



**POLSKIE TOWARZYSTWO  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ul. Kopernika 30, 03-336 Warszawa  
tel./fax +48 (22) 828 40 11  
www.ptrm.pl, zarzad@ptrm.pl

---

Warszawa, 30 listopada 2011 roku

PTRM-P-IN-5/11

**Szanowny Pan  
Jarosław Gowin  
Minister Sprawiedliwości**

Szanowny Panie Ministrze,

Kierując się troską o jakość stanowionego prawa, Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych zrzeszające wyłącznie osoby fizyczne wykonujące czynnie zawód rzeczoznawcy majątkowego, w tym w dużej części w charakterze biegłego sądowego, przesyła opracowanie „*Operat szacunkowy czy opinia biegłego sądowego*” wskazując na niektóre kolizje dostrzeżone w zapisach obowiązujących przepisów prawa i stwarzające formalne podstawy do istotnego, lecz często nieuzasadnionego wydłużania postępowań sądowych ze względów jedynie proceduralnych.

Ze swej strony, zgodnie z posiadaną wiedzą specjalistyczną i praktyką zawodową, Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych deklaruje wolę i pełną gotowość współpracy w zakresie identyfikowania a następnie wspierania procesu eliminowania kolizji prawnych, z obszarów wyceny i szacowania nieruchomości. Wierzymy, że współpraca w tym obszarze będzie z pożytkiem dla jakości stanowionego prawa i w znacznej mierze pozwoli zapobiegać nieuzasadnionemu przedłużaniu postępowań sądowych.

Pozostając z wyrazami uszanowania

Prezes Zarządu

Piotr Walczyk

**„Operat szacunkowy czy opinia biegłego sądowego” – opracował Zbigniew Pałgan**

Udział rzeczoznawcy majątkowego w czynnościach procesowych nacechowany jest dość daleko idącą autonomią, wyraźnie oddzielającą ją od zakresu czynności przedstawicieli innych profesji. Umocowanie powyższego odnaleźć można w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz przepisach wykonawczych do niej. Na ile ta autonomia sprzyja sprawności prowadzonych postępowań, praktyka jak na razie niewiele ujawnia. Bynajmniej nie z powodu doskonałości wdrożonych rozwiązań, co raczej z rozsądku w zakresie interpretacji. Niestety, współcześnie takie doświadczenie praktyki już przestaje wystarczać, a nawet zaczyna być dla organów procesowych kłopotliwe.

Należy zauważyć, że prowadzenie czynności procesowych na podstawie wiadomości specjalnych, które posiada rzeczoznawca majątkowy, musi uwzględniać autonomiczne regulacje tego zawodu. Regulacje te, niekiedy dość drastycznie odmiennie definiują poszczególne czynności od tych, które na zasadach ogólnych wykonuje biegły sądowy. W obszarze tym pojawiają się różnice, mogące istotnie zakłócać prowadzone postępowania, a przy użyciu wysublimowanej wiedzy prawnej, wręcz niekiedy je blokować. Kwestia interpretacji przepisów, dylematów i rozstrzygnięć prawnych pomiędzy *lex specialis* czy *lex generalis*, może prowadzić do przykrych konsekwencji natury procesowej lub zawodowej, a wszak nie jest to obszar wiadomości specjalnych, które rzeczoznawca majątkowy posiada.

Sposób postępowania wybrany przez podsądnych dla osiągnięcia założonego przez nich celu, dotyczyć może tak szerokiego spectrum spraw, jakie jest ono bezwzględnie skuteczne dla realizacji korzystnego rozstrzygnięcia. Poszukiwanie formalnych przesłanek wyekstrahowanych z zasad wykonywania zawodu, ubogaca możliwości przeprowadzania swoich spraw skutecznie. A jest gdzie doszukiwać się kolizji prawnych, różnic w interpretacjach, czyli potencjalnych źródeł sporów i w konsekwencji, konieczności ich rozstrzygnięcia na etapie odwołań, kasacji – jeśli tylko to miałyby być efektywnym dążeniem do wydłużenia postępowania.

