

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

DYSCYPLINA NAUKOWA INŻYNIERIA LĄDOWA, GEODEZJA I

TRANSPORT

DZIEDZINA NAUK INŻYNIERYJNO - TECHNICZNYCH

Rozprawa doktorska

mgr Krzysztof Sokół

**Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury
ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych**

Promotor

prof. dr hab. inż. Katarzyna Sobolewska – Mikulska

Promotor pomocniczy

dr inż. Natalia Sajnóg

WARSZAWA 2025

Podziękowania

*Serdecznie dziękuję Pani Promotor
prof. dr hab. inż. Katarzynie Sobolewskiej – Mikulskiej
oraz Pani Promotor pomocniczej dr inż. Natalii Sajnóg
za inspirację, opiekę naukową, wsparcie merytoryczne,
życzliwość oraz nieustanną motywację w czasie, gdy
powstawała niniejsza rozprawa.*

STRESZCZENIE

W rozprawie zaproponowano autorską uniwersalną metodykę wyceny nieruchomości dla celów sądowych oraz trzy metodyki specjalistyczne. Metodyki uwzględniają procedurę ustalania stanu nieruchomości. W dysertacji zaproponowano również koncepcję zmian prawnych ustanawiających sposób określania wartości nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem sposobu gromadzenia danych dotyczących stanu nieruchomości.

Analiza przepisów prawnych, wyniki przeprowadzonych badań, wnioski wynikające z literatury oraz potrzeba wprowadzenia narzędzi usprawniających system wyceny nieruchomości dla celów sądowych, pozwoliły autorowi rozprawy opracować rozwiązania metodologiczne możliwe do stosowania od chwili ich udostępnienia oraz prawne porządkujące ww. system i dopełniające – zaproponowane w dysertacji – rozwiązania metodologiczne.

Przy opracowywaniu rozwiązań metodologicznych i prawnych przyjęto założenie, że tylko operat szacunkowy oparty o wiarygodne dane zgromadzone w materiale dowodowym oraz pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, może stanowić wiarygodne źródło informacji o wartości nieruchomości.

Metodyka uniwersalna to zbiór reguł postępowania oraz zaleceń, które biegły rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić przy wycenie nieruchomości. Reguły te mają charakter weryfikacyjny tj. wskazują obszar i zakres sprawdzeń oraz kierunkowy tj. w zależności od wyniku weryfikacji wskazują możliwy lub możliwe sposoby postępowania.

Metodyki specjalistyczne odnoszą się do wycen nieruchomości w trzech wyodrębnionych rodzajowo sprawach sądowych tzw. działowych. Metodyki te uwzględniają uwarunkowania prawne tych spraw oraz fakt, że wycena w sprawach działowych oprócz prawa własności dotyczy również innych praw, których źródłem jest nieruchomość.

Koncepcja rozwiązań prawnych stanowi zespół proponowanych przepisów prawnych na poziomie rozporządzenia, które we wskazanym obszarze regulacyjnym mogłyby określić sposób gromadzenia oraz zakres niezbędnych danych o nieruchomości, której wyceny wymaga postępowanie sądowe. Propozycje w szczególności odnoszą się do stanu nieruchomości oraz sytuacji zaistniałych na jej tle, stanowiących źródło praw wymagających określenia co do wartości. Wyżej wymieniona koncepcja wskazuje sposób określania wartości nieruchomości dla celów sądowych i jest oparta o upoważnienie zawarte w art. 159 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Proponowana zmiana scala zasady gromadzenia danych wynikające z ww. ustawy z zasadami gromadzenia danych wynikającymi z kodeksu postępowania cywilnego.

Zarówno metodyki jak i proponowana regulacja prawna są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Na wybranych dwóch obiektach badawczych – nieruchomościach gruntowych zabudowanych – przeprowadzono testowanie opracowanych metodyk specjalistycznych, które pozostają w ścisłym związku z treścią proponowanych przepisów. Testowanie potwierdziło zasadność zaproponowanych rozwiązań metodologicznych, ich wysoką skuteczność oraz prawdziwość tez rozprawy. Metodyki eliminują lub znacznie ograniczają sytuacje mogące obniżyć wiarygodność opinii o wartości nieruchomości.

Przedstawiony w niniejszej dysertacji stan prawny jest aktualny na dzień 28 lutego 2025 r.

Słowa kluczowe: biegły rzeczoznawca majątkowy, wycena nieruchomości, stan nieruchomości, postępowanie sądowe, zasady gromadzenia i źródła danych o nieruchomości

ABSTRACT

The dissertation proposes the author's universal methodology of real estate valuation for court purposes and three specialized methodologies. The methodologies take into account the procedure for determining the state of the property. The dissertation also proposes the concept of legal changes establishing the method of determining the value of real estate in court proceedings, taking into account the method of collecting data on the condition of real estate.

The analysis of legal regulations, the results of the research, conclusions resulting from the literature and the need to introduce tools to improve the system of real estate valuation for court purposes, allowed the author of the dissertation to develop methodological solutions that could be used from the moment they were made available, as well as legal solutions that would organize the above-mentioned system and complement the methodological solutions proposed in the dissertation.

