

Dorota Wilkowska-Kołodowska

Politechnika Warszawska

ORCID: 0000-0002-5159-8255

UDZIAŁ ORGANIZACJI ZAWODOWYCH W KONTROLI NAD NALEŻYTYM WYKONYWANIEM ZAWODÓW ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCIAMI PO DEREGULACJI W POLSCE NA TLE ROZWIĄZAŃ BRYTYJSKICH¹

Wprowadzenie

Deregulacja zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami, która miała miejsce w 2014 r., otworzyła nowe możliwości współpracy państwa i jego administracji z różnymi rodzajami organizacji zawodowych, które przejęły od państwa całkowicie lub częściowo zadanie kontroli nad należytym wykonywaniem zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami. Celem artykułu jest przedstawienie wyników badań dotyczących prawnych podstaw działania i kompetencji organizacji zawodowych o charakterze publicznoprawnym (samorządów zawodowych) i prywatnoprawnym (stowarzyszeń) oraz ich wpływu na wykonywanie tych zawodów. Jako tło rozważań mających prowadzić do wykazania zwiększającego się po deregulacji wpływu polskich organizacji zawodowych na prawidłowe wykonywanie zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami posłużą ze względu na ich sięgającą nieraz XVIII w. tradycję i historię organizacje zrzeszające profesjonalistów w zakresie nieruchomości funkcjonujące w Wielkiej Brytanii. Te cieszące się dużym prestiżem i szacunkiem społecznym organizacje w drodze tworzenia wewnętrznych regulacji dążą do jak najpełniejszego zabezpieczenia interesów klienta. Przedmiotem artykułu jest analiza prawno-porównawcza podstaw prawnych działania i kompetencji takich organizacji w Polsce i Wielkiej Brytanii, której głównym celem jest zweryfikowanie tezy, że organizacje zawodowe działające w formie samorządów zawodowych lub stowarzyszeń są podmiotami, które dzięki odpowiedniemu ukształtowaniu przepisów prawnych i regulacji wewnętrznych wykonują efektywną kontrolę dostępu i wykonywania zawodów związanych z nieruchomościami.

¹ Badania, których wyniki są przedstawione w niniejszym opracowaniu, zostały sfinansowane w ramach grantu przyznanego przez Narodowe Centrum Nauki (nr rejestracyjny 2018/02/X/HS5/01720).

Prawne podstawy działania organizacji w wybranych systemach prawnych – zagadnienia ogólne

Pod pojęciem organizacji społecznej w prawie polskim rozumie się „trwałe zrzeszenia osób fizycznych, a także prawnych, nie wchodzące w skład szeroko rozumianego aparatu państwowego i nie będące spółkami prawa cywilnego (prywatnego). Istotną cechą organizacji społecznych jest posiadanie przez nie demokratycznej struktury, tzn. takiej, w której najwyższą pozycję zajmuje ogół członków, wszystkie zaś organy są mu bezpośrednio lub pośrednio podporządkowane”². Jednym z kryteriów typologii organizacji społecznych w prawie polskim są podstawy prawne ich działalności. Można wyróżnić tyle rodzajów organizacji społecznych, ile jest odrębnych ustaw dających podstawę dla ich działalności. Innym kryterium jest kwestia podobieństwa statusu prawnego tych organizacji. Według tego kryterium wyróżnia się m.in. sześć rodzajów organizacji: 1) partie polityczne; 2) stowarzyszenia i organizacje do nich podobne; 3) związki zawodowe i społeczno-zawodowe organizacje rolników; 4) organizacje podobne do spółek prywatnych; 5) samorządy; 6) związki wyznaniowe³.

Na określenie organizacji zrzeszających osoby wykonujące dany zawód powszechnie stosuje się w literaturze polskiej pojęcie *samorząd* lub *stowarzyszenie*. Mogą to być organizacje o tzw. charakterze publicznoprawnym, tj. samorządy zawodowe (np. samorząd architektów i inżynierów budownictwa), oraz prywatnoprawnym, tj. stowarzyszenia (np. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych). Niezależnie jednak od tego podziału, jak podkreślają J. Stelmasiak i M. Zdyb, podstawowym składnikiem każdej organizacji są ludzie. Ludzi jako uczestników organizacji należy traktować jako określone zindywidualizowane podmioty społeczne, pomiędzy którymi zachodzą określone więzi będące elementem spójności i łączności organizacyjnej. Z punktu widzenia charakteru stosunków społecznych u podstaw więzi organizacji można wyodrębnić różne ich typy i rodzaje. Należą do nich więzi normatywne, faktyczne oraz niezinstytucjonalizowane, w tym właśnie więzi zawodowe. U podstaw więzi zawodowych leży wspólnota zawodowa. Wyodrębnienie się pewnych profesji łączy się z powstaniem typowych dla danego zawodu obyczajów, zwyczajów, pragmatyk, które stwarzają poczucie wzajemnej łączności i solidarności zawodowej⁴.

W doktrynie prawa administracyjnego definiuje się samorząd jako formę organizacji wyodrębnionej grupy społecznej, dzięki której może ona decydować w granicach prawa o istotnych dla niej sprawach, działając bezpośrednio lub za pośrednictwem demokratycznie wybranego i funkcjonującego przedstawicielstwa.

² E. Smoktunowicz, *Pojęcie organizacji społecznych*, „Acta Universitatis Wratislavisensis” 1990, no 1022, Prawo CLXVIII, s. 281 i n.

³ E. Smoktunowicz, *Prawo zrzeszania się w Polsce*, Warszawa 1992, s. 18–19.

⁴ J. Stelmasiak, M. Zdyb, *Organizacja i zarządzanie w perspektywie strukturalnych przemian*, Lublin 1991, s. 98–99, 111.

Do podstawowych cech samorządu należą: dostępność członkostwa dla zainteresowanych, demokracja i samodzielność⁵. W prawie polskim funkcjonuje też pojęcie korporacji, która definiowana jest jako „zrzeszenie osób mające na celu realizację określonych wspólnych zadań, uznane przez prawo za osobę prawną. Powstaje z inicjatywy osób (założycieli) i działa na podstawie statutu”⁶.