Meritum sprawy nie zawsze jest sednem sporu, niekiedy jest nim sam spór i jego przewlekanie. W takiej sytuacji staje biegły sądowy, a nie posiadając wiedzy specjalistycznej z zakresu prawa, staje często na pozycji przegranej. Pamiętać przy tym należy, że dla biegłego sądowego przykrym skutkiem może być nie tylko oddalenie jego opinii. Przegraną i to dotkliwą, bywa samo podejrzenie o wadliwość wydanej opinii sądowej, nie mówiąc już o odwlekaniu decyzji procesowych, w tym na przykład o przyznaniu wynagrodzenia i rzeczywistego przelania środków. Strona postępowania sądowego niezadowolona z orzeczenia, może (i często tak jest) „odgrywać się” na biegłym korzystając z przysługującego jej prawa do zaskarżenia decyzji – bo to przecież jego opinia „pokrzywdziła” przegranego. Odpowiedzialność zawodowa, to kolejny obszar cech szczególnych zawodu rzeczoznawcy majątkowego, nieznanym w obszarze sprawowania funkcji biegłego sądowego, takim sytuacjom mogący sprzyjać.

Na styku prawa materialnego i procesowego, sporządzane opinie szczególnie narażone są na ocenę formalną, mogąca skutkować odrzuceniem ich jako dowodów, pomimo nawet poprawnego odwzorowania relacji rynkowych, oszacowanego wyniku oraz wniosków. Naturalnym wtedy staje się pytanie, jakie konsekwencje powinien ponieść autor skoro czynności wykonał wadliwie, niezależnie od tego, że owa wadliwość nie wynika z warsztatu zawodowego, a z natury i skomplikowania uregulowań poza nim leżących. Nieodparcie przy tym rodzi się pytanie następne, dlaczego czynności procesowe mają się gmatwać i przedłużać, z tychże samych względów? Coraz częściej pojawiające się postępowania, w których jedna opinia zastępowana jest kolejnymi, są zjawiskiem opisującym rodzaje się konflikty.

Poniżej zaprezentowany został zestaw tez i poglądów, dotyczących zakresu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, w związku ze sporządzanymi przez niego opiniami, w szczególnym przypadku, sporządzanymi na potrzeby postępowań sądowych i przygotowawczych.

Stosownie do regulacji zawartej w art. 178 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 oraz art. 175, podlega odpowiedzialności zawodowej. Ma on bowiem obowiązek:

- przekazać organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych (art. 158)
- określać wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością oraz sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego (literalnie wymienione w art. 174 ust. 3a), zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Poza odpowiedzialnością zawodową w trybie art. 178, jest jeszcze postępowanie przeprowadzane przez organizację zawodową na podstawie art. 157.

Rygorzy wykonywania zawodu są więc określone jasno i mocno, a konsekwencje naruszeń istotne.

Wycena nieruchomości jest działalnością bardzo szczegółowo uregulowaną aktami prawnymi różnej rangi, trudno nie odnieść wrażenia, że wręcz przeregulowana, zbędnie ingerując w elementy warsztatu i zasady wykonywania zawodu. Poza kwestiami stricte zawodowymi, stan taki rodzi również całych szereg komplikacji, czy wręcz konfliktów natury formalnej lub interpretacyjnej, w zakresie ich stosowania na obszarze prawa procesowego.

Przyczynkiem do niniejszych rozważań jest wyrok sądu, który w skrócie dotyczył rodzaju zastosowanego podejścia do wyceny, przy oszacowaniu wartości nieruchomości budynkowej na potrzeby postępowania sądowego, do sprawy o ustalenie wartości udziałów w spółce. Tezy jednak zawarte w uzasadnieniu, mają znaczenie szersze.

W wyroku do sprawy o sygnaturze IV CK 106/05 Sąd Najwyższy wskazał, że:

*Odnosząc się do tego zarzutu, Sąd Apelacyjny wskazał, że powoływanie się na naruszenie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest niezasadne, gdyż jej regulacja nie ma bezpośredniego przełożenia na przepisy kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu dowodowym, w szczególności dotyczące dowodu z opinii biegłego i jej oceny. Tego poglądu podzielić nie można, zgodnie bowiem z art. 240 ust. 2 u.g.n., ilekroć w przepisach odrębnych ustaw mówi się o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie. Oznacza to, że także w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości może dokonywać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to także, że dokonując szacowania (wyceny) nieruchomości, biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przestrzegać przepisów działu IV u.g.n. Wynika to jednoznacznie z art. 149, który stanowi, że przepisy rozdziału 1 działu IV*

stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie, podmiot własności i cel wyceny.

i dalej:

