

**Aleksandra Piasecka**

Uniwersytet Opolski

# **ETYKA ZAWODOWA POŚREDNIKA W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI W ŚWIETLE DEREGULACJI ZAWODU**

## **Wprowadzenie**

Etyka obejmuje swoim zasięgiem całość ludzkiego postępowania. Można jednak w jej zakresie wyodrębnić etykę dotyczącą wielu dziedzin życia ludzkiego. Jedną z nich jest etyka zawodowa, dotycząca tej grupy ludzi, która jest aktywna zawodowo. Tak więc etyka zawodowa jest zastosowaniem ogólnych wskazówek moralnych, obowiązujących w danym społeczeństwie w konkretnych, zawodowych sytuacjach. Od ludzi aktywnych zawodowo oczekuje się fachowych kompetencji i postępowania zgodnego z normami moralnymi<sup>1</sup>.

Bardzo ważną rolę w procesie rozwoju rynku nieruchomości odgrywają pośrednicy w obrocie nieruchomościami. Pośrednik powinien kojarzyć się z kompetencją, uczciwością i prawością wynikającą z przestrzegania prawa i zasad etyki zawodowej. Dlatego też pośrednicy zobowiązani są popierać i doskonalić tworzenie norm swego zawodu oraz ponosić wspólną odpowiedzialność za integralność środowiska i godność zawodu.

Zgodnie z obowiązującymi do końca grudnia 2013 roku przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>, pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Zasady etyki zawodu pośrednika wynikają z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych. Wypełnianie tego obo-

---

<sup>1</sup> B. Bittner, J. Stępień: *Wprowadzenie do etyki zawodowej*. eMPi, Poznań 2000, s. 47.

<sup>2</sup> *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741 z późn. zm., art. 181.

wiązku odbywa się pod rygorem odpowiedzialności zawodowej z możliwością zastosowania kar dyscyplinarnych (nagana, zawieszenie lub pozbawienie licencji zawodowej). Zasady etyki zawodowej pośredników, zostały opracowane i przyjęte w ramach dokumentu: „Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami” przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz uzgodnione z ministrem infrastruktury<sup>3</sup>.

13 czerwca 2013 roku Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów. Ustawa znosi m.in. reglamentację zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Od 1 stycznia 2014 roku „znikną” praktycznie wszystkie obecne wymogi dotyczące pośrednika w obrocie nieruchomościami. Zniknie warunek posiadania licencji, odpowiedniego wykształcenia, odbycia praktyki, a także niekaralności. To oznacza, że wymagające wiedzy z zakresu prawa, finansów, budownictwa, a nawet psychologii czynności w obrocie nieruchomościami w imieniu klienta będzie mógł wykonywać każdy. W kontekście uchwalonych zmian wydaje się, że coraz częściej będzie obserwowane zjawisko nieprzestrzegania prawa i standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej.

Etyka zawodu pośrednika (według dotychczas obowiązujących standardów zawodowych) ma chronić przede wszystkim interesy klientów (zamawiających usługi w obrocie nieruchomościami). Należy zauważyć, że powiązana jest także z regułami postępowania między współpracującymi czy konkurującymi ze sobą przedsiębiorstwami pośrednictwa. Etyka powinna kształtować godność w zawodzie pośrednika, co z uwagi na ocenę społeczną ma istotne znaczenie praktyczne.

Celem opracowania jest próba przybliżenia i omówienia wybranych, dotychczas obowiązujących zasad etyki zawodowej pośredników oraz próba odpowiedzi na pytanie, czy zatem brak etyki zawodowej może oznaczać, że wykonywanie zawodu pośrednika będzie miało sens prawie wyłącznie ekonomiczny, tj. tylko nastawiony na zysk, i czy można spodziewać się znaczącego obniżenia jakości świadczonych usług przez pośredników w obrocie nieruchomościami?

## 1. Zasady etyki zawodowej pośrednika

Etyką zawodową nazywa się spisane normy odpowiadające na pytanie, jak ze względów moralnych przedstawiciele danego zawodu powinni, a jak nie powinni postępować<sup>4</sup>. Inna definicja podaje, że etyka zawodowa to normy i oceny moralne

<sup>3</sup> *Komunikat Ministra wydany 18 marca 2009 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury z dnia 23 kwietnia 2009 r.* Dz.Urz. MI nr 3, poz. 14.

