

Lublin 27.09.2018 r.

Ks. dr hab. Tomasz Barankiewicz, prof. KUL  
Katedra Teorii i Filozofii Prawa  
Wydział Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji  
Katolicki Uniwersytet Lubelski  
Jana Pawła II

Recenzja rozprawy doktorskiej mgra Wojciecha Sulczewskiego: *Etyczne i prawne aspekty udziału rzeczoznawcy majątkowego w procesie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego*

**Uzasadnienie tematu rozprawy.** Wybór tematu rozprawy uznać należy za trafny. Współcześnie coraz częściej podejmuje się kwestie profesjonalizmu, systemów wartości i postaw etycznych w wykonywaniu zawodów zaufania publicznego oraz służby publicznej. Temat uznać należy zatem za aktualny i znaczący, tym bardziej, że ustawodawca stosując często zwroty niedookreślone (sumienność, rzetelność, obiektywność, godność pracownika) zakłada postępowanie zgodne z normami współżycia społecznego oraz standardami wykonywania danego zawodu ukształtowanymi w drodze legislacji autonomicznej samorządu. W tytule pracy zasadniczo byłoby dobrze unikać sformułowań typu „aspekty...”, powstaje bowiem pytanie, jakim aspektami się zajmujemy. Praca doktorska stanowi opracowanie monograficzne i zakłada wskazanie określonego aspektu (łac. *obiectum formale*) badania. Należało więc wybrane aspekty nazwać i uwypuklić czytelnikowi w tytule. Dobrze się zatem stało, że w tym zakresie odpowiedź przynosi poprawnie napisany wstęp rozprawy, a mianowicie dowiadujemy się, że chodzi o „rolę rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego”.

Temat rozprawy doktorskiej, po zapoznaniu się z jej wstępem, uznać należy za uzasadniony, chodzi bowiem o analizę, jak wskazano wyżej, roli rzeczoznawcy majątkowego w procesie aktualizacji opłaty rocznej, a także, co niezwykle ważne w badaniu naukowym, o pewne wnioski ogólnie ważne (uniwersalne). Czym bowiem,

co do wartości poznawczej, byłoby dla nauk prawnych zastanawianie się nad jednostkowo-konkretnym przypadkiem, tj. procesem aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, bez próby uniwersalizacji takich badań na rzecz danej dyscypliny w zakresie nauk prawnych. Należy podkreślić, iż Autor we właściwy sposób korzysta z zadań wstępu do rozprawy, umieszczając w nim określenie: 1) przedmiotu badań, 2) problemu i problematyki badań, 3) celu badania.

**Ocena strony formalnej rozprawy.** Wyniki badań naukowych Autor przedstawia w następującym układzie: a) wykaz używanych skrótów, b) wstęp, c) cztery rozdziały merytoryczne, d) podsumowanie, e) załącznik, f) bibliografia.

Generalnie formalna konstrukcja korpusu rozprawy ma charakter logiczny, tj. poszczególne części spełniają warunek rozłączności podziału. Niemniej temat rozprawy został w istocie rzeczy powtórzony i wskazany w rozdziale IV, co więcej, w pkt. 3 tego rozdziału. Natomiast rozdziały I, II, III prezentują się jako elementy przygotowujące do zasadniczych rozważań i mogłyby zarazem stanowić osobne tematy do szerszego monograficznego opracowania. Formalnie rozdziały te powinny być częściami zakresu badań wskazanego tytułem rozprawy, tj. etycznych i prawnych aspektów roli rzeczoznawcy majątkowego. Niekiedy w treści pracy, np. rozdział I, tak się dzieje, Autor w pkt. 1.4 opisuje podstawowe obowiązki ustawowe oraz etyczno-zawodowe, ale szkoda, że nie uwypuklił tego w spisie treści. Pożądane byłoby zatem ulepszenie pracy w zakresie odpowiednich tytułów poszczególnych rozdziałów i podrozdziałów, wskazujących również na określone aspekty prawne i aspekty etyczne roli rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu administracyjnym, zresztą treść tych rozdziałów na to wskazuje.

Podkreślić należy, iż struktura wstępu i zakończenia pracy zostały sporządzone prawidłowo. A mianowicie, Autor wykazując świadomość metodologiczną oraz spełniając wymagania ustawowe związane z oryginalnym rozwiązaniem problemu naukowego stawia we wstępie pytanie, zaś w rozdziale IV i podsumowaniu przedstawia odpowiedź po dokonanych badaniach. Tego rodzaju świadomość metodologiczna stanowi o wartości przedstawionej pracy i równowagę przywołane wyżej uwagi w stosunku do konstrukcji prezentacji wyników badań.