*Przyjęto bowiem, w ślad za opinią tego biegłego, że dla ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego właściwe jest podejście porównawcze, a więc sposób stosowany dla określenia wartości rynkowej, zaś w odniesieniu do własności budynków i budowli podejście kosztowe, a więc sposób stosowany dla określenia wartości odtworzeniowej. Tak normuje tę kwestię art. 152 ust. 3 u.g.n. Tymczasem w sprawie chodziło o ustalenie wartości jednej nieruchomości, którą w świetle art. 46 § 1 i art. 235 § 1 k.c. określa się mianem nieruchomości budynkowej. Jeśli więc biegły ma określić, a sąd ustalić wartość tak rozumianej nieruchomości budynkowej, to nie znajduje uzasadnienia prawnego w przepisach rozdziału 1 działu IV u.g.n. zastosowanie odmiennych podejść do wyceny prawa głównego, tj. użytkowania wieczystego, i prawa związanej, tj. własności budynków (por. art. 235 § 2 k.c.).*

Wszystkie więc znaki na niebie i ziemi – oraz SN wskazują, że biegłego obowiązują zasady działu IV UGN. Jednakże wyrok ten dotyczy konkretnych okoliczności i konsekwencje swoje skupia wokół art. 948 KPC. Sąd nie rozpatrywał sprawy formy operatu szacunkowego, kwestia ta w ogóle się nie pojawiała w ocenie sądu, a nawet nie znając całości akt sądowych uprawnionym zdaje się być przypuszczenie, że biegły Zbigniew U. sporządził właśnie opinię biegłego sądowego - a nie operat szacunkowy.

W sygnalizowanym obszarze spraw, w UGN pojawia się kwestia czynności biegłych, za art. 240 ust.2:

*Art. 240 UGN:*

*2. Ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie.*

Na gruncie UGN są więc czynności biegłych (art. 240 ust. 2) oraz czynności związane z określaniem wartości nieruchomości (art. 4 pkt 8) – ustawodawca zatem rozróżnia te dwie kategorie czynności biegłych. Jest oczywiście jeszcze art. 7 tej ustawy, a art. 240 wprowadza zasadę, że nawet jeśli są osoby posiadające uprawnienia biegłego do szacowania wartości nieruchomości, to czynności te muszą być wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych. Zawarta jest więc w tym przepisie zasada nie - co szacować lub jak szacować, lecz kto ma prawo do szacowania. Jest to przepis porządkujący.

Wyrok SN z 2005 wskazujący wyższość przepisów branżowych zawartych w dziale IV Rozdział 1 UGN nad przepisami KPC w zakresie wyceny nieruchomości, dostarcza kolejnych komplikacji w obszarze procesowym, choćby wynikających z art. 154 ust. 1 UGN:

*Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Nierzadko w postępowaniu sądowym, biegły jednak otrzymuje polecenie sporządzenia opinii według wskazanej konkretnej metody wyceny. Jaki jest więc prawidłowy tok postępowania rzeczoznawcy majątkowego – dotrzymać regulacji ustawowej, czy też kierowanych przez sąd?

Budując tezę ogólną, szeroko traktując wykładnię przepisów UGN, Sąd Najwyższy w wyroku o sygnaturze sprawy IV CK 106/05, „załatwił” przy okazji całą gamę spraw szczegółowych. Jedną z nich, jest załączanie dokumentów wykorzystanych na potrzeby oszacowania wartości nieruchomości, w postępowaniu sądowym. W Rozporządzeniu w sprawie wyceny... znajdujemy § 56, który w ust. 4 wskazuje:

**§ 56.**

*4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.*

I tutaj jest pierwsza niezgodność, a wręcz kolizja pomiędzy przepisami UGN oraz przepisami kształtującymi procedurę cywilną i karną. Co zrobić powinien rzeczoznawca majątkowy w sytuacji, w której sąd wydaje polecenie sporządzenia opinii (wyłącznie) na podstawie akt sprawy?

Nie sposób przecież jest sporządzić kopię akt sądowych i załączyć ją do opinii biegłego. Nawet proste pytanie - po co, skoro wystarczy przywołać treść informacji z podaniem numeru karty akt lub sporządzić odpis albo kopię tych kart - jest wystarczającą przesłanką dla odrzucenia takiego oczekiwania sporządzenia opinii. Jednakże cytowany przepis z Rozporządzenia jest wyraźny, nie czyni wyjątków, a przy tym są jeszcze inne, następne kwestie proceduralne. Aby sporządzić kopię z akt sprawy należy uzyskać wpieryw zgodę przewodniczącego – na podstawie art. 525 k.p.c.