W polskiej doktrynie prawa administracyjnego można wyróżnić kilka rodzajów samorządów. Podstawowym kryterium jest rodzaj więzi łączących określoną grupę społeczną. Na tej podstawie wyróżnia się samorząd terytorialny (wspólne zamieszkiwanie na danym terenie), samorząd zawodowy (wspólność interesów zawodowych), samorząd gospodarczy (wspólność interesów gospodarczych) i inne, np. szkolny, studencki (wspólność zainteresowań wynikła z potrzeby zbiorowego zaspokajania innych potrzeb). Innym kryterium wyróżniającym jest wyodrębnienie samorządów utworzonych z mocy prawa, do których przynależność jest obowiązkowa (np. terytorialny, zawodowy), oraz tworzonych przez zainteresowanych na zasadach dobrowolności (samorząd gospodarczy). Według jeszcze innego podziału wyróżnia się zrzeszenia, do których przynależność jest całkowicie niezależna od woli obywatela (samorząd terytorialny), związki względnie przymusowe, gdy wykonywanie pewnych funkcji lub zajęć jest warunkiem przynależności do zrzeszenia (samorząd zawodowy, gospodarczy), czy też zrzeszenia dobrowolne, do których przynależność zależy od woli obywatela⁷.

W obecnym stanie prawnym w Polsce podstawę dla powstania i działania samorządu stanowią przepisy Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r.⁸ Artykuł 58 Konstytucji RP zapewnia każdemu wolność zrzeszania się. Artykuł 12 Konstytucji RP gwarantuje wolność tworzenia i działania związków zawodowych, organizacji społeczno-zawodowych rolników, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich, innych dobrowolnych zrzeszeń oraz fundacji. Zagadnienia dotyczące samorządu rozwijają inne przepisy Konstytucji RP. Na przykład art. 16 stanowi, że „ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego stanowi z mocy prawa wspólnotę samorządową”. Artykuł 17 daje podstawę dla funkcjonowania samorządu zawodowego, wyraźnie bowiem wskazuje, że „w drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytych wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony (art. 17 ust. 1); w drodze ustawy można tworzyć również inne rodzaje samorządu” (art. 17 ust. 2 zd. 1).

Jak wyżej stwierdzono, organizacje zawodowe mogą też mieć formę stowarzyszeń. Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach⁹ „stowarzyszenie jest dobrowolnym, samorządnym, trwałym zrzeszeniem o celach

⁵ J. Szreniawski, *Prawo administracyjne – część ogólna*, Lublin 1994, s. 140–141.

⁶ <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/korporacja;3925941.html> (20.05.2021).

⁷ J. Szreniawski, *Prawo administracyjne...*, s. 140–141.

⁸ Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483 ze zm.

⁹ Dz.U. 2020, poz. 2261.

niezarobkowych, które samodzielnie określa swoje cele, programy działania i struktury organizacyjne oraz uchwała akty wewnętrzne dotyczące jego działalności”.

Przedstawione powyżej teorie polskiej doktryny nawiązują do niemieckiej teorii organizacji. Niemiecka doktryna administracyjna określa organizacje jako podmioty prawne. R. Stober dzieli organizacje na osoby prawa prywatnego i osoby prawa publicznego. Za osoby prawne prawa prywatnego uważa się posiadające zdolność prawną związki osób fizycznych lub osób prawnych (zwane stowarzyszeniami) lub organizacje zarządzające określonym majątkiem (zwane fundacjami). Osobami prawnymi prawa publicznego są zrzeszenia osób fizycznych lub osób prawnych, a także fundacje, których substratami mogą być podmioty publiczne (naród, gmina) i prywatne. Ich funkcjonowanie jest jednak uwarunkowane nieposiadaniem podmiotowości prywatnoprawnej, lecz szczególnym rodzajem instrumentu państwowego (np. ustawy), dzięki któremu stają się one częścią administracji pośredniej, jaką zgodnie z doktryną niemiecką jest samorząd¹⁰. Z drugiej jednak strony, jak podkreśla E. Schmidt-Assmann, organizacyjne prawo administracyjne nie może dotyczyć wyłącznie podmiotów o charakterze publicznoprawnym, bowiem powinno ono także obejmować inne rodzaje współdziałania wewnątrz sfery społecznej, które autor nazywa „organizacjami pośrednimi”¹¹. Wśród takich organizacji wyróżnia np. organizacje współpracy państwowo-społecznej, gdy podmioty prywatne wykonują zadania publiczne w formie funkcji zleconych; formy funkcjonalne samorządu, do których zalicza się izby zawodowe, izby gospodarcze, samorząd rzemiosła; organizacje naukowo-techniczne oraz publiczne i mieszane przedsiębiorstwa gospodarcze mające istotne znaczenie zwłaszcza w obliczu wspólnego rynku Unii Europejskiej i globalizacji gospodarki¹². W doktrynie niemieckiej rosnące znaczenie organizacji niepublicznych określane jest jako „neokorporacjonizm”, który jest często krytykowany za stwarzanie zagrożeń dla jedności państwa i otwieranie przestrzeni do silnej gry partykularnych interesów¹³.

Według brytyjskiego prawa konstytucyjnego instytucje i organizacje publiczne nie są stowarzyszeniami w rozumieniu art. 11 ust. 1 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka¹⁴, zatem artykułu tego nie naruszają przepisy wymagające obowiązkowego członkostwa w organizacji zawodowej, jeżeli w świetle stosownych kryteriów prawnych jest ono instytucją publiczną¹⁵.

W brytyjskim prawie administracyjnym Koronie przysługuje prerogatywa nadawania osobowości prawnej w formie przywileju królewskiego (*royal charter*), np.

¹⁰ R. Stober, W. Kluth, S. Korte, S. Eisenmenger, H.J. Wolff, O. Bachof, *Verwaltungsrecht I*, München 2007, s. 378.

¹¹ E. Schmidt-Assmann, *Ogólne prawo administracyjne jako idea porządku. Założenia i zadania tworzenia systemu prawnoadministracyjnego*, Warszawa 2011, s. 321–346.

¹² *Ibidem*, s. 308–309.

¹³ *Ibidem*, s. 337.

¹⁴ Na mocy ustawy o prawach człowieka z 1998 r. główne postanowienia konwencji stosuje się bezpośrednio na gruncie brytyjskiego systemu prawnego.

