



Artur Biłgorajski

---

**Granice wolności wypowiedzi  
rzeczoznawcy majątkowego**



WYDAWNICTWO  
UNIwersytetu Śląskiego

# Granice wolności wypowiedzi rzecznawcy majątkowego

Prace Naukowe



Uniwersytetu Śląskiego  
w Katowicach  
nr 3637

Artur Biłgorajski

# Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego

Redaktor serii: Prawo  
Andrzej Matan

Recenzent  
Jacek Zaleśny

# Spis treści

Uwagi wprowadzające . . . . .	9
Wykaz ważniejszych skrótów . . . . .	13
Rozdział pierwszy	
Geneza zawodu rzeczoznawcy majątkowego . . . . .	17
Rozdział drugi	
Podstawy prawne zawodu rzeczoznawcy majątkowego . . . . .	27
Rozdział trzeci	
Specyfika zawodu rzeczoznawcy majątkowego . . . . .	45
Rozdział czwarty	
Wolność wypowiedzi i jej znaczenie dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego . . . . .	71
Rozdział piąty	
Zakres wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego . . . . .	93
Rozdział szósty	
Konsekwencje przekroczenia granic wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego . . . . .	109
Konkluzje . . . . .	143
Wykaz wykorzystanych materiałów . . . . .	149
Summary . . . . .	163
Zusammenfassung . . . . .	164
Резюме . . . . .	165

# Contents

Introductory Remarks . . . . .	9
Abbreviations . . . . .	13
Chapter One	
Origins of the Profession of an Appraiser . . . . .	17
Chapter Two	
Legal Foundations of the Profession of an Appraiser . . . . .	27
Chapter Three	
Character of the Profession of an Appraiser . . . . .	45
Chapter Four	
Freedom of Expression and Its Importance for the Profession of an Appraiser . . . . .	71
Chapter Five	
Boundaries of the Freedom of Expression in the Case of an Appraiser . . . . .	93
Chapter Six	
Consequences of Crossing the Boundaries of the Freedom of Expression by an Appraiser . . . . .	109
Conclusions . . . . .	143
Appendix . . . . .	149
Summary . . . . .	163
Zusammenfassung . . . . .	164
Резюме . . . . .	165

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung . . . . .	9
Verzeichnis von wichtigsten Abkürzungen . . . . .	13
Erstes Kapitel	
Die Genese des Berufs eines Immobiliengutachters . . . . .	17
Zweites Kapitel	
Die Rechtsgrundlagen des Berufs eines Immobiliengutachters . . . . .	27
Drittes Kapitel	
Die Besonderheit des Berufs eines Immobiliengutachters . . . . .	45
Viertes Kapitel	
Die Redefreiheit und deren Bedeutung für die Ausübung des Berufs eines Immobiliengutachters . . . . .	71
Fünftes Kapitel	
Die Grenzen der Redefreiheit eines Immobiliengutachters . . . . .	93
Sechstes Kapitel	
Die Folgen von der Verletzung der Grenzen der Redefreiheit von einem Immobiliengutachter . . . . .	109
Schlussfolgerungen . . . . .	143
Verzeichnis des ausgenutzten Quellen . . . . .	149
Summary . . . . .	163
Zusammenfassung . . . . .	164
Резюме . . . . .	165



# Содержание

Введение . . . . .	9
Перечень важнейших сокращений . . . . .	13
Первая глава	
Генезис профессии эксперта по имуществу . . . . .	17
Глава вторая	
Правовые основания профессии эксперта по имуществу . . . . .	27
Глава третья	
Специфика профессии эксперта по имуществу . . . . .	45
Глава четвертая	
Свобода высказывания и ее значение для профессиональной деятельности эксперта по имуществу . . . . .	71
Глава пятая	
Объем свободы высказывания эксперта по имуществу . . . . .	93
Глава шестая	
Последствия преступления границ свободы высказывания экспертом по имуществу . . . . .	109
Выводы . . . . .	143
Перечень использованных материалов . . . . .	149
Summary . . . . .	163
Zusammenfassung . . . . .	164
Резюме . . . . .	165