<sup>4</sup> I. Lazari-Pawłowska: *Etyka. Pisma wybrane*. Red. P.J. Smoczyński. Ossolineum, Wrocław 1992, s. 84.

związane z wykonywaniem określonej pracy zawodowej, które w danej społeczności zawodowej uznawane są za obowiązujące, choć nie zawsze przybierają postać skodyfikowaną, jak np. kodeks etyki lekarskiej czy kodeks oficerski<sup>5</sup>.

Etyka zawodowa jest więc zastosowaniem ogólnych standardów moralnych, respektowanych w danym społeczeństwie, do warunków konkretnej sytuacji zawodowej. Określone zawody mają różną hierarchię określonych społecznych wartości, umieszczając na wysokich pozycjach niekiedy te same normy etyczne.

Etyka zawodowa występuje w postaci norm zinstytucjonalizowanych (kodeksy, przysięgi, ślubowania) oraz norm formułowanych jako indywidualne propozycje, luźne lub stanowiące uporządkowany zespół postulatów. Etykę zawodową, czyli owe kodeksy lub jakieś ich fragmenty, opracowuje się zazwyczaj z myślą o korygowaniu stanu rzeczywistego, o podciąganiu go do wskazanego wzorca; pragnie się, aby formułowane normy zinternalizowały się w grupie adresatów i aby znalazło to odbicie w sferze ich postępowania<sup>6</sup>.

Treść zasad etyki zawodowej jest wyznaczona przez treść roli społecznej przypisywanej osobom wykonującym określony zawód. Wyraźne artykułowanie zasad deontologicznych jest charakterystyczne jednak tylko dla niektórych zawodów, w szczególności tych cieszących się szczególnym prestiżem społecznym, których wykonywanie wymaga szczególnego zaufania<sup>7</sup>.

Etyka zawodowa rodzi się z naturalnego poczucia moralności, dzięki któremu rozpoznaje się zachowania mogące szkodzić innym oraz można dokonywać właściwych wyborów. Jednakże stawia ona wyższe wymagania moralne niż normalnie. Etyka nie zawiera szczegółowych odpowiedzi lub instrukcji w sprawach zawodowych pośrednika. Zasady etyki zawodowej stanowią rodzaj wskazówek, które mogą być pomocne w kształtowaniu prawidłowych relacji w stosunku do zamawiających usługę lub innych uczestników rynku nieruchomości.

Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami stanowią reguły, które zobowiązują do wykonywania pośrednictwa profesjonalnego i z zawodową godnością. Zasady etyki pośrednika są sformułowane w postaci nakazów i zakazów.

Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami zostały podzielone na poszczególne działy: Dział I – Zasady etyki zawodowej i Dział II – Standardy zawodowe. Dział I składa się z 5 rozdziałów i stanowi zbiór ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych jakimi powinien kierować się zawodowy pośrednik (tabela 1).

<sup>5</sup> B. Bittner, J. Stepień: Op. cit., s. 47.

<sup>6</sup> I. Lazari-Pawłowska: Op. cit., s. 84-91.

<sup>7</sup> Ibid.

Rozdział I – „Zasady ogólne” to odniesienie etyki zawodowej pośrednika do ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych, co wydaje się w pełni uzasadnione, ponieważ nie można przyjąć istnienia etyki zawodowej bez istnienia etyki w ogóle. Kolejny przepis rozdziału to określenie powinności postępowania w taki sposób, aby chronić interesy osób, na rzecz których pośrednik wykonuje czynności zawodowe z uwzględnieniem zasady równego i uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji. Oznacza to, że pośrednik chroniąc interesy osoby, która zamówiła u niego usługę, nie może działać z pokrzywdzeniem drugiej strony transakcji. W szczególności uczciwość wobec kontrahenta zamawiającego zobowiązuje do przekazywania mu zgromadzonej wiedzy o stanie nieruchomości i warunkach oczekiwanego obrotu nieruchomością<sup>8</sup>.

