

Kinga Badowska-Zygmuntowicz
Michał Zygmuntowicz
Zygmunt Zygmuntowicz

SPECYFIKA OPERATU SZACUNKOWEGO, JAKO DOWODU W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM CYWILNYM

Streszczenie:

Przedmiotem rozważań jest operat szacunkowy jako opinia o wartości nieruchomości, wykorzystywana jako dowód w postępowaniu sądowym cywilnym. Specyfika tego dowodu wynika z samej nieruchomości, a także ze specyfiki rynku nieruchomości oraz z założeń przyjętych przez rzeczoznawcę majątkowego do wyceny.

W procesie cywilnym obowiązuje zasada kontrydiktoryjności, zatem to strony mają obowiązek przedstawić wszelkie dowody na poparcie swoich twierdzeń. Jednym z dostępnych dowodów może być operat szacunkowy o wartości nieruchomości sporządzony bądź na zlecenie strony postępowania lub sądu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony stanowi dowód prywatny. Większe znaczenie dla oceny materiału dowodowego ma operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie sądu. Wówczas sąd ocenia go pod względem zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych wniosków. Celowa jednak mogłaby być próba zrównania wartości dowodowej operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie stron z opinią sporządzoną na wniosek sądu. Sytuacja taka mogłaby mieć wpływ na przyspieszenie rozpoznania sprawy oraz ograniczenie kosztów postępowania.

Ponadto zasygnalizowano dokonane zmiany przepisów w 2017 r. w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

słowa kluczowe: operat szacunkowy, postępowanie cywilne, dowód, postępowanie dowodowe, biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy.

Referat został przygotowany na III Kongres Nauk Sądowych w Warszawie. Celem referatu jest przedstawienie rozważań autorów oraz uporządkowanie stanowisk innych rzeczoznawców majątkowych – biegłych sądowych, będących członkami Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN), o wykorzystaniu operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym. Przedstawienie materiału dowodowego, jakim jest operat szacunkowy, jest szczególnie ważne w przebiegu postępowania dla każdej z jego stron. Operat szacunkowy to opinia biegłego, jako obiektywnej osoby niezależnej, która nie ma żadnego interesu prawnego w toczącej się sprawie. Cechami wyróżniającymi dowód z opinii biegłego na tle innych środków dowodowych są wiadomości specjalne, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na etapie wymiany pierwszych pism procesowych w postępowaniu sądowym cywilnym strony wielokrotnie rozważają decyzję, czy przedstawić, jako dowód w postępowaniu operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego na własne zlecenie. Specyfika tego rodzaju dowodu dotycząca postępowania administracyjnego została szeroko przedstawiona w wielu publikacjach. Jednak operat szacunkowy w postępowaniu administracyjnym lub postępowaniu karnym charakteryzuje się innymi regułami postępowania i oceny. Niniejszy artykuł zawężono do operatu szacunkowego, jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym, bowiem występują znaczne ilości spraw, w których operat szacunkowy stanowi istotny dowód.

Przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zatem dowodowi podlegają te fakty, które mają znaczenie z uwagi na zastosowaną w postępowaniu normę prawną będącą podstawą prawną rozstrzygnięcia, a wyznaczoną przedmiotem postępowania i granicą zaskarżenia. W piśmiennictwie pojęcie faktu utożsamia się najczęściej z wszelkiego rodzaju zjawiskami i zdarzeniami oznaczonymi w czasie i przestrzeni, przeszłymi i współczesnymi oraz stanami psychicznymi, a także stanami świata zewnętrznego.¹ Dowodu nie wymagają fakty powszechnie znane, znane sądowni urzędowo oraz przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną.

W polskim systemie prawa obowiązuje zasada kontradiktoryjności. Zasada ta została przywrócona ustawą z dnia 1 marca 1996 r. (Dz. U z 1996 r., Nr 43 poz. 189) i obowiązuje od dnia 01 lipca 1996 r. i jest różnie definiowana.