¹⁵ A. Carroll, *Constitutional and Administrative Law*, Pearson Education Limited 2015, s. 458.

uniwersytetom, innym uczelniom wyższym, stowarzyszeniom zawodowym itp. W literaturze z zakresu brytyjskiego prawa administracyjnego podkreśla się, że ogromna większość organizacji (spółek handlowych, agend rządowych, instytucji typu rad powiatowych, dzielnicowych, parafialnych) powstała na mocy ustawy. Z tego zaś wynika różnica w zakresie ich uprawnień. Podmiot ustawy może czynić tylko to, do czego jest bezpośrednio lub pośrednio uprawniony przez tworzącą go ustawę, natomiast podmioty utworzone drogą przywileju królewskiego mogą czynić wszystko to, co wolno czynić każdemu człowiekowi. Prawo pozwala Koronie tworzyć jedynie podmioty posiadające pełną osobowość prawną łącznie z pełnym prawem posiadania własności, zawierania umów itd. Podmioty takie mogą być mocą przywileju królewskiego uprawnione do tworzenia statutów lub regulaminów, których nieprzestrzeganie jest zagrożone karą grzywny, o ile wprowadzenie tych regulacji jest uzasadnione¹⁶. Według brytyjskiej doktryny prawa konstytucyjnego kompetencja tworzenia statutów i regulaminów przez organizacje utworzone na mocy przywileju królewskiego nadana została przez ustawę z 1972 r. Przed wejściem w życie przepisy tych statutów i regulaminów muszą zostać zatwierdzone przez Sekretarza Stanu. Wówczas regulacje te zaczynają obowiązywać na danym terenie wszystkie osoby i organizacje, których dotyczą¹⁷. Powstałe w ten sposób przepisy (np. kodeksy etyki zawodowej, wytyczne tworzone przez stowarzyszenia zawodowe) stanowią element tzw. ustawodawstwa delegowanego¹⁸.

Zadania organizacji zawodowych w zakresie kontroli nad prawidłowym wykonywaniem zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami w Polsce i w Wielkiej Brytanii – analiza prawnoporównawcza

Na potrzeby niniejszego artykułu badania zostały ograniczone do analizy roli najważniejszych organizacji zawodowych architektów, inżynierów budownictwa, geodetów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości w Wielkiej Brytanii i w Polsce.

W Wielkiej Brytanii osoby wykonujące zawody związane z nieruchomościami reprezentowane są przez bardzo dużą liczbę organizacji zawodowych (*recognized professional bodies*) i stowarzyszeń. Jednak największe i najbardziej wpływowe organizacje, mające nie tylko europejski, ale i światowy zasięg, działają na podstawie

¹⁶ H.W.R. Wade, C.F. Forsyth, *Administrative Law*, Oxford 2014, s. 181–182.

¹⁷ N. Parpworth, *Constitutional and Administrative Law*, Oxford 2018, s. 184.

¹⁸ W brytyjskiej doktrynie prawa administracyjnego i konstytucyjnego zwraca się uwagę na pewien rodzaj niekonsekwencji spowodowanej tym, że nie wszystkie akty prawne wydawane przez organizacje utworzone na mocy przywileju królewskiego (*royal charter*) powodują skutki prawne i tylko część z nich wymaga zatwierdzenia przez parlament. Szerzej o tym: H.W.R. Wade, C.F. Forsyth, *Administrative Law*, s. 733.

nadanych im przywilejów królewskich, o których była mowa powyżej, nieraz od końca XVIII w. Te samorządne i samofinansujące się organizacje odpowiadają za wszystkie sprawy związane z dostępem do danego zawodu i jego wykonywaniem, podczas gdy fakt posiadania przywileju królewskiego podkreśla ich odpowiedzialność wobec społeczeństwa. Nie są one tylko klubami dla swoich członków, gdyż działają dla dobra publicznego. Posiadany przywilej królewski wymaga też, aby organizacje te promowały przydatność reprezentowanych zawodów dla rozwoju społeczeństwa brytyjskiego i społeczeństw w innych częściach świata. Jak podkreśla L. V. Carino, organizacje te mają zarazem prywatny i publiczny charakter. Publiczny, bo powstały na gruncie postanowień prawa, podstawą ich funkcjonowania jest obywatelskie prawo do wolności zrzeszania się. Są także publiczne w skutkach swego działania, ponieważ ich działalność ma na celu ochronę interesu publicznego oraz osiągnięcie korzyści społecznych¹⁹.

Do najstarszych i największych organizacji regulujących m.in. zawody związane z nieruchomościami należą: Królewski Instytut Architektów Brytyjskich (The Royal Institute of British Architects – RIBA), Koncesjonowany Instytut Budownictwa (The Chartered Institute of Building – CIOB), Królewski Instytut Rzeczoznawców Dyplomowanych (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), Koncesjonowany Instytut Technologii Architektonicznych (The Chartered Institute of Architectural Technologies – CIAT), Królewska Korporacja Architektów w Szkocji (The Royal Incorporation of Architects in Scotland – RIAS) i Koncesjonowane Stowarzyszenie Inżynierów Budownictwa (The Chartered Association of Building Engineers – ABE).

Królewski Instytut Architektów Brytyjskich (RIBA) powstał w 1834 r., otrzymując przywilej królewski z rąk Tajnej Rady Królewskiej w 1837 r., za panowania króla Wilhelma IV. Przywileje uzupełniające zostały przyznane Instytutowi w 1887, 1909 i 1925 r., a następnie anulowane i zastąpione jednym przywilejem w 1971 r. Ta organizacja zawodowa liczy obecnie 40 tys. członków²⁰.

Zgodnie z art. 2 przywileju królewskiego dla RIBA cele Instytutu obejmują rozwijanie architektury i promowanie zdobywania związanej z nią wiedzy interdyscyplinarnej. Królewski Instytut ma prawo przyznawania dyplomów, zaświadczeń i innych form uznania. Ma prawo otrzymywać darowizny, zapisy testamentowe i nadania, stypendia i granty naukowe służące ogólnym lub szczegółowym celom lub zadaniom związanym z Królewskim Instytutem lub wszystkim innym pożytecznym celom związanym z architekturą²¹.

¹⁹ L. V. Cariño, *Private Action for Public Good? The Public Role of Voluntary Sector Organizations*, „Public Organization Review” 2001, no. 1, s. 70.

²⁰ <https://www.architecture.com/about/history-charter-and-byelaws> (20.05.2021).