## Uwagi wprowadzające

Mimo że od wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup>, która wykreowała zawód rzeczoznawcy majątkowego, minęło już niemal dwadzieścia lat<sup>2</sup>, kwestia granic wolności wypowiedzi<sup>3</sup> przedstawicieli wspomnianej profesji nie doczekała się jakiegokolwiek zainteresowania ze strony przedstawicieli nauki prawa. Sytuacja ta budzi zdziwienie, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że swoboda słowa ma dla rzeczoznawcy majątkowego znaczenie szczególne – jest bowiem nie tylko jedną z jego wolności osobistych, lecz przede wszystkim narzędziem pracy. Wystarczy wspomnieć, że sporządzając i udostępniając określonym podmiotom operaty szacunkowe, jak również opinie i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy korzysta z wolności wyrażania swoich poglądów oraz wolności rozpowszechniania informacji. Z kolei zbierając dane niezbędne do sporządzenia wzmiankowanych operatów, opinii i ekspertyz, przedstawiciel interesującego nas zawodu korzysta z wolności pozyskiwania informacji.

---

<sup>1</sup> Tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 2147 ze zm. [dalej: u.g.n.].

<sup>2</sup> Akt ten wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.

<sup>3</sup> Zgodnie z art. 54 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483 ze zm.), „Każdemu zapewnia się wolność wyrażania swoich poglądów oraz pozyskiwania i rozpowszechniania informacji”.

Celem niniejszego opracowania jest analiza i ocena tytułowych granic wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, określonych przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej. Z kolei potrzeba wypełnienia sygnalizowanej luki w literaturze przedmiotu stanowi podstawowe uzasadnienie podjęcia wysiłku realizacji wspomnianego wcześniej celu. Próba ta ma szansę zakończyć się powodzeniem z uwagi na to, że czas, jaki upłynął od momentu wejścia w życie u.g.n., pozwolił na ukształtowanie się empirii, zgromadzenie materiału badawczego oraz uzyskanie dystansu niezbędnego do obiektywnej oceny i refleksji teoretycznej dotyczącej granic wolności wypowiedzi przedstawicieli interesującego nas zawodu.

W opracowaniu wykorzystana została metoda prawno-dogmatyczna, która powinna być – jak pisał Wacław Komarnicki – stosowana „z natury rzeczy” w nauce prawa, gdyż jej wykład „oparty być musi na analizie przepisów prawnych obowiązujących w Polsce – ujęcie tych przepisów w konstrukcje prawne stanowi podstawę naszych wywodów”<sup>4</sup>. Pozwala ona na ustalenie woli prawodawcy oraz znaczenia norm prawnych. „Rozkład systemu na elementy podstawowe, egzegeza użytych w tekście oznaczeń, tworzenie z surowego materiału pojęć prawnych, ustalenie wzajemnych związków między normami, klasyfikacja i usystematyzowanie norm – wszystko to jest niezbędne i stanowić musi składową część nauki prawa”<sup>5</sup>. Dzięki metodzie prawno-dogmatycznej można ustalić ogólne właściwości badanych norm i instytucji prawnych oraz tworzyć pojęcia służące do dalszego badania obowiązującego prawa<sup>6</sup>. Wyniki uzyskane dzięki jej zastosowaniu stanowią więc dogodny środek dla realizacji wskazanego celu niniejszego opracowania.

Opracowanie składa się z sześciu rozdziałów w ujęciu problemowym, poświęconych kolejno: genezie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, podstawom prawnym tej profesji, specyfice zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wolności wypowiedzi i jej znaczeniu dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zakresowi wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, oraz konsekwencjom przekroczenia granic

---

<sup>4</sup> Cyt. za: B. Banaszak: *Prawo konstytucyjne*. Warszawa 1999, s. 10–12.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

<sup>6</sup> *Ibidem*.

wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego. Pracę wieńczą konkluzje, które stanowią próbę wyciągnięcia wniosków z rozważań podejmowanych w poszczególnych rozdziałach.

Opracowanie uwzględnia stan prawny, literaturę i orzecznictwo na dzień 31 października 2017 r.