Niesporne jest jednak, że w procesie opartym na tej zasadzie ciężar wskazywania faktów i dowodów, a więc tzw. gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach

postępowania², w przeciwieństwie do procesu opartego na zasadzie inkwizycyjności, w którym ciężar ten spoczywa na sędzi³. Zasada kontradiktoryjności określa więc podział obowiązków w toku postępowania między sądem i stronami postępowania (relacja sąd-strona), natomiast nie obejmuje problematyki ciężaru dowodu, chociaż pozostaje z nią w ścisłym związku. Normy regulujące rozkład ciężaru dowodu określają bowiem, która ze stron ponosi negatywne konsekwencje nieudowodnienia pewnego faktu (art. 6 k.c), a w związku z tym, na której ze stron spoczywa ciężar zgłoszenia konkretnego wniosku dowodowego (relacja powód-pozwany).³ Instytucja ciężaru dowodu spełnia dwie zasadnicze funkcje: dynamizuje postępowanie dowodowe oraz określa wynik merytoryczny sporu w sytuacji, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.⁴

Mając na uwadze uregulowania art. 6 kc i 232 kpc stwierdzić należy, iż strona powodowa dochodząca roszczenia majątkowego związanego z nieruchomością powinna wykazać jej wartość już w pozwie. Takim dowodem powinien być operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony powodowej. Operat sporządzony przez osobę będącą rzeczoznawcą majątkowym i posiadającą wiedzę specjalistyczną w sposób niebudzący wątpliwości określi wysokość roszczenia dochodzonego z nieruchomości. Wartość ta może być wówczas potwierdzona innymi dowodami przedstawianymi przez stronę.

Także pozwany sprzeciwiając się określonej przez powoda w przedłożonym dowodzie wartości nieruchomości może, poprzez sporządzenie prywatnego dowodu z operatu szacunkowego wykazać inną wartość przedmiotu sporu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie ugruntował się pogląd, iż złożony do akt sprawy operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony jest traktowany przez sąd jak dokument prywatny w świetle art. 245 kpc. Dokument taki sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego będącego także biegłym sądowym, sądy traktują jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Nie ma on waloru dowodu z opinii biegłego, o którym mowa w art. 278 kpc i następn⁵. Sąd Najwyższy wskazał również, iż oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach złożonych w innym procesie jest przede wszystkim naruszeniem przepisów kodeksu postępowania cywilnego (dalej kpc), które regulują zasady przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego⁶.

Prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska strony. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba

wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w kpc dopuścić dowód z opinii biegłego.⁷

Ustawodawca określił definicję „operatu szacunkowego”, jako opinię o wartości nieruchomości, który powinien być sporządzony w formie pisemnej. Ustawodawca nie dopuszcza innej formy tego opracowania. Nie jest zatem możliwe sporządzenie operatu szacunkowego w formie ustnej.

Za formą pisemną przemawia wprost art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) (dalej u.g.n.) oraz § 57 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) (dalej r.w.n.s.o.) poprzez wskazanie, iż rzeczoznawca majątkowy podpisuje operat, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

Przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach zgodnie z art. 155 u.g.n. Rozporządzenie w § 55 ust. 2 wskazuje, iż operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego wraz z uzasadnieniem. Zatem ustawodawca dość precyzyjnie określił reguły jego sporządzania, formę i treść.

Generalną zasadę wyceny nieruchomości opisuje przepis art. 154 ust. 1 u.g.n., który wskazuje, że 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.

Europejskie Standardy Wyceny – ESW 2016 nie narzucają żadnej konkretnej metodologii wyceny, jako że w każdym konkretnym przypadku jest to w gestii profesjonalnej oceny rzeczoznawcy, w zależności od charakterystyki, okoliczności i kontekstu przedmiotowej nieruchomości.

Uprawnienia do sporządzenia operatu szacunkowego posiada jedynie rzeczoznawca majątkowy. Jest to zawód regulowany, którego wykonywanie wymaga uprawnień nadawanych przez właściwego ministra – obecnie Ministra Infrastruktury i Budownictwa kierujący działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo.