²¹ <https://www.architecture.com/-/media/files/governance/history-charter-and-byelaws/charter--byelaws-2017.pdf> (22.05.2021). Architekci są jedyną grupą wśród brytyjskich zawodów związanych z nieruchomościami, której członkowie podlegają obowiązkowej rejestracji. Rejestracji dokonuje i tytuł architekta przyznaje Rada ds. Rejestracji Architektów (The Architects Registration Board – ARB). ARB jest niezależnym organem publicznym utworzonym przez parlament w 1997 r. na podstawie

Koncesjonowany Instytut Budownictwa (CIOB) działa od 1834 r. i jest największą i najbardziej wpływową na świecie organizacją zawodową skupiającą inżynierów budownictwa. Uzyskał przywilej królewski w 1980 r.²² Zgodnie z art. 3 przywileju królewskiego dla CIOB jego celem jest promowanie dla dobra publicznego wiedzy i praktyki w zakresie budownictwa, rozwijanie publicznej edukacji w tym zakresie, włączając w to prowadzenie niezbędnych prac badawczych i publikację ich wyników²³.

Królewski Instytut Rzeczoznawców Dyplomowanych (RICS) to ciesząca się światowym uznaniem organizacja zawodowa. Promuje ona i wprowadza najwyższe standardy zawodowe w sferze planowania i zagospodarowania przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami, budownictwa oraz infrastruktury. Skupia obecnie ponad 134 tys. wysoko wykwalifikowanych rzeczoznawców²⁴. Klub Rzeczoznawców (Surveyors Club) powstał już w 1792 r., jednak za początki obecnej organizacji uważa się moment, kiedy 20 rzeczoznawców spotkało się w hotelu Westminster Palace. Grupa ta, która w 1868 r. liczyła już 49 członków, 15 czerwca 1868 r. spotkała się ponownie w tym samym hotelu celem przyjęcia uchwał i wyboru swojej pierwszej Rady Zarządzającej²⁵.

Według art. 3 przywileju królewskiego nadanego RICS jego cele obejmują zapewnianie rozwoju i ułatwianie zdobywania wiedzy dotyczącej zawodu rzeczoznawcy w zakresie zasad sztuki, nauki i praktyki w takich specjalizacjach, jak m.in. rzeczoznawca budowlany, rzeczoznawca zarządzający projektem, inspektor ilościowy, inspektor nadzoru budowlanego, rzeczoznawca infrastruktury, rzeczoznawca ds. wyceny, rzeczoznawca ds. doradztwa w zakresie zarządzania, zarządca nieruchomości, rzeczoznawca ds. geomatyki, inspektor ochrony środowiska, rzeczoznawca ds. minerałów i odpadów, rzeczoznawca gruntów rolnych oraz rzeczoznawca ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego²⁶.

Przywileje królewskie nadają stowarzyszeniom zawodowym prawo do:

- ustanawiania i utrwalania standardów zawodowych i kodeksów etyki zawodowej,
- promowania, prowadzenia i wspierania badań naukowych i praktyki w zakresie działalności zawodowej oraz publikowania wyników takich badań,
- organizowania konferencji, spotkań, seminariów i debat oraz promowania badań zmierzających do tworzenia standardów nauczania, szkolenia, doświadczenia i praktyk w danej dziedzinie,

ustawy Architects Act (1997) w celu nadzorowania zawodu architekta w Zjednoczonym Królestwie. <http://www.arb.org.uk/about-arb/> (22.05.2021).

²² <https://www.ciob.org/about> (25.05.2021).

²³ <https://uat-olaersy-obn5vwqw2ewzg.uk-1.platformsh.site/sites/default/files/2021-05/Royal%20Charter%20%26%20Bye-Laws.pdf> (25.05.2021).

²⁴ <https://www.rics.org/uk/about-rics/?link=useful-links> (25.05.2021).

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ <https://www.rics.org/uk/surveying-profession/what-is-surveying/what-surveyors-do/> (24.05.2021).

- prowadzenia egzaminów i testów sprawdzających wiedzę i doświadczenie zawodowe oraz przyznawania zaświadczeń i dyplomów osobom, które pomyślnie przeszły takie egzaminy i testy, a także do wykonywania tych uprawnień samodzielnie lub we współpracy z dowolnym ministerstwem lub inną agendą edukacyjną lub zawodową,
- prowadzenia kursów szkoleniowych, staży, przyznawania stypendiów, nagród i wyróżnień,
- utrzymywania kontaktów oraz współpracy z władzami, stowarzyszeniami, towarzystwami, instytucjami na poziomie krajowym i międzynarodowym w celu promowania wiedzy i praktyki dotyczącej wykonywania danego zawodu,
- zarządzania sprawami i majątkiem organizacji działającej w formie instytutu/stowarzyszenia/korporacji w każdym zakresie i bez żadnych ograniczeń w taki sposób, jak czyniłaby to osoba prywatna w stosunku do swoich własnych spraw i majątku²⁷.

Ponadto przywilej królewski reguluje takie sprawy, jak m.in. majątek organizacji zawodowej, członkostwo w organizacji zawodowej, zebrania członków, radę organizacji zawodowej, a także nadaje jej prawo tworzenia statutów i regulaminów. Statuty i regulaminy wymagają ratyfikacji przez rząd brytyjski za pośrednictwem Tajnej Rady, nawet gdy wcześniej zostały zatwierdzone większością głosów na walnym zgromadzeniu.

Statuty i regulaminy określają m.in.:

- zasady członkostwa i rejestracji,
- prawa i obowiązki członków,
- nominacje,
- składki, subskrypcje i inne opłaty,
- zasady wykonywania zawodu i dyscyplinę zawodową²⁸,
- strukturę organizacyjną: skład i zadania rady zarządzającej, władze stowarzyszenia (organizacji zawodowej), pracowników, ich uprawnienia i obowiązki oraz procedurę walnych zgromadzeń, posiedzeń i zarządów komisji.

W oparciu o statuty i regulaminy organizacje zawodowe ustalają również zasady i przepisy dotyczące kompetencji zawodowej, zasad postępowania, kryteriów członkostwa i przepisów dyscyplinarnych²⁹.

