegłych ad hoc. Potencjalnie zatem każdy rzeczoznawca majątkowy może być podmiotem przestępstwa z art. 233 k.k. W oparciu o rozważania procesowe i analizę obowiązujących przepisów karnoprawnych dotyczących rzeczoznawcy majątkowego, pracy biegłego sądowego i odpowiedzialności karnej za nieumyślne działanie, o którym mowa w art. 233 § 4a k.k. możliwe było zweryfikowanie postawionej hipotezy oraz sformułowanie postulatów *de lege ferenda*.

## **SŁOWA KLUCZOWE**

rzecznawca majątkowy, biegły sądowy, odpowiedzialność karna, odpowiedzialność zawodowa, odpowiedzialność cywilna, podmiot przestępstwa, opinia fałszywa

# SUMMARY

The issue of the property appraiser as the subject of the crime has not been the subject of a monographic study so far. Existing scientific studies refer to the professional and civil liability of property valuers, while criminal liability is a fragmentary exhaustion of the subject in the field of liability of court experts. The assumption of this dissertation is to attempt to assess whether the introduction of Art. 233 § 4a to the Act, the Penal Code applies to every appraiser practicing this profession in accordance with his qualifications or only to court expert property appraisers.

As part of activities aimed at improving the functioning of the judiciary, the Polish legislator penalized unintentional behavior consisting in presenting a false opinion in order to counteract the frequent practice of preparing unreliable opinions, without regulating the work of a court expert. The research hypothesis assumes a positive answer to the question posed: each property appraiser is the subject of an offense under Art. 233 § 4a. A property appraiser may not refuse to act as a court expert, and for presenting a false opinion as evidence in court proceedings, he is subject to criminal liability under Art. 233 § 4 PC. Due to the lack of a legal definition of the term "false opinion", there is a possibility of ambiguous interpretation of this term. High demands are placed on property appraisers as persons with special knowledge, despite the fact that they do not perform a profession of public trust. The lack of appropriate legal standards regulating the methodology of real estate valuation and inconsistent provisions on the methods of real estate valuation and market value are an additional factor affecting the possibility of unintentional errors by appraisers, exposing them to the consequences of the penal code. The analysis of criminal law solutions in force in Poland aimed at improving the functioning of the justice system was related to the professional environment of property appraisers, presenting the genesis of the profession and its specificity, the role of the appraiser and responsibility in various areas of its activity and the impact on the course of court and administrative proceedings. An introduction to the analysis of criminal liability was an in-depth comparative analysis of the institution of a forensic expert and the factual situation of a property appraiser, analysis of the essence of evidence proceedings, the issue of "false opinion" and the interpretation of this concept, identification of errors in appraisal reports constituting an opinion of value and evidence in the case, as well as the effects making these mistakes. Legal solutions relating to the profession of property appraiser have been compared to the status of property appraisers in other countries.

The dissertation aims to demonstrate the role of property appraisers as a professional group and to assess their impact on the quality of the functioning of the Polish judiciary. The hypothesis negates the belief prevailing in the professional environment of property appraisers that only a court expert is subject to criminal liability in the event of submitting a false opinion. The problems presented in this dissertation may concern not only expert property appraisers entered in the court list, but also persons on whom the duties of an expert were imposed against their will, who did not apply for entry on the list of court experts, i.e. ad hoc experts. Potentially, therefore, each property appraiser may be the subject of an offense under Art. 233 k.k. Based on the considerations of the trial and the analysis of the applicable criminal law provisions regarding the property appraiser, the work of a court expert and criminal liability for unintentional action referred to in Art. 233 § 4a k.k. it was possible to verify the hypothesis and formulate *de lege ferenda* postulates.

#### **KEYWORDS**

property appraiser, court expert, criminal liability, professional liability, civil liability, subject of the crime, false opinion