Charakter operatu szacunkowego oceniać można w różnych aspektach. Z jednej strony jest on opinią autorską, może więc stanowić utwór w rozumieniu prawa autorskiego – jeżeli stanowi przejaw działalności twórczej o indywidualizowanym charakterze, przy czym charakter ten powinien się odnosić przede wszystkim do utworu (mniej do twórcy) i umożliwiać odróżnienie tego indywidualnego utworu od innych. Większość operatów szacunkowych spełnia ten warunek, bo nawet, gdy dla tej samej nieruchomości sporządzane są operaty szacunkowe przez różnych rzeczoznawców, to najczęściej różnią się one między sobą. Poza tym operaty sporządzane są dla różnych nieruchomości i dla różnych celów, co tym bardziej skłania do przyznania im walorów oryginalności. Jednak należy pamiętać, że nie mają cech utworów dokumenty i opinie sporządzane rutynowo i masowo w ramach wykonywania czynności zawodowych według tego samego schematu (por. orzeczenie SN z dnia 21 czerwca 1968 r., I CR 206/68, PiP 1969, z. 7, s. 170 i n.). O tym, że operat szacunkowy może stanowić utwór w rozumieniu prawa autorskiego (i jako taki podlegać ochronie przewidzianej w tym prawie), SN wypowiedział się w orzeczeniach z dnia 23 czerwca 1936 r., I K 336/36, LEX nr 575018, i z dnia 31 marca 1938 r., C II 2531/37, OSP 1938, z. 545, OSNC 1939, nr 2, poz. 61.⁸

Z drugiej strony operat szacunkowy jest dokumentem w tym znaczeniu, że ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód okoliczności mającej znaczenie prawne (stanowi dowód, że nieruchomość w nim opisana ma określoną wartość, która stanowi podstawę ustalenia ceny np. w przetargu). Nie jest jednak dokumentem urzędowym, gdyż z art. 244 k.p.c. i art. 76 k.p.a. wynika, że dokumentem urzędowym jest tylko taki dokument, który został sporządzony przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania. Tymczasem rzeczoznawca majątkowy nie jest takim organem.⁹

W związku z powyższym szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż opinia biegłego ma na celu ustalenie i ocenę okoliczności sprawy, przedstawienie toku rozumowania, prowadzącego do sformułowania końcowych wniosków na podstawie posiadanych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wiadomości specjalnych (fachowych), doświadczenia zawodowego, a dodatkowo zgodności z zasadami logiki.

Sąd w postępowaniu cywilnym ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie rozważenia zebranego materiału. Gdy wyjaśnienie przedmiotu sporu wymaga wiedzy specjalistycznej sąd na wniosek stron lub przeprowadzając dowód z urzędu może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. W przypadku powołania kilku biegłych mogą oni wydać opinię łączną. To sąd

w postanowieniu o wyznaczeniu biegłego i określeniu tezy opinii, wskazuje, czy opinia biegłego ma być sporządzona w formie pisemnej czy przedstawiona ustnie na rozprawie. Po sporządzeniu opinii strony postępowania mają możliwość ustosunkowania się do jej treści. W celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących treści sąd może wezwać biegłego na rozprawę w celu uzupełniającego przesłuchania biegłego lub polecić biegłemu sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej. Na rozprawie sąd i strony mają możliwość zadawania pytań dotyczących opracowania.

Posiadane przez sędziego wiadomości specjalne ułatwiają rozstrzygnięcie sprawy, ale nie zwalniają sądu z konieczności powołania biegłego, gdyż sąd (sędzia) nie może zastąpić biegłego, a tym samym pozbawić strony możliwości zadawania pytań i podważać opinię biegłego w trakcie procesu.

Biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości może zostać powołany jedynie rzeczoznawca majątkowy, nie jest przy tym konieczne by był on wpisany na listę biegłych sądowych. Wynika to wprost z art. 240 ust. 2 oraz art. 174 ust. 4 u.g.n. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości sporządza swoją opinie o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 u.g.n.) Treść i zawartość operatu szacunkowego została normatywnie postanowiona w rozporządzeniu w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w tym w szczególności w §36 tego aktu prawnego, co z kolei oznacza, że nie mogą być sporządzane „operaty szacunkowe skrócone”, „wstępne operaty szacunkowe”, „operaty szacunkowe uproszczone”, itp. Jeśli czynność rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego nie dotyczy (na przykład z woli sądu) materii określania wartości, to odpowiednie opracowanie winno stanowić opinię i nie może być określone jako operat szacunkowy (na przykład stanowisko biegłego co do możliwości i warunków wyodrębnienia w budynku lokali jako przedmiotu odrębnej własności będzie przedstawione wyłącznie w postaci opinii).¹⁰

Pewna odmienność operatu szacunkowego sporządzonego na polecenie sądu będzie wynikała z rozporządzenia rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. z dnia 26 stycznia 2005 r.).