W Wielkiej Brytanii istnieją też stowarzyszenia osób wykonujących zawody związane z nieruchomościami, które nie zostały ustanowione mocą przywileju

²⁷ Szerzej: https://www.ciob.org/sites/default/files/Royal%20Charter%20%26%20Bye-Laws_0.pdf (20.05.2021).

²⁸ Por. np. art. 4.1. statutu RIBA, który stanowi, że każdy członek dyplomowany, stowarzyszony lub stażysta, który: (a) narusza swoją deklarację członkostwa lub (b) w ramach wykonywania zawodu zachowuje się w sposób uznany za niedopuszczalny u osoby wykonującej zawód, lub (c) narusza Kodeks Postępowania Zawodowego Królewskiego Instytutu, podlega karze nagany, zawieszenia lub wydalenia.

²⁹ Por. np. <https://www.ciob.org/about/governance/royal-charter>; <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/about/rics-royal-charter-by-laws.pdf> (24.05.2021).

królewskiego. Do tych organizacji należą np. Stowarzyszenie Architektów Konsultantów (The Association of Consultant Architects – ACA), Stowarzyszenie Specjalistów-Wykonawców Stabilizowania i Wzmacniania Konstrukcji (The Association of Specialist Underpinning Contractors – ASUC), Federacja Mistrzów Budownictwa (The Federation of Master Builders – FMB), Cech Budowniczych i Wykonawców (The Guild of Builders and Contractors), Federacja Budowniczych Domów (The House Builders Federation – HBF), Krajowa Federacja Budowniczych (The National Federation of Builders – NFB), Niezależne Stowarzyszenie Geodetów i Rzeczników Majątkowych (The Independent Surveyors and Valuers Association – ISVA), Krajowe Stowarzyszenie Agentów Nieruchomości (The National Association of Estate Agents – NAEA) oraz Instytut Oceny i Wyceny Przychodów (The Institute of Revenues Rating and Valuation – IRRV).

Tego rodzaju organizacje zwykle reprezentują mniejsze grupy fachowców. Na przykład Niezależne Stowarzyszenie Geodetów i Rzeczników Majątkowych (ISVA), którego właścicielem nie jest żadna instytucja finansowa ani handlowa, może udzielać całkowicie niezależnych porad klientom³⁰. Stowarzyszenie Architektów Konsultantów (ACA) jest krajową organizacją zawodową architektów wykonujących praktykę prywatną architekta konsultanta w Wielkiej Brytanii. Jego członkami mogą być architekci zarejestrowani i działający na własny rachunek jednoosobowo lub w spółce³¹.

Stowarzyszenia tego rodzaju tworzą własne deklaracje lub statuty określające ich cele. W większości przypadków cele takie obejmują: zapewnianie doskonałej jakości usług i wspieranie praktyk na rzecz wdrażania wysokich standardów, a także wspieranie członków organizacji poprzez dostarczanie im informacji i danych kontaktowych pomocnych w takich zagadnieniach praktycznych, jak ubezpieczenie z tytułu prowadzenia działalności zawodowej, bezpieczeństwo i higiena pracy, kwestie prawne i obowiązki w zakresie ochrony środowiska³². Niektóre organizacje przyjęły też własne kodeksy postępowania, np. Kodeks Postępowania Członków Federacji Mistrzów Budownictwa FMB. Określa on sposób, w jaki członkowie FMB powinni postępować w stosunku do swoich klientów³³. W odróżnieniu od organizacji zawodowych utworzonych na podstawie przywileju królewskiego, te organizacje nie dysponują prawem nakładania kar dyscyplinarnych na swoich członków.

W Polsce osoby wykonujące zawody związane z gospodarką nieruchomościami reprezentowane są przez samorzady zawodowe (architekci i inżynierowie budownictwa) i stowarzyszenia (rzecznicy majątkowi, geodeci, zarządcy i pośrednicy w obrocie nieruchomościami).

Polski model samorządu zawodowego przyznaje samorządom zawodowym jako organizacjom o publicznoprawnym charakterze bardzo szerokie kompetencje

³⁰ <https://isva.org.uk> (25.05.2021).

³¹ <http://acarchitects.co.uk/about/> (25.05.2021).

³² <http://acarchitects.co.uk/mission-statement/> (25.05.2021).

³³ <https://www.fmb.org.uk/join-the-fmb/membership-criteria/> (25.05.2021).

władcze. W literaturze zgodnie przyjmuje się, że władztwem samorządu objęte są następujące zadania³⁴:

1. Tworzenie norm samorządowych o walorach aktów normatywnych, dotyczących zasad wykonywania zawodu i etyki zawodowej w formach kodeksów, statutów czy wytycznych wraz z określeniem sankcji za ich nieprzestrzeganie ze skreśleniem z listy podmiotów wykonujących dany zawód włącznie.
2. Pociąganie do odpowiedzialności dyscyplinarnej, w tym stosowanie tzw. sankcji typu karnego dotyczących nabytych praw jednostki (np. zawieszenie lub utrata prawa do wykonywania zawodu) lub kar pieniężnych.
3. Wydawanie decyzji administracyjnych w rozumieniu k.p.a. Walory takich decyzji mają uchwały właściwych organów o wpisie na listę osób wykonujących dany zawód czy o pozbawieniu prawa do wykonywania zawodu.
4. Kompetencje związane z ochroną interesów członków danego samorządu, np. negocjowanie warunków pracy i płac, prowadzenie instytucji samopomocowych, współdziałanie z odpowiednimi organami administracji publicznej, opiniowanie i występowanie z inicjatywami dotyczącymi wydania i zmiany aktów normatywnych dotyczących danego zawodu, prowadzenie szkoleń i aplikacji, przeprowadzanie egzaminów.

Wszystkie wymienione wyżej kompetencje umożliwiające pełną kontrolę nad dostępem do zawodu i jego wykonywaniem posiada samorząd zawodowy architektów i inżynierów budownictwa powołany ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa³⁵. Zgodnie z art. 8 tej ustawy „do zadań samorządów zawodowych należy w szczególności: sprawowanie nadzoru nad należytym i sumiennym wykonywaniem zawodu przez członków izb; reprezentowanie i ochrona interesów zawodowych swoich członków; ustalanie zasad etyki zawodowej i nadzór nad jej przestrzeganiem; nadawanie i pozbawianie uprawnień budowlanych, uznawanie kwalifikacji zawodowych oraz nadawanie i pozbawianie tytułu rzeczoznawcy budowlanego; współdziałanie z organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego oraz z innymi samorządami zawodowymi i stowarzyszeniami zawodowymi; współdziałanie w doskonaleniu kwalifikacji zawodowych architektów lub inżynierów budownictwa; zarządzanie majątkiem i działalnością gospodarczą samorządu zawodowego; prowadzenie postępowań w zakresie odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinarnej członków samorządów zawodowych; opiniowanie projektów aktów normatywnych dotyczących architektury lub budownictwa; organizowanie i prowadzenie instytucji samopomocowych oraz innych form pomocy materialnej członkom samorządów zawodowych; prowadzenie list członków samorządów zawodowych”.