**Art. 525.**

*Akta sprawy dostępne są dla uczestników postępowania oraz za zezwoleniem przewodniczącego dla każdego, kto potrzebę przejrzenia dostatecznie usprawiedliwi. Na tych samych zasadach dopuszczalne jest:*

- 1) sporządzanie i otrzymywanie odpisów i wyciągów z akt sprawy;*
- 2) otrzymywanie zapisu dźwięku z akt sprawy.*

Przepis jest zamknięty, wskazuje literalnie krąg osób mogących sporządzać odpisy i wyciągi z akt oraz sposób uzyskania dostępu do akt. Brak jest podstawy prawnej do twierdzenia, że biegły sądowy może samodzielnie sporządzać takie kopie – nawet na potrzeby prowadzonego postępowania sądowego, wpieryw musi on uzyskać zgodę sądu. Nie można więc przepisów § 56 ust. 4 Rozporządzenia RM w sprawie wyceny... odczytywać jako bezwzględnego obowiązku, bowiem co w sytuacji, gdy sąd odmówi wnioskowi o sporządzenie odpisów lub wyciągów – a jest to jego wyłączna kompetencja i prawo? Skoro istnieje taka możliwość, to przepisy Rozporządzenia w tym zakresie, w ramach postępowania sądowego, nie mogą mieć zastosowania. Nawet gdyby rzeczoznawca majątkowy chciał załączyć do opinii dokumenty wykorzystane na potrzeby jej sporządzenia a będące częścią akt sądowych, to sąd może nie wyrazić na to zgody. Nie ze swej więc winy, rzeczoznawca majątkowy nie jest w stanie spełnić wymogu cytowanego przepisu Rozporządzenia.

Inne pytanie dotyczy samej wartości nieruchomości. Co dzieć się powinno w sytuacji, w której sąd oczekuje sporządzenia opinii w kilku wariantach? Kilka wartości rynkowych tej samej nieruchomości? Dla potrzeb prowadzonego postępowania, nie jest to jakiś szczególny kłopot, pojawia się za to w tym momencie jeden z problemów, związanych z realizacją obowiązku przekazania wyciągu z operatu szacunkowego. Którą wartość nieruchomości należy w nim w takim przypadku ujawnić? Wszystkie? Cel sporządzania wyciągów i ich przekazywania, nie dotyczy przecież dokumentowania czynności rzeczoznawcy, a gospodarowania nieruchomościami, a konkretnie – powszechnej taksacji nieruchomości. Jak informacje z przytoczonego przykładu opinii sądowej można wykorzystać dla takiego właśnie celu?

Jest też jeszcze jedna kolizja związana z art. 525 KPC, dotycząca właśnie wyciągu z operatu szacunkowego, który wszak jest jego częścią, na zasadzie art. 158 UGN oraz § 56 ust. 5 Rozporządzenia. Biegły sądowy sporządza opinię na podstawie polecenia sądu, który wskazuje m.in. w ilu egzemplarzach ma zostać ona wykonana. Nawet, jeśli ilość ta jest nieokreślona (niekiedy się tak zdarza), to i tak opinia z wszystkimi kopiami przekazana jest wyłącznie do zamawiającego. To on (np. sąd) podejmuje decyzję, jaki z niej zrobić użytek i komu ją udostępnić. Opinia biegłego sądowego staje się częścią akt sądowych, a więc udostępnienie opinii lub jej części podlega rygorom art. 525 KPC. Częścią opinii mającą obowiązującą formę operatu szacunkowego jest wyciąg z operatu szacunkowego. Czy wysyłając wyciąg z operatu do organu prowadzącego kataster nieruchomości bez wiedzy sądu, rzeczoznawca narusza przepis art. 525 KPC? W świetle przywołanych regulacji, rodzi się co najmniej wątpliwość, co do takiego bezrefleksyjnego wysyłania dokumentów, opracowanych na potrzeby toczących się postępowań. W procedurze karnej, odpowiednie uregulowania zawarte są w art. 156 KPK:

**Art. 156.**

*§ 1. Stronom, podmiotowi określonymu w art. 416, obrońcom, pełnomocnikom i przedstawicielom ustawowym udostępnia się akta sprawy sądowej i daje możliwość sporządzenia z nich odpisów. Za zgodą prezesa sądu akta te mogą być udostępnione również innym osobom.*

Tak więc i tym przypadku, wskazany jest krąg osób uprawnionych do udostępniania akt oraz tryb ich udostępniania innym osobom. Nie można zapominać również i o tym, że sąd może wyłączyć jawność postępowania, jawi się więc problem udostępniania dokumentów niejawnych.

