W imieniu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości przedkładam zgłoszony przy Okrągłym Stole postulat zastosowania pragmatycznego rozwiązania dla usprawnienia i zmniejszenia kosztów funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Zaproponowany postulat wymaga zmiany dotychczasowych przepisów w tym zakresie.

**„Sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych operat szacunkowy w postępowaniu przygotowawczym (jako prywatny), aby był przyjęty przez sąd tak samo jak operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego na zlecenie sądu jako dowód w sprawie.”**

**UZASADNIENIE**

1. Mając na względzie art. 174 ust. 5 ugn, iż rzeczoznawca majątkowy cyt. „nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego”, można przyjąć, że każdy rzeczoznawca posiadający tytuł zawodowy rzeczoznawcy majątkowego jest biegłym sądowym niezależnie czy jest wpisany na listę biegłych, czy nie.
2. Jak żaden inny zawód, to rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ugn.
3. Opinia o wartości nieruchomości jest, można powiedzieć, prawnie standaryzowana poprzez rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
4. Każda opinia (operat szacunkowy) sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego posiada ta samą formę i sposób dokonania wyceny nieruchomości (§56 rozporządzenia).
5. Skoro jako jedyny zawód rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy według jednolitej formy (zestandaryzowany) to rodzi się pytanie, dlaczego operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę na zlecenie strony jest odmiennie traktowany przez sąd w odróżnieniu od operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie sądu przez biegłego sądowego, który jest również rzeczoznawcą majątkowym.
6. W przypadku rozbieżności określonej wartości nieruchomości w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie stron dla tej samej nieruchomości i dla tożsamego celu wyceny, sąd powołałby dopiero wtedy biegłego sądowego.
7. Uważamy, że takie uwzględnienie specyfiki operatu szacunkowego w postępowaniu sądowym mogłoby mieć wpływ na efektywność sądów. Taka odrębność opinii jaką stanowi operat szacunkowy musi posiadać odmienne uregulowania prawne, co wymaga dodatkowego usankcjonowania prawnego przez ustawodawcę.

Aktualnie jest znaczna ilość spraw cywilnych związanych z wyceną nieruchomości, stąd ta zaproponowana próba zmniejszenia problemu. Jeżeli ww. rozwiązania sprawdziłyby się w postępowaniu sądowym cywilnym, można by było rozszerzyć je na postępowanie administracyjne, a może i karne.

Jeżeli byłaby wola szukania rozwiązań pragmatycznych dla usprawnienia i zmniejszenia kosztów funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości to zaproponowany postulat wpisuje się w tą potrzebę\*.

\* Szerzej referat „Specyfika operatu szacunkowego, jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym”, materiał zaprezentowany na 3 Kongresie Nauk Sądowych.

W imieniu PSRWN

Zygmunt Zygmuntowicz