Tabela 1

Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami  
Dział I – Zasady etyki zawodowej

| 1  | 2  |
|--|--|
| Rozdział 1<br>Zasady ogólne                | § 1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami zwany dalej pośrednikiem powinien kierować się zasadami etyki zawodowej. Zasady etyki zawodowej pośrednika wynikają z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych.<br>§ 2. Pośrednik powinien postępować w taki sposób, aby chronić interesy osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa z uwzględnieniem zasady uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.<br>§ 3. Pośrednik powinien być lojalny wobec osoby, na rzecz której wykonuje czynności pośrednictwa i nie zawieść pokładanego w nim zaufania. |
| Rozdział 2<br>Rzetelność zawodowa          | § 4. Pośrednik jest obowiązany przestrzegać przepisy prawa i standardy zawodowe.<br>§ 5. Pośrednik jest obowiązany dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.<br>§ 6. Pośrednik jest obowiązany do odmowy wykonania czynności pośrednictwa, która pozostawałaby w sprzeczności z przepisami prawa lub standardami zawodowymi.   |
| Rozdział 3<br>Kompetencja i profesjonalizm | § 7. Przy wykonywaniu czynności pośrednictwa pośrednik powinien kierować się trendami rynkowymi.<br>§ 8. Pośrednik nie może podejmować się wykonywania czynności pośrednictwa, które wykraczają poza zakres jego wiedzy i doświadczenia zawodowego.  |
| Rozdział 4<br>Tajemnica zawodowa           | § 9. Informacje uzyskane przez pośrednika w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim. Tajemnica nie obowiązuje przy przekazywaniu informacji niezbędnych dla właściwego wykonania usługi oraz informacji mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo transakcji.  |

<sup>8</sup> W. Karpiński: *Etyka zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami*. „Nieruchomości C.H. Beck” 2007, nr 05 (105), s. 27-28.

cd. tabeli 1

| 1                                | 2   |
|----------------------------------|---|
| Rozdział 5<br>Prestizż<br>zawodu | <p>§ 10. Pośrednik powinien zapewnić, aby relacje z innymi pośrednikami były oparte na zasadach uczciwej konkurencji, lojalności i szacunku.</p> <p>§ 11. Pośrednik nie może postępować w sposób godzący w interesy zatrudniającego go przedsiębiorcy, w szczególności nie wolno mu przekazywać, ujawniać lub wykorzystywać informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. 2003, nr 153, poz. 1503, z późn. zm.).</p> <p>§ 12. Pośrednik nie może wykonywać poleceń pracodawcy niezgodnych z prawem oraz naruszających standardy zawodowe.</p> <p>§ 13. Pośrednikowi nie wolno rozpowszechniać nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd informacji o innych pośrednikach, o swoim lub innym przedsiębiorcy albo przedsiębiorstwie, lub stosowanych przez nich praktykach zawodowych.</p> <p>§ 14. Pośrednik powinien wspierać działalność organizacji zawodowych i przyczyniać się do zapewnienia wysokiej rangi zawodu.</p> <p>§ 15. Pośrednik powinien dążyć do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.</p> <p>§ 16. Pośrednik nie może wykorzystywać funkcji pełnionych w organizacjach zawodowych dla własnych korzyści.</p> |

Źródło: *Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami – komunikat Ministra Infrastruktury z 18 marca 2009 roku w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami* (Dz.Urz. MI nr 3, poz. 14) wydane na podstawie art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Drugi rozdział dotyczący rzetelności zawodowej zawiera zobowiązania pośrednika do przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz do działania ze szczególną starannością przy wykonywaniu czynności pośrednictwa. Poza tym pośrednik został zobowiązany do odmowy wykonywania czynności pośrednictwa, która pozostawałaby w sprzeczności z regułami wykonywania zawodu.

W praktyce pośrednictwa występują sytuacje, w których pośrednik otrzymuje propozycję współpracy ze sprzedającym nieruchomość lub zainteresowanym nabyciem z naruszeniem prawa zawodowego. Przykładem może być oferowanie na rynku przez pośrednika oferty sprzedaży nieruchomości, bez zawarcia umowy w formie pisemnej, zgodnie z życzeniem klienta i ewentualne rozliczenie się za pośrednictwo po wskazaniu nabywcy.

Takie działania wiążą się z ryzykiem niezapłacenia wynagrodzenia pośrednikowi i poniesieniem przez niego strat ekonomicznych. Natomiast proponowanie pośrednikowi zapłacenie „wynagrodzenia do ręki bez VAT” naraża pośrednika na przestępstwo podatkowe. Konsekwencją może być utrata reputacji pośrednika i strata klientów.