Z kolei, jeśli chodzi o zastosowaną metodę badań to w całej pracy dominuje metoda dogmatyczno-prawna i metoda analityczna. Dodajmy jednak, iż nie chodzi tu o analizę, jako rozkład czegoś na elementy proste, lecz analizę pojęciową polegającą na przekładzie w obrębie tego samego języka w celu uzyskania określonej klaryfikacji pojęć lub konstrukcji prawnych. Element analizy i syntezy pojawia się w rozdziale czwartym. Zastosowane metody świadczą o dobrym przygotowaniu do indywidualnego i krytycznego myślenia naukowego.

Dobór literatury, aktów normatywnych, orzecznictwa i innych źródeł jest obszerny i właściwie wykorzystany. W pracy zamieszczono dodatkowo, jako załącznik, „Zasady stosowania kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego” z 2008 r. Opis bibliograficzny w przypisach i wykazie literatury poprawny, staranny i stosowany w sposób jednolity. Język rozprawy spełnia wymogi tekstu stawiane dysertacji naukowej. Podkreślić należy, iż praca została napisana bardzo dobrym językiem analitycznym co świadczy o klarowności myślenia Autora. Ponadto uwagę zwraca rzetelność przedstawionego czytelnikowi opracowania. W przywołanych wyżej aspektach formalnych rozprawa spełnia warunki oceny pozytywnej.

**Ocena zawartości merytorycznej rozprawy.** Podejmując ocenę zawartości merytorycznej rozprawy w punkcie wyjścia podkreślić należy dobrze określony problem główny oraz problematykę rozprawy, tj. zespół pytań powiązanych z pytaniem głównym. A mianowicie, Autor podkreśla, że zasadnicza kwestia rozprawy to pytanie o „rolę rzeczoznawcy majątkowego w procesie aktualizacji opłaty rocznej, jej charakterystyka na tle regulacji prawnych, oczekiwań społecznych, etycznych trudności, a także faktycznych uwarunkowań” (s. 6). W tym kontekście (problemu głównego pracy) Autor stawia pytania o wartość zaufania publicznego, wymagania wynikające z obowiązków ustawowych i oczekiwania społeczne, bezstronność i obiektywność. Stawia się również ważne pytania o funkcjonowanie rzeczoznawcy w samy środowisku zawodowym rzeczoznawców, a więc ich wzajemne relacje i trudności (dylematy moralne uprawianego zawodu). Zawarty we wstępie rozprawy obszerny zbiór pytań, przy czym podzielony na pytanie główne i podpytania, świadczy o tym, iż zamiar naukowy Autora ma charakter świadomego projektu badawczego.

Realizując wskazane wyżej zadania pracy Autor rozpoczyna analizy w rozdziale I od szerokiej charakterystyki zawodu rzeczoznawcy majątkowego. I tak omawia się kolejno status prawny i przesłanki kwalifikujące do wykonywania zawodu, sam przedmiot działalności zawodowej, tzn. rzeczoznawstwo majątkowe, podstawowe uprawnienia związane z wykonywaniem zawodu, a także, co ważne, obowiązki wynikające z ustawy oraz standardy etyczne, wynikające z kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Lektura tekstu tej części pracy pozwala stwierdzić, iż nie ma on charakteru czysto deskryptywnego. Za wartość opracowanego tekstu uznać należy fakt, iż Autor komentuje przywoływany materiał normatywny, stawia pytania i dokonuje własnej oceny. Świadczy to o dojrzałości naukowej samego Autora oraz znajomości podejmowanego zagadnienia. Warto dodać, iż rzeczoznawca majątkowy, który stał się przedmiotem głównym rozprawy w zamiarze badawczym analizowany jest szeroko jako pewna instytucja społeczna, stąd też bierze się pod uwagę otoczenie zewnętrzne rzeczoznawcy (społeczeństwo i jego oczekiwania) oraz otoczenie wewnętrzne (środowisko zawodowe), a zatem uwarunkowania, których ostatecznie ustawodawca nie jest w stanie przewidzieć, a praktyka wykonywania zawodu musie je uwzględnić.

Kolejne dwa rozdziały (II i III) to analiza opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz samej już aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zasadniczo pomieszczona w tym rozdziałach analiza ma charakter dogmatyczno-prawny, jednak podobnie jak ma to miejsce w rozdziale I pojawia się szereg pytań i komentarzy autorskich. Przy czym wskazuje się również na określone problemy etyczno-zawodowe. Szkoda zatem, że nie zostały one osobno odnotowane, a przez to uwypuklone w spisie treści. Na przykład na s. 148-151 i dalej podejmuje się dość szeroko problem postawy moralnej rzeczoznawcy oraz problem nadużyć związanych z czynnościami wyceny. Trafnie podkreśla się, że bez odpowiedniej postawy, która związana jest z rzetelnością, bezstronnością i obiektywnością, same „bodźce organizacyjne” i prawo, nie wystarczą do społecznie oczekiwanych rezultatów pracy rzeczoznawcy. Ponadto, co ważne, Autor w przywołanym fragmencie zasadnie zastanawia się, jaka etyka: „obowiązku, czy aspiracji” powinna nadawać zasadniczy kierunek postępowaniu rzeczoznawcy

majątkowego. Mamy tu więc ważny problem etyczno-zawodowy, a raczej mataprzedmiotowy, który wart byłby osobnego szerszego potraktowania.