Pozostałe zawody, których dotyczy niniejsze opracowanie, związane z nieruchomościami, są albo całkowicie poddane kontroli państwa, które za pośrednictwem

³⁴ Z. Leoński, *Zarys prawa administracyjnego*, Warszawa 2004, s. 218–219.

³⁵ Dz.U. 2019, poz. 1117.

swoich organów (właściwy minister lub organ centralny) nadaje uprawnienia zawodowe, albo prowadzi sądownictwo dyscyplinarne (geodeci i rzeczoznawcy majątkowi) albo całkowicie zderegulowane i objęte jedynie nieobligatoryjną kontrolą stowarzyszeń (pośrednicy i zarządcy nieruchomości).

Wobec powyższego należy stwierdzić, że istniejące w Polsce stowarzyszenia zrzeszające geodetów i rzeczoznawców majątkowych pełnią jedynie rolę pomocniczą. Na przykład Stowarzyszenie Geodetów Polskich (SGP) jest dobrowolnym, samorządnym, pozarządowym zrzeszeniem o charakterze naukowo-technicznym i zawodowym. Jak stanowi § 9 i 10 statutu SGP, celem organizacji jest podnoszenie poziomu wiedzy, kultury technicznej i kwalifikacji oraz kształtowanie właściwego poziomu etyki zawodowej członków Stowarzyszenia. Cel ten jest realizowany poprzez organizowanie zebrań, zjazdów, narad, konferencji naukowo-technicznych, sympozjów, konkursów, wystaw, pokazów, wycieczek naukowo-technicznych i integrację zawodową członków oraz prowadzenie działalności szkoleniowej. Do zadań SGP należy także tworzenie norm etycznych w Kodeksie Etyki Zawodowej³⁶. Podobnie zgodnie z art. 6 i 7 statutu Geodezyjnej Izby Gospodarczej do zadań Izby należy reprezentowanie i ochrona interesów członków Izby wobec organów państwa, organizacji krajowych i zagranicznych, doskonalenie i doszkalcenie zawodowe kadr pracowniczych członków Izby, co jest realizowane przez prowadzenie doradztwa dla członków Izby oraz organizowanie szkoleń dotyczących zagadnień ekonomicznych, organizacyjnych, technicznych i prawnych w zakresie związanym z działalnością gospodarczą członków Izby, w tym także podnoszenia kwalifikacji zawodowych³⁷.

Najważniejszą organizacją zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). Do szczegółowych jej celów Federacji: „działanie na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wypracowywanie zasad współdziałania i form integracji środowiska rzeczoznawców majątkowych, tworzenie warunków do uzyskiwania przez rzeczoznawców majątkowych certyfikatów, zgodnie z kryteriami międzynarodowymi i krajowymi, ochrona praw zawodowych i podnoszenie rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego, doskonalenie systemu kształcenia i podnoszenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, podejmowanie działań dotyczących formułowania i kształtowania zasad etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz kontroli ich przestrzegania, reprezentowanie stowarzyszeń wobec organów oraz instytucji centralnych i na forum międzynarodowym organizowanie postępowania kwalifikacyjnego dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, jeżeli wynika to z odpowiednich porozumień oraz wydawanie standardów zawodowych (od 2012 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny³⁸), które są zalecane

³⁶ <https://www.sgp.geodezja.org.pl/o-nas/dokumenty> (26.05.2021).

³⁷ <http://gig.org.pl/?mod=onas&id=7058> (26.05.2021).

³⁸ PFSRM jest organizacją o charakterze prywatnoprawnym, toteż wydane przez nią standardy zawodowe (tzw. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny) obowiązują tylko członków organizacji. Dlatego też ustawodawca poprzez nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami w 2017 r.

rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska”³⁹.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną, zrzeszającym 17 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości. Podobnie jak w przypadku pozostałych organizacji zrzeszających specjalistów w zakresie nieruchomości, do najważniejszych celów jej działalności należą: ochrona praw zawodowych, podnoszenie rangi i rozwój zawodów zajmujących się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości; tworzenie warunków dla powstania samorządów zawodowych na rynku nieruchomości; doskonalenie systemu kształcenia i podnoszenia kwalifikacji zawodowych specjalistów rynku nieruchomości poprzez system kursów specjalistycznych, zaawansowane szkolenia teoretyczne i praktyczne z zakresu rynku nieruchomości, przyznawanie profesjonalnych certyfikatów i dyplomów oraz organizowanie konferencji, zjazdów, seminariów i szkoleń; prowadzenie badań nad rynkiem nieruchomości; współpraca z zagranicznymi organizacjami zawodowymi, formułowanie i wdrażanie zasad etyki zawodowej; dostarczanie członkom PFRN bieżącej informacji dotyczącej rynku nieruchomości; podjęcie działań umożliwiających grupowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej specjalistów rynku nieruchomości; podjęcie działań związanych z wdrożeniem grupowego Systemu Zarządzania Jakością według ISO 9001⁴⁰.

Podsumowanie i wnioski

Jak wynika z badań zaprezentowanych w niniejszym artykule, organizacje zawodowe zrzeszające osoby wykonujące zawody związane z gospodarką nieruchomościami odgrywają istotną rolę w czuwaniu nad prawidłowym wykonywaniem tych zawodów. Jako tło rozważań mających prowadzić do wykazania zwiększającego się po deregulacji wpływu polskich organizacji zawodowych na prawidłowe wykonywanie zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami posłużyły ze względu na ich sięgającą nieraz XVIII w. tradycję i historię organizacje zrzeszające profesjonalistów w zakresie nieruchomości funkcjonujące w Wielkiej Brytanii. Te cieszące się dużym prestiżem i szacunkiem społecznym organizacje w zależności od regulacji prawnej mogą mieć charakter publicznoprawny (np. ARB) lub prywatnoprawny (np. RICS), chociaż w doktrynie prawa brytyjskiego podkreśla się, że „nieuchwytna i niepewna linia podziału między tym, co publiczne, a tym, co

wprowadził w art. 175 ust. 6 zasadę, że standard zawodowy, który obowiązywać będzie wszystkich rzeczoznawców majątkowych, musi zostać ustalony w uzgodnieniu z odpowiednim ministrem i podlega ogłoszeniu przez tego ministra.