Zgodnie z § 15 tego przepisu: „Biegły wydając opinię używa tytułu biegłego sądowego z oznaczeniem specjalności oraz sądu okręgowego, przy którym został ustanowiony”. Oznacza to potrzebę posiłkowania się pieczęcią nagłówkową o tej treści a nie pieczęcią zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Ta ostatnia mogłaby być wykorzystana przy podpisie. Zaznaczyć jednak należy, że pieczęć zawodowa może być użyta jedynie w wypadku sporządzania operatu szacunkowego. Użycie tej pieczęci

w wypadku wykonywania na polecenie sądu czynności spoza materii określania wartości jest nieuzasadnione. Wykonanie takiej czynności przekracza bowiem kompetencje określone w art. 174 u.g.n., a wynika z postanowienia sądu o ustanowieniu biegłym.

Dokonując oceny dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego sąd nie może korzystać z innych środków dowodowych oraz dokonywać oceny opinii według własnej wiedzy i doświadczenia nawet w sytuacji, gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów - zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, zaś w przypadku opinii dotyczącej wyceny nieruchomości - także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii, zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (u.g.n.). Sąd może więc oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności, czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (art. 286 k.p.c.).¹¹

Sąd nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalistycznymi. Jeżeli biegły powołany przez sąd, opinię pozasądową kwestionuje - rzeczą sądu jest krytyczne rozważenie argumentacji obu opinii.¹²

W razie kwestionowania opinii biegłego wykonanej na zlecenie sądu istnieje możliwość kontroli poprawności jego sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 u.g.n.). W postępowaniu sądowym weryfikację poprawności opinii w formie operatu szacunkowego może zlecić jedynie sąd rozpoznający sprawę (art. 157 ust. 3 u.g.n.).

Zakres zadań biegłego jest określony przez sąd w postanowieniu dowodowym. Biegły nie może zostać powołany w celu ustalenia stanu faktycznego sprawy, bowiem jego zadaniem nie jest poszukiwanie dowodów, lecz ocena przedstawionego materiału dowodowego z wykorzystaniem wiadomości specjalnych, w sposób umożliwiający sądowi dokonanie

właściwych ustaleń faktycznych i właściwej oceny prawnej zdarzeń, z których strony wywodzą swoje racje.

W państwach Unii Europejskiej różnie kształtuje się podejście sądu do oceny operatów szacunkowych wykonanych na zlecenie stron oraz na zlecenie sądu. Systemami zbliżonymi do polskiego ustawodawstwa są Austria i Francja. Jednak w prawie francuskim istnieje możliwość wystąpienia z wnioskiem o powołania biegłego jeszcze przed rozpoczęciem właściwego postępowania¹³. To sąd dokonuje wyboru eksperta spośród osób wpisanych na listę biegłych. Jednakże strony mogą zaproponować sądowi konkretną osobę. Ponadto istnieje możliwość powoływania biegłych w toku postępowania sądowego, tak jak w polskim porządku prawnym. Istnieje również możliwość sporządzenia ekspertyzy pozasądowej na zlecenie stron. Wiąże ona jedynie strony, które brały w niej udział i nie ma waloru opinii biegłego sądowego.¹⁴

Inny system oceny operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie strony występuje w Królestwie Hiszpanii. Strony mogą posługiwać się w postępowaniu opiniami sporządzonymi na prywatne zamówienie. Mają one wartość dowodową równą opiniom sporządzonym przez biegłych powołanych przez sąd, gdyż obowiązek obiektywizmu dotyczy obu grup biegłych, ponieważ zobowiązują się do takiego zachowania w przysiędze. Oba rodzaje biegłych muszą być pod względem osobistym i finansowym niezależne od stron¹⁵.