Przepisy dotyczące kompetencji i profesjonalizmu zostały zawarte w rozdziale trzecim standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Stanowią one, że przy wykonywaniu czynności pośrednictwa pośrednik powinien kierować się aktualnymi trendami rynkowymi. Rynek nieruchomości podlega ogólnym zjawiskom o charakterze ekonomicznym, finansowym, instytucjonalnym oraz prawnym<sup>9</sup>, których znajomość i interpretacja mają istotne znaczenie w pracy pośrednika.

Druga zasada etyczna zapisana w rozdziale 3 zakazuje pośrednikowi podejmować się wykonywania czynności pośrednictwa, które wykraczają poza zakres jego wiedzy i doświadczenia zawodowego. Oznacza to więcej niż działanie w granicach uprawnień wynikających z licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami, czyli niepodejmowanie działań z zakresu kompetencji prawników, doradców podatkowych, rzeczoznawców majątkowych czy geodetów. Sens tej zasady polega na tym, aby pośrednik nie podejmował się wykonania usługi, której nie jest w stanie wykonać w sposób oraz w terminie wyznaczonym przez zamawiającego<sup>10</sup>. Brak kompetencji i uprawnień wybiegający poza zakres czynności pośrednictwa może narazić pośrednika na spadek jakości świadczonych przez niego usług oraz spadek wiarygodności.

Czwarty rozdział standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami obejmuje zapisy dotyczące tajemnicy zawodowej. Informacje uzyskane przez pośrednika w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa stanowią tajemnicę zawodową. Klienci powierzają pośrednikowi bardzo wrażliwe informacje o swoim stanie majątkowym, również rodzinnym itp. Ich wykorzystanie może mieć również dramatyczne skutki, jeżeli takie informacje trafiają w ręce osób nieuczciwych. Tajemnica nie obowiązuje przy przekazywaniu informacji niezbędnych do właściwego wykonania usługi oraz informacji mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo transakcji.

Praca pośrednika w obrocie nieruchomościami wiąże się z wnikliwym badaniem stanu prawnego oraz faktycznego oferowanej nieruchomości. Rzetelne wykonanie wywiadu oraz weryfikacji wpływa na bezpieczeństwo transakcji, a co najważniejsze zadowolenie klienta. Klient zadowolony poleca pośrednika jako fachowca, dzięki czemu jest on w stanie dobrze prosperować na rynku.

Zasada przestrzegania tajemnicy dotyczy informacji pozyskanych w procesie wykonywania czynności pośrednictwa, jak również w trakcie doradztwa z zakresu rynku nieruchomości, przygotowywania opracowań i ekspertyz. Należy zauważyć, że obowiązek zachowania tajemnicy nie wygasa po ustaniu sto-

<sup>9</sup> E. Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa 2006.

<sup>10</sup> W. Karpiński: *Op. cit.*, s. 28-29.

sunku prawnego pomiędzy pośrednikiem a zamawiającym usługę. Szczególnie dotyczy to udostępniania takich informacji, jak cena sprzedaży nieruchomości, dane identyfikujące klientów.

Ostatni rozdział poświęcony etyce zawodowej pośrednika dotyczy prestiżu zawodu. Zawarto w nim zapisy wskazujące zasady kształtowania stosunków pomiędzy pośrednikami oraz ich relacje wobec organizacji zawodowych. Pośrednik powinien zagwarantować, aby relacje z innymi pośrednikami były oparte na zasadach uczciwej konkurencji, lojalności i szacunku. Działając w kierunku realizacji wspólnych celów i interesów pośrednicy powinni być zainteresowani budowaniem modelu właściwie rozumianej konkurencji, opartej na poczuciu odpowiedzialności i wysokim poziomie kwalifikacji. Obecnie konkurencja oznacza indywidualne pozyskiwanie zamówień na pośrednictwo i wspólną, korporacyjną ich realizację. Partnerska współpraca może być organizowana w ramach różnych systemów wielokrotnego oferowania ofert o zasięgu krajowym i regionalnym. W takim modelu należy odrzucić rywalizację polegającą na zaniżaniu wynagrodzeń za usługi (w stosunku do przyjętych jako zwyczajowe) na danym rynku lokalnym w celu pozyskania zamawiających<sup>11</sup>.