Artur Biłgorajski

## Boundaries of the Freedom of Expression in the Case of an Appraiser

### Summary

The aim of the following monograph is to thoroughly analyze and assess the titular boundaries of the freedom of expression in the case of an appraiser, as delineated by the law, professional standards as well as rules of professional ethics.

The monograph comprises of six chapters, each of which is devoted to a particular issue: the origins of the profession of an appraiser, its legal foundations, the character of the profession, the freedom of expression and its importance for the profession of an appraiser, the boundaries of that freedom of expression, as well as the consequences of crossing the boundaries of the freedom of expression by an appraiser. The monograph ends with the conclusions, which present an attempt at consolidating and further investigating the issues debated in earlier chapters.

The following monograph is directed not only at appraisers, but at all people who, due to their profession, come into contact with the results of the work of the representatives of that profession, such as judges, lawyers or solicitors.

**Key words:** appraiser, appraisal report, freedom of expression

Artur Biłgorajski

## Die Grenzen der Redefreiheit eines Immobiliengutachters

### Zusammenfassung

Die vorliegende Abhandlung bezweckt, die durch Rechtsvorschriften, berufliche Standards und Berufsethos bestimmten Grenzen der Redefreiheit eines Immobiliengutachters zu untersuchen.

Die Monografie besteht aus sechs Kapiteln, die der Reihe nach folgende Fragen behandeln: die Genese, die Rechtsgrundlagen, die Besonderheit des Berufs eines Immobiliengutachters, Redefreiheit eines Immobiliengutachters und deren Bedeutung für Ausübung des Berufs eines Immobiliengutachters, die Grenzen der Redefreiheit und die Folgen deren Verletzung vom Immobiliengutachter. Das Ganze endet mit Schlussfolgerungen.

Zu empfehlen ist diese Abhandlung nicht nur den Immobiliengutachtern, sondern auch denjenigen, die wegen ihres Berufs mit den Ergebnissen der Arbeit von den Vertretern des besagten Berufs, u.a.: Richter, Anwälte oder Rechtsberater zu tun haben.

Schlüsselwörter: Immobiliengutachter, Wertgutachten, Redefreiheit

Артур Билгорайски

## Границы свободы высказывания эксперта по имуществу

### Резюме

Целью настоящей работы является углубленный анализ и оценка границ свободы высказывания эксперта по имуществу, определенных предписаниями закона, стандартами, а также принципами профессиональной этики.

Монография состоит из шести глав. Их проблематика затрагивает следующие вопросы: генезис профессии эксперта по имуществу, правовые основания этой профессии, ее специфику, свободу высказывания и ее значения для профессиональной деятельности эксперта по имуществу, объем свободы высказывания эксперта по имуществу, а также последствия преступления им этих границ. В заключении даются выводы по каждой из глав.

Работа адресована не только экспертам по имуществу, но и всем, чья профессиональная деятельность связана с результатами работы экспертов, в частности, судьям, адвокатам, юрисконсультам.

Ключевые слова: эксперт по имуществу, экспертная оценка имущества, свобода высказывания

Redaktor: Barbara Todos-Burny  
Projektant okładki: Magdalena Starzyk  
Redaktor techniczny: Małgorzata Pleśniar  
Łamanie: Alicja Załęcka

Copyright © 2018 by  
Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego  
Wszelkie prawa zastrzeżone

**ISSN 0208-6336**  
**ISBN 978-83-226-3296-3**  
(wersja drukowana)  
**ISBN 978-83-226-3297-0**  
(wersja elektroniczna)

Wydawca  
**Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego**  
**ul. Bankowa 12B, 40-007 Katowice**  
[www.wydawnictwo.us.edu.pl](http://www.wydawnictwo.us.edu.pl)  
e-mail: [wydawus@us.edu.pl](mailto:wydawus@us.edu.pl)

---

Wydanie I. Ark. druk. 10,5. Ark. wyd. 9,0. Papier  
offset. kl. III, 90 g                      Cena 20 zł (+ VAT)

Druk i oprawa:  
„TOTEM.COM.PL Sp. z o.o.” Sp.K.  
ul. Jacewska 89, 88-100 Inowrocław



ISSN 0208-6336

Więcej o książce

Cena 20 zł (+ VAT)

ISBN 978-83-226-3297-0



9 788322 632970