Konkludując ocena operatu szacunkowego dokonywana przez sąd w postępowaniu cywilnym zależy od tego czy został on sporządzony na zlecenie strony czy sądu. Prezentowane powyżej systemy prawa europejskiego dopuszczają posługiwanie się operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłych sądowych na zlecenie stron postępowania na równi z wykonanymi przez biegłych. W polskim systemie prawa ustawodawca dopuścił możliwość, że rzeczoznawca majątkowy może być powołany, jako biegły bez wpisu na listę biegłych sądowych. Nie może również odmówić pełnienia tej funkcji. Dlaczego, zatem operat szacunkowy sporządzony w ramach działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego miałby być merytorycznie gorszy jako dowód od sporządzonego przez biegłego sądowego, wyłącznie z tej przyczyny, że został on powołany przez sąd? Można w pewnym sensie utożsamić, że każdy rzeczoznawca majątkowy jest z mocy prawa biegłym sądowym. Należy również zwrócić uwagę, iż w żadnej innej dziedzinie, w jakiej występują biegli sądowi taka relacja nie zachodzi. Zdaniem doktryny pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego w istocie zbliżona jest do pozycji osób zaufania publicznego. Należy traktować te osoby, wyposażone w szczególne uprawnienia nadane przez organy administracji, jako rzeczników interesu

publicznego.¹⁶ Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem interdyscyplinarnym, wymagającym bardzo szerokiej wiedzy z różnych dziedzin, m.in. ekonomii, finansów, rachunkowości, prawa, budownictwa, architektury, kosztorysowania, matematyki, statystyki, gospodarki przestrzennej, geodezji, rolnictwa, leśnictwa, gospodarki wodnej, geologii i innych. Dlatego też wiedzę i doświadczenie zawodowe wynikające z wykonywania tego zawodu można i należy wykorzystywać do sporządzania opinii w postępowaniach sądowych. Istotne znaczenie przy powierzaniu tych czynności rzeczoznawcom majątkowym – biegłym sądowym mogą mieć zapisy z art. 175 ust. 3 u.g.n, z których wynika, że informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową.

Zatem opinia bez względu na osobę zleceniodawcy powinna zostać wykonana bezstronnie z uwzględnieniem wielu czynników mających wpływ na wynik końcowy. Przede wszystkim powinna jednak odpowiadać na cel jej sporządzenia i być uzasadniona.

Ustawodawca przewidział udział rzeczoznawców majątkowych również w innych czynnościach poza sporządzaniem opinii o wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące m.in. rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku oraz efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju.

Prawdziwym przełomem może okazać się nowa definicja wartości rynkowej obowiązująca od 1 września 2017 r., która będzie stosowana niezależnie od celu wyceny nieruchomości. Nadano nowe brzmienie art. 151 ust. 1 w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509).

Dokonane zmiany przepisów są znaczne i obejmują ponad 50 przepisów szczegółowych, w tym ponad 20 dotyczących rzeczoznawcy majątkowego.

Art. 151 ust. 1 otrzymał treść: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. Nowa definicja wartości rynkowej wnosi ze sobą zmiany o charakterze rewolucyjnym dla postrzegania nieruchomości jako obiektu wyceny i dochodzenia do wartości rynkowej. Zmiana definicji oznacza konieczność akceptacji interpretacji wartości rynkowej z uwzględnieniem m.in. definicji zawartej w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady UE Nr 575/2013 z dnia 23.06.2013r. i wprowadzona

do Międzynarodowych i Europejskich Standardów Wyceny. W procesie wyceny nieruchomości musi być postrzegana jako obiekt ekonomiczny, techniczny i prawny. Dotychczas metodyka i praktyka wyceny preferowała postrzeganie nieruchomości jako obiektu prawnego i technicznego. Wycena nieruchomości jako obiektu ekonomicznego musi odwzorować potencjał tkwiący w wycenianej nieruchomości.

Wieloaspektowe podejście do nieruchomości przedstawiono na obszarze ekonomicznych rozważań:

- w warunkach gospodarki rynkowej największego znaczenia nabiera wartość rynkowa, z uwzględnieniem tej kategorii wartości rozstrzygane są spory sądowe,
- sens ekonomiczny jak i poziom poszczególnych wartości tej samej nieruchomości, wyznaczony w tym samym czasie, ale dla różnych celów jest różny,
- wartość nie jest stała w czasie, podlega zmianom, nie ma stałej i niezmiennej wartości subiektywnej, zmianie musi zatem ulec wartość obiektywna¹⁷.

Operat szacunkowy, jako jeden z elementów materiału dowodowego, odgrywa współcześnie istotną rolę, ponieważ przedstawia sądowi obiektywną opinię w danej sprawie, co bez wątplenia ma wpływ na szybkość toczącego się postępowania oraz treści orzeczenia sądu.