³⁹ <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/8-o-pfsrm>; <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/13-standardy> (26.05.2021).

⁴⁰ <https://pfrn.pl/page/45> (26.05.2021).

prywatne, raczej nie ma w tym przypadku wielkiego znaczenia⁴¹, ważniejszy jest bowiem zakres kompetencji tych organizacji. W literaturze wskazuje się, że główną funkcją wielu organizacji zawodowych w Zjednoczonym Królestwie i poza nim jest nadawanie kandydatom do zawodu statusu posiadacza pełnych kwalifikacji w zawodach reprezentowanych przez te organizacje. Większość organizacji zawodowych stosuje dwa rodzaje warunków przystępowania: wymóg akademicki lub szkoleniowy oraz wymóg minimalnego stażu pracy w zawodzie⁴².

Oprócz realizacji zadań określonych w ustawach, przywilejach królewskich, statutach i regulaminach organizacje zawodowe nieustannie poszukują rozwiązań coraz lepiej chroniących interes klienta. Dla zapewnienia minimalnego poziomu kompetencji specjalistów niektóre brytyjskie organizacje zrzeszające osoby wykonujące zawody związane z nieruchomościami (np. wspomniana wyżej FMB i Krajowe Stowarzyszenie Agentów Nieruchomości OEA – The National Association of Estate Agents), postulują wprowadzenie programu licencjonowania gwarantującego, że osoby działające w tych zawodach posiadają umiejętności i doświadczenie wymagane do realizacji swych zadań. Według FMB „program licencjonowania w brytyjskim przemyśle budowlanym może profesjonalizować ten sektor, polepszyć jego wizerunek i jakość całego środowiska⁴³”.

Również w Polsce organizacje zrzeszające przedstawicieli zawodów zderegulowanych, którzy nie mają od 2014 r. obowiązku uzyskania licencji państwowej nadawanej wcześniej w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wprowadziły wewnętrzny system nadawania licencji Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami PFRN oraz Zarządcy Nieruchomości PFRN. Licencjonowanie PFRN ma na celu regulację rynku nieruchomości oraz zapewnienie klientom rzetelnej informacji o świadczących usługi pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami. „Uzyskanie licencji PFRN jest dobrowolne dla osób, które posiadają co najmniej średnie wykształcenie, zaakceptują Regulamin nadawania licencji Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami i Zarządcy Nieruchomości PFRN oraz przyjmą na siebie obowiązek stosowania Kodeksu Etyki Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości⁴⁴”.

Podsumowując powyższe rozważania, należy stwierdzić, że organizacje zawodowe działające w formie samorządów zawodowych lub stowarzyszeń są podmiotami, które dzięki odpowiedniemu ukształtowaniu przepisów prawnych i regulacji wewnętrznych wykonują samodzielnie lub we współpracy z państwem i jego administracją efektywną kontrolę dostępu i wykonywania zawodów związanych z nieruchomościami.

Jak wyżej wykazano, w Polsce wśród organizacji zawodowych zawodów związanych z nieruchomościami pełnią kontroli nad dostępem i wykonywaniem zawodu

⁴¹ C. Harlow, R. Rawlings, *Law and Administration*, Cambridge 2009, s. 22.

⁴² S. Lester, *Routes to qualified status: practices and trends among UK professional bodies*, „Studies in Higher Education” 2009, no. 34(2), s. 223 i 228.

⁴³ <https://licenceukconstruction.co.uk/> (26.05.2021).

⁴⁴ <https://pfrn.pl/page/1636> (27.05.2021).

ma jedynie samorząd zawodowy architektów i inżynierów budownictwa działający jako organizacja prawa publicznego. Nie jest już tak w przypadku zawodów geodety i rzeczoznawcy majątkowego, które są w zasadzie kontrolowane przez państwo, a stowarzyszenia o charakterze prywatnoprawnym pełnią jedynie rolę pomocniczą. Nie ulega jednak wątpliwości, że skutecznie pomagają administracji w realizacji jej zadań dotyczących kontroli prawidłowego wykonywania zawodu m.in. przez tworzenie standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej czy też uczestniczenie w postępowaniach kwalifikacyjnych⁴⁵ i dyscyplinarnych⁴⁶. Kontrolę nad prawidłowym wykonywaniem zawodu pośrednika i zarządcy skutecznie zwiększają wspomniane stowarzyszenia pośredników i zarządców nieruchomości przez wprowadzenie stowarzyszeniowego systemu licencjonowania osób wykonujących te zawody.

Współdziałanie opisanych organizacji z państwem i jego administracją w zakresie kontroli prawidłowego wykonywania zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami ma tym większe znaczenie w sytuacji, gdy państwo rezygnuje lub ogranicza kontrolę nad wykonywaniem zawodu, bądź w drodze zmiany regulacji prawnych ułatwia dostęp do zawodu. Jak wykazano w niniejszym opracowaniu, pomimo różnorodności reprezentowanych przez siebie zawodów omawiane tu organizacje realizują swoją misję określoną w statutach i regulaminach, w zasadzie dążąc do podobnych celów, do których należy zagwarantowanie odpowiedniej jakości i wysokiego statusu zawodu, a także ochrona jego właściwego wizerunku w kraju i za granicą. Jak to trafnie ujęli J. Alvehus, S. Eklund i G. Kastberg w swoim opracowaniu: „Wyższy stopień zorganizowania nie prowadzi do silniejszej kontroli zawodu, ale do wzrostu kontroli ze strony przedstawicieli zawodu”⁴⁷.

Bibliografia

- Alvehus J., Eklund S., Kastberg G., *Organizing Professionalism – New Elites, Stratification and Division of Labor*, „Public Organization Review” 2020, no. 20.
Carino L.V., *Private Action for Public Good? The Public Role of Voluntary Sector Organizations*, „Public Organization Review” 2001, no. 1.
Carroll A., *Constitutional and Administrative Law*, Pearson Education Limited 2015.