Kolejną sprawą jest uregulowana w art. 200 KPK zawartość opinii w postępowaniu karnym.

**Art. 200.**

*§ 1. W zależności od polecenia organu procesowego biegły składa opinię ustnie lub na piśmie.*

*§ 2. Opinia powinna zawierać:*

- 1) imię, nazwisko, stopień i tytuł naukowy, specjalność i stanowisko zawodowe biegłego,*
- 2) imiona i nazwiska oraz pozostałe dane innych osób, które uczestniczyły w przeprowadzeniu ekspertyzy, ze wskazaniem czynności dokonanych przez każdą z nich,*
- 3) w wypadku opinii instytucji - także pełną nazwę i siedzibę instytucji,*
- 4) czas przeprowadzonych badań oraz datę wydania opinii,*
- 5) sprawozdanie z przeprowadzonych czynności i spostrzeżeń oraz oparte na nich wnioski,*

6) *podpisy wszystkich biegłych, którzy uczestniczyli w wydaniu opinii.*

Treść § 2 cytowanego przepisu znacznie odbiega od formy przewidzianej w przepisach § 56 Rozporządzenia Rady Ministrów. Czy więc przepis art. 200 §2 KPK jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego?

*Przepisy rozdziału 22 kodeksu postępowania karnego dotyczące biegłych, tłumaczy i specjalistów nie zawierają wymogu oparcia opinii na kompletnej dokumentacji (wyrok AP Wrocław z 2008-11-05 II AKa 203/08).*

Racjonalnym i usprawiedliwionym zdaje się więc być twierdzenie, że w obszarze postępowania karnego, nie zawsze może być spełniony warunek z § 56 ust. 4 Rozporządzenia.

Kolejnym zagadnieniem jest zasada wyrażona w art. 200 ust. 1 KPK (analogicznie - art. 278 § 3 KPC), na podstawie której biegły składa opinię ustnie lub na piśmie. Natomiast na podstawie art. 156 ust. 1 UGN rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek sporządzania opinii wyłącznie na piśmie. Czy więc z powołaniem się na zasady wyrażone w art. 156 UGN rzeczoznawca majątkowy w postępowaniu sądowym lub przygotowawczym, ma prawo odmówić sporządzenia opinii ustnej – na przykład jako opinii uzupełniającej, w trakcie rozprawy, na którą został wezwany? Jak można przypuszczać, i w tym zakresie również, spełnienie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, rodzi wątpliwości w obszarze czynności procesowych.

W przytoczonych przypadkach, dla uniknięcia kolizji pomiędzy różnymi uregulowaniami prawnymi, można doszukiwać się rozwiązania porządkującego kwestie sporne, przynajmniej w odniesieniu do problemu wyciągów z operatów szacunkowych.

W art. 158 UGN wskazano, że *Rzeczoznawcy majątkowi przekazują, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia.*

Przepis przywołanego art. 175 ust. 3 natomiast wskazuje:

*3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a.*

Czy więc skutkiem objęcia zasadą tajemnicy zawodowej, rzeczoznawca majątkowy może i powinien sporządzać opinie sądowe z pominięciem obowiązkowej formy operatu szacunkowego, na przykład co do załączanych do opinii dokumentów lub wysyłanego wyciągu z operatu szacunkowego?

Wydaje się, że na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć twierdząco.

Całkiem inny problem pojawia się w sytuacji na przykład wyceny składników majątkowych za przedmiot mających kilka nieruchomości. Na przykład w postępowaniu spadkowym, gdy w skład masy spadkowej wchodzi - ogólnie ujmując – mieszkanie, garaż i dom letniskowy, posiadające urządzone trzy odrębne księgi wieczyste, biegły sądowy może sporządzić jedną opinię sądową, czy też powinien to zrobić w trzech odrębnych opracowaniach? Przepisy UGN są tutaj nadrzędne (*lex specialis*)? A może... przedmiotem wyceny nie są nieruchomości, lecz

masa spadkowa, stąd więc należy uznać priorytet bardziej liberalnych w tym zakresie uregulowań kodeksu postępowania cywilnego, a w konsekwencji – jedna łączna opinia dla wszystkich składników? Pytanie zdaje się wręcz trywialne i to z kategorii dzielenia włosa na czworo, jednakże w sytuacji konieczności dokonania analizy prawnej i oceny formalnej opinii, czyż nie może być to powodem oddalenia dowodu w postępowaniu ze względów właśnie tylko formalnych lub chociażby formalną przesłanką do złożenia takiego właśnie wniosku? A przecież – każdy wniosek musi być rozpatrzony, a na jego oddalenie stronom przysługują środki odwoławcze. Czas postępowania staje się niewolnikiem stron, a organ jest bezsilny, nawet jeśli swoje czynności wykonuje bez zbędnej zwłoki.