Przedstawienie, jako dowodu w sprawie operatu szacunkowego zawierającego wiedzę specjalną już w pierwszym piśmie procesowym z całą pewnością porządkuje stanowiska stron i uprawdopodobnia wysokość dochodzonego roszczenia. Akceptacja w polskim systemie prawnym dowodów z opinii rzeczoznawcy majątkowego wykonanych na zlecenie stron postępowania z całą pewnością spowodować może skrócenie czasu rozpoznawania spraw oraz zmniejszenia kosztów całego postępowania nakładane bądź na stronę a często pokrywane ze środków Skarbu Państwa.

Mając na uwadze treść wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku, z dnia 22 marca 2011 r., sygn. akt VI Kz 81/11, KZS 2011 nr 9: „Czynności biegłego sądowego bez wątpienia należą do zakresu szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości, a przez to zaliczają się do działalności publicznej, realizowanej przez organy państwowe, zajmujące się tą sferą. W praktyce bowiem opinia biegłego z reguły ma istotny, a niejednokrotnie nawet decydujący wpływ na treść orzeczenia sądu, czego przykładem są chociażby opinie z zakresu badań materiału genetycznego, badań chemicznych lub z zakresu balistyki. Skoro zatem biegły sądowy wykonuje zadania zlecone przez organy władzy sądowniczej, a więc tej władzy, która podejmuje decyzje o znaczeniu publicznym, nadto ma bezpośredni i realny wpływ

na merytoryczną treść tych decyzji, to jest osobą pełniącą funkcję publiczną w rozumieniu art. 115 § 19 k.k.”¹⁸

Referat przygotowano w celu przedstawienia go na Kongresie, niezależnie od tego środowisko rzeczoznawców majątkowych zgłasza generalny wniosek o jak najszybsze ustanowienie „Ustawy o biegłych sądowych”, która uwzględniałaby wiele spraw, nie tylko dotyczących statusu biegłych sądowych, ale również ich wynagrodzenia w sposób spójny i syntetyczny, co aktywnie wpłynęłoby na efektywność załatwiania spraw przez sądy.

Bibliografia:

- Badowska Zygmuniewicz K., Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym, Zeszyt naukowy Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy, Scientific Papers of The Witelon State University of Applied Sciences in Legnica, 18(1)/2016, 2016.
- Bończyk-Kucharczyk E., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, stan prawny na 28.02.2013 r., komentarz do Art.156, LEX, Nr 8764, 2013.
- Broniewicz W., Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa, 1996.
- Demendecki T., Komentarz aktualizowany do art. 227 Kodeksu postępowania cywilnego, LEX, 2014.
- Europejskie Standardy Wyceny – ESW 2016, Wyd. Tegova, The European Group of Valuers' Associations Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 2016.
- Hopfer A. (red.), Wycena nieruchomości przedsiębiorstw. Szacowanie nieruchomości, Twigger, Warszawa 1994.
- Kucharska-Stasiak E. Wartość rynkowa nieruchomości, Twigger, Warszawa 2001.
- Kucharska-Stasiak E. Ekonomiczny wymiar nieruchomości, PWN, Warszawa 2016.
- Lapierre J., Postępowanie cywilne, Warszawa 2000.
- Łochowski M., 2004, Rola zasady kontradycyjności w sprawach cywilnych dotyczących odpowiedzialności lekarzy za błędy w sztuce, ABACUS Biuro Promocji Medycznej, Nr 4/2004 (17, vol.6).
- Marciniak A. Piasecki K., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 1–366. Tom I, Warszawa, Duże Komentarze Becka, 2014.
- Pietrzykowski H., Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych, LexisNexis. Warszawa, 2011.

- Żróbek S., *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2005.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Podstawowej (KSWP) „Wartość rynkowa”, uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 19.09.2017, Warszawa.