Rozdział IV odnosi się wprost o roli rzeczoznawcy majątkowego w procesie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie rozdział ten traktowany jest jako zebranie i podsumowanie wyników badań w wybranym aspekcie uwarunkowań prawnych i etyczno-zawodowych. Motywem głównym przedmiotowego rozdziału jest problem wartościowania, a zatem i możliwa uznaniowość w procesie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Przede wszystkim akcentuje się problem subiektywności wyceny w związku z różnymi ocenami, które rzeczoznawca może przypisywać poszczególnym cechom danej nieruchomości. Pojawia się tu problem pewnej jednolitości, powtarzalności wyceny. Autor osobno porusza więc sam problem sądów wartościujących w odróżnieniu od sądów opisowych (deskryptawnych), stwierdzających jedynie pewne stany rzeczy (s. 183-188). Ta problematyka, podobnie jak inne zagadnienia etyczno-zawodowe (system głównych wartości zawodowych, dylematy moralne, czy kwestia katalogi pewnych powtarzających się nadużyć) powinna stać się osobnym i wyróżnionym w spisie treści elementem pracy.

Istotny element przedmiotowego rozdziału stanowi kwestia zasadnicza, tj. ustalenie tego, jaką w istocie rolę pełni rzeczoznawca majątkowy w procesie aktualizacji opłaty rocznej, czy jest on podmiotem samodzielnym, w jakiś sposób twórczym, czy też może jest jedynie odtwórczym wykonawcą (s. 191). Analizy Autora prowadzone w tym zakresie są bardzo sumienne, rzetelne i trafne. A mianowicie, analizuje się w tym względzie Krajowy Standard Wyceny Podstawowej nr 1 (s. 192). Standardy te wskazują na zasadnicze punkty odniesienia przy wycenie, gdyż rzeczywisty proces wyceny nieruchomości stanowi materię dynamiczną i złożoną. Niekiedy chodzić może o pewne szczególne czynniki (region, okolica, sąsiedztwo różnych podmiotów), które znacznie obniżają lub podnoszą wartość obiektu lub niektórych jego cech. W tej kwestii odwołanie się do tzw. wartości „miękkich” (normy kodeksu etyki zawodowej) wydaje się konieczne, gdyż w tym względzie normy prawne okazują się ułomne.

Kolejny ważny obszar przedmiotowego rozdziału to metodologia wyceny. Autor podkreśla, iż problematyka ta jest złożona i są możliwe różne podejścia.

Ważne jest jednak to, że w opracowaniu wychodzi się poza rozwiązania konkretne a w ujęciu mataprzedmiotowym podejmuje się analizę różnych sposobów (metodyk) wyceny nieruchomości.

Punkt IV 3 rozważań stanowi tę część pracy, w której podejmuje się próbę podania ostatecznej odpowiedzi na pytanie o rolę rzeczoznawcy majątkowego w procesie aktualizacji opłaty rocznej. Istotnym fragmentem tej części jest analiza Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawcy Majątkowego z 24 września 2008 r. Ten i inne akty normatywne mające charakter kodeksów etyki w istocie rzeczy jest wyrazem pewnych oczekiwań społecznych w stosunku do osób uprawiających dany zawód związany z ważną rolą społeczną. Dobrze się stało, że Autor przywołuje *in extenso* Kodeks postępowania rzeczoznawców majątkowych zawarty w Międzynarodowych Standardach Wyceny opublikowany po raz pierwszy w 1985 r. przez Międzynarodowy Komitet Wyceny (s. 227). Jak najbardziej słusznie zdaniem Autora standardy zawarte w przywołanym kodeksie mogłyby znaleźć swoje miejsce na gruncie polskich rozwiązań. Ponadto słusznie podkreśla się, że obok kwestii moralno-zawodowych pojawiają się również inne ważne wymiary pracy rzeczoznawcy, tj. tzw. nienormatywne elementy tego rodzaju zawodu, a mianowicie chodzić może o pewne predyspozycje psychologiczne i społeczne danej osoby (s. 286). Tradycyjne podejście normatywne w sposób niedostateczny uwzględniało rolę tego rodzaju czynników, określanych obecnie często jako „kompetencje miękkie” (np. zdolności komunikacyjne, niezależność, asertywność).

**Wnioski końcowe.** Wobec przedstawionych wyżej uwag stwierdzam, że recenzowana rozprawa w całości spełnia warunki stawiane pracy doktorskiej, stanowiąc oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Wnoszę zatem o dopuszczenie mgra Wojciecha Sulczewskiego do dalszych etapów w przewodzie doktorskim.

  
Tomasz Barankiewicz