

## **Zmiany w obowiązkowych ubezpieczeniach grup zawodowych w 2010 r.**

**Autorzy: Małgorzata i Maciej Capik**

Na początku następnego roku szykują się zmiany w systemie ubezpieczeń obowiązkowych grup zawodowych. Uporządkują one niektóre ubezpieczenia, usuwając wątpliwości, które od lat były źródłem dylematów jak ubezpieczać zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawców majątkowych. Źródłem tych wątpliwości były niewystarczająco precyzyjne przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale także sprzeczne względem siebie interpretacje płynące z Ministerstwa Finansów i Ministerstwa Infrastruktury. Problem, jak ubezpieczać osoby wykonujące wyżej wymienione zawody wtedy, gdy są one pracownikami zatrudnionymi przez przedsiębiorców nie mających własnych uprawnień zawodowych zniknie, bowiem zmienią się przepisy dotyczące ubezpieczenia obowiązkowego. Pierwotną przyczyną zmian to Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym. Postanowienia dyrektywy państwa członkowskie Unii Europejskiej mają obowiązek wprowadzić do ustawodawstwa krajowego do 28.12.2009 roku. Ministerstwo Gospodarki przygotowało projekt ustawy o działalności usługowej. Został on już przyjęty na początku grudnia przez KPRM i skierowany pod obrady Sejmu. Wskazany przez Dyrektywę termin 28.12.2009 nie zostanie więc dotrzymany, ale z pewnością z początkiem roku 2010 ustawa zostanie uchwalona. Wraz z wprowadzeniem nowych zasad prowadzenia działalności usługowej zostanie zmienionych wiele aktów prawnych, w tym ustawa o gospodarce nieruchomościami. Projekt ustawy przewiduje tą zmianę w art.31 i będzie ona odnosiła się, w interesującej nas kwestii, do poniżej wskazanych przepisów, które porównujemy w brzmieniu poprzednim i planowanym.

Przepis art.31 projektu ustawy o działalności usługowej wprowadza zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Stara treść:

**Art. 175.**

*4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 174 ust. 6.*

Nowa treść:

**2) w art. 175:**

**a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:**

**„4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a”;**

**Stara treść**

**Art. 181.**

*3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a. Jeżeli pośrednik wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 179 ust. 3.*

**Nowa treść**

**5) w art. 181:**

**a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

**„3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób”;**

**Stara treść**

**Art. 186.**

*3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 184 ust. 3.*

**Nowa Treść**

**7) w art. 186:**

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

**„3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób”**

Definitywnie znika zatem zapis odnoszący „ odpowiednio” obowiązek ubezpieczenia do przedsiębiorcy, wykonującego dany typ działalności.

Jak widać we wszystkich trzech grupach zawodowych planowana zmiana jest jednorodna. Obowiązek ubezpieczenia OC będzie obciążał tylko i wyłącznie wykonującego zawód zarządcę, pośrednika czy rzeczoznawcę majątkowego. Przedsiębiorcy zatrudniający te osoby będą mogli ubezpieczyć swoje ryzyko związane z prowadzeniem działalności , ale w systemie ubezpieczenia dobrowolnego. Przyjęta zmiana jest logiczną konsekwencją zapisów wspomnianej wyżej dyrektywy, jak i natury ryzyka odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu. Ryzyko popełnienia błędu przy wykonywaniu czynności zastrzeżonych tylko dla osób posiadających licencję ponoszą wyłącznie te osoby. Tylko one bowiem mogą wykonywać określony zakres czynności zawodowych, a zatem tylko one odpowiadają za to jak te czynności są faktycznie realizowane, jak i za skutki szkód powstałych w związku z ich realizacją. Nie ma w tym przypadku znaczenia czy osoby te same, na własne ryzyko, prowadzą działalność czy też zatrudniają się jako pracownicy. Kodeks pracy, przewidujący szczególne zasady odpowiedzialności pracownika, jest też ustawą czyli aktem prawnym równorzędnym w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie istnieją żadne podstawy prawne, dla których kodeks pracy miałby ograniczać funkcjonowanie zasad odpowiedzialności w niej ustalonych. To ustawa o gospodarce nieruchomościami określa komu przysługuje prawo wykonywania zawodu zarządcy, pośrednika, rzeczoznawcy majątkowego i jakie wiąże się z tym ryzyko w zakresie odpowiedzialności zawodowej, cywilnej i karnej. Każda osoba, decydująca się na wykonywanie zawodu licencjonowanego, musi mieć świadomość , iż przyznane jej uprawnienia stanowią dla niej przywilej, ale są również obciążeniem związanym z faktem ponoszenia szczególnego zakresu odpowiedzialności. Widać to nie tylko przy zasadzie wyłączności tej odpowiedzialności względem osoby wykonującej zawód licencjonowany, ale chociażby w normie ustawowej, wedle której jeśli osoby te posługują się innymi, nie posiadającymi licencji, to ponoszą za nich odpowiedzialność, niezależnie od tego czy jest to odpowiedzialność deliktowa czy kontraktowa. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zawierają więc zasad dotyczącą odpowiedzialności , które mają charakter szczególny również i stosunku do norm kodeksu cywilnego. Wyjątkowe traktowanie

Wyłączne prawa wydawnicze P.W.ATENA CiMM s.c. Capik M.M.  
Przedruk, kopiowanie, powielanie, zwielokrotnianie -zabronione  
Magazyn Ubezpieczeniowy

odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu powoduje , że zarówno i we wspomnianej powyżej dyrektywie, jak i w projektowanej ustawie o działalności usługowej na niektóre osoby wykonujące zawody licencjonowane albo zawody o podwyższonym ryzyku nakładany jest obowiązek ubezpieczenia , ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu. Jest to więc z natury rzeczy inne ryzyko niż to mające swoje podłoże w prowadzeniu działalności. Dlatego między innymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami nastąpi wyraźne rozróżnienie tego jakich polis będzie oczekiwało się od osób wykonujących zawody licencjonowane, od tych zawieranych przez przedsiębiorców.

Capik Maciej, Capik Małgorzata P.W.ATENA CiMM s.c. s.c. zastrzega, że dalsze rozpowszechnianie w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób treści publikowanych w niniejszym serwisie bez zgody Capik Maciej, Capik Małgorzata P.W.ATENA CiMM s.c. jest zabronione.

Licencja na artykuły publikowane w portalach [www.capik.com.pl](http://www.capik.com.pl), [www.capik.pl](http://www.capik.pl) posiada wydawca Capik Maciej, Capik Małgorzata P.W.ATENA CiMM s.c.

Użycie artykułów wymaga zgody wydawcy. Capik Maciej, Capik Małgorzata P.W.ATENA CiMM s.c. oferuje licencję na publikację pojedynczego artykułu na stronach internetowych w cenie 250 zł+VAT za jeden artykuł. W sprawach zakupu licencji proszę kontaktować się z wydawcą pod email: [biuro@capik.com.pl](mailto:biuro@capik.com.pl)

Capik Maciej, Capik Małgorzata P.W.ATENA CiMM s.c. zastrzega, iż dalsze rozpowszechnianie w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób treści publikowanych bez zgody wydawców, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt. b) ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, jest zabronione.