Natomiast niedopuszczalne z etycznego punktu widzenia jest wzajemne wprowadzanie w błąd współpracujących ze sobą pośredników w zakresie przekazywania informacji dotyczących przedmiotów, przyszłych stron oraz warunków transakcji.

Kolejna zasada etyki odnosząca się do prestiżu zawodu dotyczy zakazu postępowania pośrednika w sposób godzący w interesy zatrudniającego go przedsiębiorcy. W szczególności zabrania się pośrednikowi przekazywania, ujawniania lub wykorzystywania informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa. Jednocześnie pośrednik ma prawo odmowy wykonywania poleceń pracodawcy niezgodnych z prawem oraz naruszających standardy zawodowe.

Za nieetyczne należy uznać takie działania pośrednika, które przyczyniają się do rozpowszechniania nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd informacji o innych pośrednikach, o swoim lub innym przedsiębiorcy albo przedsiębiorstwie czy stosowanych przez nich praktykach zawodowych. Chodzi tu zwłaszcza o podawanie nieprawdziwych informacji o konkurencji, zakresie i jakości oferowanej przez nią usługi, jeżeli krytyka ta wynika jedynie z obiegowych opinii, a nie informacji pozyskanych z wiarygodnych źródeł. Jednocześnie inna zasada etyki nakazuje pośrednikowi podejmowanie czynności, które dążą do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.

---

<sup>11</sup> Ibid.

Dwie ostatnie zasady etyki odnoszące się do prestiżu zawodu dotyczą relacji pośrednik-organizacja zawodowa. Pierwsza z nich dotyczy wspierania przez pośrednika działalności organizacji zawodowych i przyczyniania się do zapewnienia wysokiej rangi zawodu. Zaangażowanie w przedsięwzięcia stowarzyszeń regionalnych i związku stowarzyszeń wzmacnia grupę zawodową i tworzy pozytywny jej obraz w oczach społeczeństwa, pomaga w ujednocianiu praktyki świadczenia usług na wysokim poziomie, a także wzbogaca wiedzę poszczególnych pośredników. Pośrednicy zrzeszeni w stowarzyszeniach regionalnych integrują środowisko zawodowe i organizują współpracę przedstawicieli korporacji na lokalnych rynkach nieruchomości. Powstają i są stosowane systemy wielostronnej współpracy pośredników i innych uczestników rynku nieruchomości. Dotyczą one wymiany ofert, organizacji różnych form promocji zawodu i reklamy usług, wspólnego przeciwdziałania pośrednikom naruszającym prawo i utrwalone dobre zwyczaje. W ramach kształcenia ustawicznego stowarzyszenia organizują kursy, szkolenia i seminaria adresowane do wszystkich pośredników pracujących w regionach. Ich celem jest nie tylko stwarzanie możliwości do podnoszenia kwalifikacji zawodowych z uwagi na obowiązek ustawowy, ale także dążenie do profesjonalizmu. Istotną rolę odgrywają organizacje regionalne w rozstrzygnięciu sporów pomiędzy pośrednikami stowarzyszonymi, jak również pomiędzy pośrednikami a ich klientami. Działalność w tym obszarze obejmuje również zapobieganie powstawaniu ujemnych zjawisk, które mogą być przyczyną konfliktów i szkodzić wizerunkowi pośrednictwa<sup>12</sup>.

Druga zasada etyczna odnosząca się do relacji pośrednik-organizacja zawodowa zabrania wykorzystywania funkcji pełnionych w organizacjach zawodowych dla własnych korzyści. Jej istota polega na oddzieleniu pracy społecznej na rzecz grupy zawodowej od działalności przysparzających korzyści osobistych, bez względu na ich rodzaj. Pełnienie funkcji w stowarzyszeniach jest statutowo społeczne i wyborem niektórych pośredników, którzy z uwagi na pewne predyspozycje są w stanie uczynić coś więcej na rzecz innych przedstawicieli tego zawodu. Jednak za nieetyczne należy uznać wykorzystywanie pełnionej funkcji w stowarzyszeniu do ułatwiania w tym obszarze aktywności społecznej spraw związanych z własnym interesem<sup>13</sup>.

## Podsumowanie

Zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami stanowi przykład profesji o szerokim spektrum powinności. Można zatem stwierdzić, iż osoba podejmują-

---

<sup>12</sup> Ibid., s. 30.