⁴⁵ Zob. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020, poz. 1990; 2021, poz. 11, 234). Art. 191 ust. 4: „W skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi przedstawiciele ministra (3/5 liczby członków) oraz osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2/5 liczby członków)”.

⁴⁶ Zob. art. 194 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub jej członków, w tym spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych”.

⁴⁷ J. Alvehus, S. Eklund, G. Kastberg, *Organizing Professionalism – New Elites, Stratification and Division of Labor*, „Public Organization Review” 2020, no. 20, s. 174.

- Geodezyjna Izba Gospodarcza, <http://gig.org.pl/?mod=onas&id=7058> (26.05.2021).
- Harlow C., Rawlings R., *Law and Administration*, Cambridge 2009.
- Leoński Z., *Zarys prawa administracyjnego*, Warszawa 2004.
- Lester S., *Routes to qualified status: practices and trends among UK professional bodies*, „Studies in Higher Education” 2009, no. 34(2).
- Parpworth N., *Constitutional and Administrative Law*, Oxford 2018.
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości, <https://pfrn.pl/page/45>, <https://pfrn.pl/page/1636> (27.05.2021).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/8-o-pfsrm>, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/13-standardy> (26.05.2021).
- Schmidt-Assmann E., *Ogólne prawo administracyjne jako idea porządku. Założenia i zadania tworzenia systemu prawnoadministracyjnego*, Warszawa 2011.
- Smoktunowicz E., *Pojęcie organizacji społecznych*, „Acta Universitatis Wratislavenensis” 1990, no 1022, Prawo CLXVIII.
- Smoktunowicz E., *Prawo zrzeszania się w Polsce*, Warszawa 1992.
- Stelmasiak J., Zdyb M., *Organizacja i zarządzanie w perspektywie strukturalnych przemian*, Lublin 1991.
- Stober R., Kluth W., Korte S., Eisenmenger S., Wolff H.J., Bachof O., *Verwaltungsrecht I*, München 2007.
- Stowarzyszenie Geodetów Polskich, <https://www.sgp.geodezja.org.pl/o-nas/dokumenty> (26.05.2021).
- Szreniawski J., *Prawo administracyjne – część ogólna*, Lublin 1994.
- The Architects Registration Board, <http://www.arb.org.uk/about-arb/> (22.05.2021).
- The Association of Consultant Architects, <http://acarchitects.co.uk/about/>, <http://acarchitects.co.uk/mission-statement/> (25.05.2021).
- The Chartered Institute of Building, <https://www.ciob.org/about>, <https://www.architecture.com/-/media/files/governance/history-charter-and-byelaws/charter--byelaws-2017.pdf>, https://www.ciob.org/sites/default/files/Royal%20Charter%20%26%20Bye-Laws_0.pdf, <https://www.ciob.org/about/governance/royal-charter> (25.05.2021).
- The Federation of Master Builders Limited (<https://www.fmb.org.uk/join-the-fmb/membership-criteria/>, <https://licenceukconstruction.co.uk> (25.05.2021).
- The Independent Surveyors and Valuers Association, <https://isva.org.uk/> (25.05.2021).
- The Royal Institute of British Architects, <https://www.architecture.com/about/history-charter-and-byelaws>, <https://www.architecture.com/-/media/files/governance/history-charter-and-byelaws/charter--byelaws-2017.pdf> (20.05.2021).
- The Royal Institution of Chartered Surveyors <https://www.rics.org/uk/about-rics/?link=useful-links>, <https://www.rics.org/uk/surveying-profession/what-is-surveying/what-surveyors-do/>, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/about/rics-royal-charter-by-laws.pdf> (24.05.2021).
- Wade H.W.R., Forsyth C.F., *Administrative Law*, Oxford 2014.

Streszczenie

Deregulacja zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami, która miała miejsce w 2014 r., otworzyła nowe możliwości współpracy państwa i jego administracji z różnymi rodzajami organizacji zawodowych, które przejęły od niego całkowicie lub częściowo zadanie kontroli nad należyтым wykonywaniem zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami. Jako tło rozważań posłużyły ze względu na ich sięgającą nieraz XVIII w. tradycję i historię organizacje zrzeszające profesjonalistów w zakresie nieruchomości funkcjonujące w Wielkiej Brytanii. Celem artykułu jest przedstawienie wyników badań dotyczących prawnych podstaw działania i kompetencji organizacji zawodowych o charakterze publicznoprawnym (samorządów zawodowych) i prywatnoprawnym (stowarzyszeń) i ich wpływu na wykonywanie zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami. Zamierzam wykazać, że organizacje zawodowe działające w formie samorządów zawodowych lub stowarzyszeń

są podmiotami, które dzięki odpowiedniemu ukształtowaniu przepisów prawnych i regulacji wewnętrznych wykonują efektywną kontrolę dostępu i wykonywania zawodów związanych z nieruchomościami.

Słowa kluczowe: zawody związane z gospodarką nieruchomościami, organizacje zawodowe, stowarzyszenia, regulacje

THE PARTICIPATION OF PROFESSIONAL ORGANIZATIONS IN THE CONTROL OF THE PROPER EXERCISE OF REAL ESTATE PROFESSIONS AFTER DEREGULATION IN POLAND IN COMPARISON WITH BRITISH SOLUTIONS

Summary

The deregulation of the real estate professions that took place in 2014 opened up new opportunities for the state and its administration to cooperate with various types of professional organizations that have taken over from the state, either fully or partially, the task of controlling the proper practice of the real estate professions. Due to their tradition and history, which sometimes dates back to the 18th century, professional organizations operating in the area of real estate and property in Great Britain will be used as basis for my considerations. The aim of this article is to present the results of a study examining the legal bases for the functioning and competencies of professional organizations of a public nature (professional organizations), as well as those of a private nature (associations) vis-à-vis their impact on the carrying out of the real estate and property professions. This article argues that organizations functioning in the form of public professional organizations (or associations) are entities which – if their legal provisions and internal regulations are properly shaped – exercise an effective control over the access to and pursuit of professions related to real estate and property.

Keywords: real estate and property professions, professional bodies, public organization, association, regulations