

## **Udział organizacji profesjonalnych w wykonywaniu wybranych zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami (Miniatura – 2)**

W przypadku zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami, zarówno tych regulowanych przez państwo, jak i tych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania państwowych licencji, kluczową rolę odgrywają organizacje zawodowe o charakterze publicznoprawnym (samorządy zawodowe), jak i prywatnoprawnym (stowarzyszenia). Jako tło rozważań mających prowadzić do zaproponowania najlepszego w warunkach polskich modelu organizacji profesjonalnej posłużyły, ze względu na ich sięgająca nieraz XVIII wieku tradycję i historię, organizacje zrzeszające profesjonalistów w zakresie nieruchomości istniejące w Wielkiej Brytanii. Te cieszące się dużym prestiżem i szacunkiem społecznym organizacje, których dotyczyły badania przeprowadzone podczas stażu naukowego na Sheffield Hallam University, w drodze tworzenia wewnętrznych regulacji prawnych odgrywają znaczącą rolę w nadzorowaniu, czy zawody związane z nieruchomościami są wykonywane prawidłowo.

W Wielkiej Brytanii osoby wykonujące zawody związane z nieruchomościami są reprezentowane przez wiele organizacji zawodowych (tzw. uznanych organizacji zawodowych) i stowarzyszeń, które w zależności od regulacji prawnej, mogą mieć charakter publicznoprawny (np. The Architects Registration Board - ARB) lub prywatnoprawny (np. The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS). Największe i najbardziej wpływowe organizacje - o zasięgu nie tylko europejskim, ale i światowym – utworzone zostały na podstawie przywilejów królewskich (royal charters) już w końcu XVIII wieku. Te samorządne i samofinansujące się organizacje są odpowiedzialne za wszystkie sprawy związane z dostępem do danego zawodu i jego wykonywaniem, a posiadanie przywileju królewskiego podkreśla ich odpowiedzialność wobec społeczeństwa. Są one tworzone dla dobra publicznego, a nie tylko jako kluby dla swoich członków.

Poza realizacją zadań przewidzianych w przepisach prawa, przywilejach królewskich (royal charters) i statutach, organizacje profesjonalne stale poszukują rozwiązań, które jeszcze lepiej zabezpiecząby interesy klientów. Warto tutaj wspomnieć o instytucji Rzecznika Nieruchomości (The Property Ombudsman) powołanej przez trzy główne organizacje zawodowe reprezentujące osoby wykonujące zawody związane z gospodarką nieruchomościami (The Royal Institution of Chartered Surveyors, The Incorporated Society of Valuers and Auctioneers oraz National Association of Estate Agents). Niektóre brytyjskie organizacje zawodowe (np. Federation of Master Builders (FMB), The National Association of Estate Agents), aby zapewnić minimalny poziom kompetencji, postulują wprowadzenie systemu licencjonowania dla swoich członków.

Celem badań była analiza prawno-porównawcza podstaw prawnych działania i kompetencji organizacji zrzeszających profesjonalistów w zakresie gospodarki nieruchomościami w Polsce i Wielkiej Brytanii oraz 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. Badania przeprowadzone podczas stażu naukowego w Wielkiej Brytanii i wnioski z nich wynikające są tym bardziej aktualne ze względu na fakt trwających w Polsce od wielu lat prac nad projektami ustaw wprowadzających samorządy zawodowe geodetów i rzeczoznawców majątkowych. Z tego też względu stanowią istotny wkład w rozwój dyscypliny w zakresie badań prawnych aspektów funkcjonowania samorządów zawodowych.