<sup>13</sup> Ibid.



ca się wykonywania tego zawodu powinna swoją postawą reprezentować określone standardy etyczne. Należy jednak również zauważyć, że nie każda osoba dysponuje indywidualnymi predyspozycjami pozwalającymi na wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Dotychczasowa praktyka w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w świetle obowiązujących przepisów pokazała, że w tym zawodzie niezbędne są nie tylko wysokie kwalifikacje, ale również konieczność spełniania wysokich wymagań etycznych i moralnych, natomiast eliminowanie zachowań nieetycznych powinno leżeć w interesie rozwoju zawodu.

Wydaje się jednak, że wobec zmian, które od 1 stycznia 2014 roku zaczną obowiązywać m.in. w przypadku zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, zniesienie praktycznie wszystkich obecnych wymogów dotyczących wykonywania tej profesji może spowodować wiele negatywnych skutków związanych z obrotem nieruchomościami.

Brak konieczności przestrzegania i postępowania zgodnie z przyjętymi dotychczas regułami etycznymi może spowodować utratę zaufania społecznego i reputacji pośrednika (skutek długookresowy – utrata miejsca pracy wynikająca z konieczności zamknięcia działalności gospodarczej), w skrajnych przypadkach długotrwałe procesy sądowe z udziałem pośrednika.

Brak konieczności posiadania odpowiedniego wykształcenia i odpowiednich kwalifikacji, a także brak wiedzy merytorycznej z zakresu podstawowych dziedzin nauki, tj. prawa, ekonomii, budownictwa, może przyczynić się do rażącego obniżenia jakości świadczonych usług przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Można spodziewać się, że na rynku pojawi się liczna grupa podmiotów zupełnie nieprzygotowanych do kompleksowej obsługi w zakresie pośrednictwa, której głównym celem będzie osiągnięcie wysokich zysków ze swojej działalności. Należy pamiętać, że pośrednicy w obrocie nieruchomościami odpowiedzialni są za zawieranie umów o świadczenie usług. Dopuszczenie do wykonywania zawodu pośrednika osób nieposiadających wiedzy z zakresu specyfiki umów cywilnoprawnych oraz umiejętności dotyczących rzetelności przekazywania swoim klientom ewentualnych skutków prawnych będących wyrazem zawarcia określonej umowy może spowodować daleko idące i nieodwracalne skutki. Błędne informowanie albo nawet niedoinformowanie o określonych faktach będących wyrazem braku wiedzy specjalistycznej bez wątpienia sytuować będzie klientów w niekorzystnej sytuacji prawnej, często – kroć narażając ich na negatywne następstwa nieudolnego działania pośrednika, a także na ludzką krzywdę.

Istotny wydaje się również fakt, że nieodwracalne skutki nieudolnego działania pośredników w obrocie nieruchomościami będą wynikać z działań wykraczających poza granice obowiązującego prawa oraz kodeksów etycznych.

## Bibliografia

- Bittner B., Stępień J.: *Wprowadzenie do etyki zawodowej*. eMPi, Poznań 2000.
- Karpiński W.: *Etyka zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami*. „Nieruchomości C.H. Beck” 2007, nr 05 (105).
- Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa 2006.
- Lazari-Pawłowska I.: *Etyka*. W: *Pisma wybrane*. Red. P.J. Smoczyński. Ossolineum, Wrocław 1992.
- Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami – komunikat Ministra Infrastruktury z 18 marca 2009 roku w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami* (Dz.Urz. MI nr 3, poz. 14) wydane na podstawie art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741 ze zm.

## PROFESSIONAL ETHICS OF A REAL ESTATE AGENTS IN THE LIGHT OF DEREGULATION OF THE PROFESSION

### Summary

Real estate agents play an important role in the development of the real estate market. A real estate agent is required to perform in accordance with the rules of the law and professional standards, with special care appropriate to the professional nature of these activities and the rules of professional conduct. The Code of Ethics of the profession arises from the generally accepted moral and ethical standards.

The aim of this paper is to discuss some approximations, and so far the applicable rules of professional conduct of real estate agents, as well as to attempt to answer the question of whether an absence of professional ethics may mean that a career of a real estate agent will almost exclusively gain economic sense, that means only profit-oriented, and whether we can expect a significant reduction in the quality of services provided by real estate agents?