Przypisy

- ¹ Demendecki Tomasz, Komentarz aktualizowany do art. 227 Kodeksu postępowania cywilnego, LEX.
- ² W Broniewicz: *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1996, s. 50; J. Lapiere, w: *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2000, s. 138-139.
- ³ Łochowski Marcin Rola zasady kontradyktoryjności w sprawach cywilnych dotyczących odpowiedzialności lekarzy za błędy w sztuce, *ABACUS Biuro Promocji Medycznej*, , Nr 4/2004 (17, vol.6).
- ⁴ Demendecki Tomasz, op.cit.
- ⁵ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r. I CSK 199/09 <http://www.sn.pl> (dostęp 10.05.2015 r.).
- ⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, LEX nr 53032.
- ⁷ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, LEX nr 53032, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 260/74, LEX nr 7517.
- ⁸ Bończyk-Kucharczyk Ewa, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. stan prawny na 28.02.2013 r., komentarz do Art.156*, LEX 2013, Nr 8764.
- ⁹ Ibidem.
- ¹⁰ Małecki Zdzisław, „Operat szacunkowy” a „opinia” w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego s sadowego (i nie tylko)”, <http://srm.wroclaw.pl/operat-szacunkowy-a-opinia-w-czynnosciach-rzeczoznawcy-majatkowego-jako-bieglego-sadowego-i-nie-tylko/> (dostęp 04.12.2014 r.).
- ¹¹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 sierpnia 2012 r., sygn. akt I Aca 217/12, LEX 1213899, Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt I Aca 1093/11, LEX 1238462.
- ¹² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, LEX nr 8925.
- ¹³ Copernic Avocats „Ekspertyza sądowa we Francji”, www.copernic-avocats.pl/pl-ekspertyza-sadowa-we-francji/ (dostęp 10.05.2015 r.).
- ¹⁴ Ibidem.
- ¹⁵ Twinning Light Project: „Strengthening the Polish Justice System” Twinning Reference Number PL/06/IB/JH/02/TL Analiza porównawcza przepisów dotyczących biegłych w państwach Austrii, Francji, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii oraz analiza polskich regulacji dotyczących biegłych (I), analiza odpowiedzi polskich sądów na pytania zawarte w ankiecie (II) oraz ogólne zdefiniowanie zakresu rekomendacji mających na celu poprawę systemu obowiązującego w Polsce (III) (Sub-activity 1.5). str. 27.
- ¹⁶ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002 r. , sygn. akt SK 20/01, OTK-A 2002/7/89, Dz.U. z 2002 r., Nr 208, poz. 1778.
- ¹⁷ Szerzej: E.Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. PWN 2016, Warszawa.
- ¹⁸ Wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku, z dnia 22 marca 2011 r., sygn. akt VI Kz 81/11, KZS 2011 nr 9.

Akty prawne

1. Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997r., Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)

-
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny – t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459.
 3. Ustawa z dnia 9 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2007 r., Nr 121, poz. 831.
 4. Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2010 r., Nr 7, poz. 45 z późn. zm.
 5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147).
 6. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509).
 7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
 8. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej Nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie UE nr 648/2012.
 9. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1.09.2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1. Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dz. Urz. z 2017 r., poz. 59).

The specificity of a property valuation report as evidence in civil proceedings

Abstract:

Civil proceedings are based on a contradictory procedure, thus the parties are required to present all evidence to support their claims. An available piece of evidence can be a property valuation report prepared at the request of a party to proceedings or at the request of the court. According to the Supreme Court's established case law, a property valuation report prepared at the request of a party to proceedings is regarded as private evidence. A property valuation report prepared by a certified property valuer at the request of the court is more significant in the evaluation of evidence. Then, the court will evaluate the report in terms of logic and common knowledge, the valuer's expertise level as well as the reasoning and the firmness of conclusions. However, it might be expedient to take an attempt at making the probative value of a property valuation report prepared

at the request of the parties to proceedings equivalent to an opinion prepared at the court's request. This could accelerate the examination of the case and limit the costs of proceedings.

key words: property valuation report, civil proceedings, evidence, hearing of evidence, expert witness, property valuer.

mgr Kinga Badowska-Zygmuntowicz – radca prawny w Kancelarii Prawno-Majątkowej “Mikroeko” w Bydgoszczy, mediator.

dr inż. Michał Zygmuntowicz – rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy i skrabowy, Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Przewodniczący Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej w Bydgoszczy.

dr inż. Zygmunt Zygmuntowicz – reprezentant organizacji zawodowej PSRWN w III Kongresie Nauk Sądowych, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy i skrabowy, Prezes Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Bydgoszczy, członek Komisji Arbirtażowej przy PFSRM, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej dla rzeczoznawców majątkowych przy Ministrze Infrastruktury i Budownictwa.

Październik, 2017 rok.