I znów, mając w pamięci obowiązki rzeczoznawcy majątkowego i odpowiedzialność zawodową kontrolowaną w trybie art. 178 UGN, naruszenia w takim zakresie są uchybieniami rodzącymi skutki dyscyplinarne, czy też nie?

W kontekście problematyki przedstawionej wcześniej, jawi się więc nieśmiała teza, o wyłączeniu stosowania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie sporządzania opinii o wartości nieruchomości na potrzeby postępowań sądowych i przygotowawczych. Dla tak postawionej opinii należy przeciwstawić jednak normę prawną, wyrażoną w art. 157 ust. 3 UGN:

*3. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.*

Czy na podstawie przywołanego przepisu można wyciągnąć wniosek, że osoba powołana lub ustanowiona przez sąd ma obowiązek sporządzić opinię w formie operatu szacunkowego? Jakie więc będą konsekwencje takiej interpretacji w świetle przytoczonych wcześniej wątpliwości, na przykład co do ustnej formy opinii? Jawi się tutaj na przykład problem zakresu kompetencji organizacji zawodowej dokonującej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie art. 157 UGN. Czy takiej ocenie podlega opinia biegłego sądowego (ustna?), nie sporządzona w formie operatu szacunkowego?

Zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami jak i kodeks postępowania cywilnego (a także kodeks postępowania karnego), nie zawierają jednoznacznych klauzul ogólnych, wskazujących na nadrzędne stosowanie określonych przepisów dotyczących wyceny nieruchomości w postępowaniu sądowym. Powyższe oznacza, że przepisy tych ustaw w zakresie omawianych kwestii są równoległe, równoprawne, a normy z przepisów art. 149 oraz 240 UGN są niewystarczające.

W opisanej sytuacji, zasadnym zdaje się być postawienie propozycji zmiany regulacji prawnych w obszarze ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących zakresu i formy opinii o wartości nieruchomości, sporządzanych na potrzeby postępowań sądowych i przygotowawczych. Nie jest to bynajmniej problem jedynie rzeczoznawców majątkowych. Realizując swoje prawa, uczestnicy postępowań wspomagani profesjonalnymi pełnomocnikami, mają się różnych argumentów dla realizacji własnych strategii procesowych. Nawet gdy okażą się one nieskuteczne w trybie kolejnych zażaleń czy wręcz kasacji, to czy tak niejasne sformułowanie niektórych uregulowań nie może służyć przewlekłości postępowań – i to na gruncie jedynie formalnych rozstrzygnięć?

Praktycznym przykładem skutków tak pojmowanych strategii procesowych, staje się narastający problem okresu aktualności wartości, określonej w opinii biegłego sądowego. Opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości, złożona w postępowaniu



sądowym, może być wykorzystana przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia (art. 156 ust. 3 UGN), a po jego upływie, powinna być zaktualizowana lub sporządzona ponownie. *Nie ulega wątpliwości, że aktualizacja opinii wymaga wiadomości specjalnych, to zaś oznacza - zgodnie z art. 278 KPC - konieczność zasięgnięcia opinii biegłego* (Postanowienie Sądu Najwyższego z 2010-05-20, V CSK 13/10).

Skuteczne przeciągnięcie czynności procesowych o rok od daty sporządzenia opinii, jest coraz bardziej prawdopodobne, a to skutkuje koniecznością wydania opinii nowej. Każda droga jest dobra, jeśli prowadzi do celu.

#### BIBLIOGRAFIA

1. Ustawa o gospodarce nieruchomości z dnia 21 sierpnia 1997 r., t.j. Dz.U. nr 102 poz. 651 z 2010r. ze zmianami – UGN
2. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r., Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zmianami – RRM
3. Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r., Dz.U. nr 43 poz. 296 ze zmianami – KPC
4. Kodeks postępowania karnego z dnia 6 czerwca 1997 r. Dz.U. nr 89, poz. 555 ze zmianami – KPK