When developing methodological and legal solutions, it was assumed that only an appraisal report based on reliable data collected in the evidence and obtained by an expert property valuer can be a reliable source of information about the value of the property.

The universal methodology is a set of rules of conduct and recommendations that a certified property valuer should take into account when valuing real estate. These rules are verification, i.e. they indicate the area and scope of checks, and directional, i.e. depending on the result of the verification, they indicate possible or possible ways of proceeding.

Specialist methodologies refer to real estate valuations in three separate types of court cases, the so-called partition cases. These methodologies take into account the legal conditions of these cases and the fact that valuation in partition cases, in addition to the ownership right, also applies to other rights whose source is real estate.

The concept of legal solutions is a set of proposed legal provisions at the level of a regulation, which in the indicated regulatory area could determine the method of collecting and the scope of necessary data on the real estate whose valuation is required in court proceedings. The proposals refer in particular to the condition of the property and the situations arising in its context, which are the source of rights that need to be determined as to the value. The above-mentioned concept indicates the method of determining the value of real estate for court purposes and is based on the authorization contained in Article 159 item 2 of the Real Estate Management Act. The proposed amendment merges the principles of data collection under the above-mentioned Act with the principles of data collection under the Code of Civil Procedure.

Both the methodologies and the proposed legal regulation are in line with the currently applicable law.

On the selected two research objects – developed land properties – tests were carried out on the developed specialist methodologies, which are closely related to the content of the proposed regulations. The testing confirmed the validity of the proposed methodological solutions, their high effectiveness and the truth of the dissertation's theses. Methodologies eliminate or significantly reduce situations that may reduce the credibility of opinions about the value of real estate.

The legal status presented in this dissertation is current as of 28 February 2025.

Key words: expert property valuer, real estate valuation, condition of real estate, court proceedings, principles of collecting and sources of data on real estate

Wykaz ważniejszych skrótów

k.c.	– Kodeks cywilny
k.p.a.	– Kodeks postępowania administracyjnego
k.p.c.	– Kodeks postępowania cywilnego
k.r.o.	– Kodeks rodzinny i opiekuńczy
r.s.e.g.b.	– rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków
r.s.w.n.	– rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości
r.s.w.n.s.o.s	– rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
u.g.n.	– ustawa o gospodarce nieruchomościami
u.o.z.o.z.	– ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
u.p.b.	– ustawa Prawo budowlane
u.p.g.k	– ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne
u.p.z.p.	– ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Spis treści

1. Wprowadzenie	13
1.1 Teza, cel i zakres pracy	15
1.2 Uzasadnienie podjęcia tematu	17
1.3 Metodyka badawcza.....	22
2. Ogólne zasady wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych w Polsce	24
2.1 Postępowania sądowe wymagające ustalenia wartości nieruchomości	26
2.1.1 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o dział spadku	27
2.1.2 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o podział majątku wspólnego	29
2.1.3 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o zniesienie współwłasności	30
2.1.4 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o przeniesienie własności w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie	31
2.1.5 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym z wnioskiem wierzyciela o egzekucję z nieruchomości	32
2.1.6 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o ogłoszenie upadłości	35
2.1.7 Zasady wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste	36
2.2 Zasady wyceny nieruchomości zgodne z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	39
2.2.1 Uregulowania ogólne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami	39
2.2.2 Uregulowania wynikające z rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości	42
2.3 Uregulowania metodologiczne wynikające ze Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	46
2.4 Zasady ustalania wartości nieruchomości zgodnie z ustawą z 11 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego	51
3. Stan nieruchomości	53
3.1 Definicja stanu nieruchomości.....	53
3.2 Źródła danych o nieruchomościach według ustawy o gospodarce nieruchomościami	57
3.2.1 Księgi wieczyste	57
3.2.2 Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości).....	59
3.2.3 Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT)	63
3.2.4 Ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości	64
3.2.5 Rejestr zabytków	64
3.2.6 Tabele taksacyjne i mapy taksacyjne	65
3.2.7 Plany miejscowe oraz plany ogólne gmin	66
3.2.8 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę	67
3.2.9 Świadectwo charakterystyki energetycznej	68
3.2.10 Inne źródła danych	68
3.3 Źródła danych o nieruchomościach według Kodeksu postępowania cywilnego	69
3.3.1 Oględziny nieruchomości	69

3.3.2 Dokumenty	69
3.3.3 Zeznania świadków	70
3.3.4 Przesłuchanie stron	70
3.3.5 Opinie biegłych	71
3.3.6 Inne źródła dowodowe	71
3.4 Określanie stanu nieruchomości w procesie wyceny nieruchomości	71
4. Badanie rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych	73
4.1 Uwarunkowania wyceny nieruchomości w niemieckim postępowaniu sądowym	73
4.2 Uwarunkowania wyceny nieruchomości w brytyjskim postępowaniu sądowym	77
5. Badanie ankietowe w zakresie oceny istotności potrzeby opracowania zasad wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych	81
5.1 Formularz ankiety skierowany do rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych sądowych.....	81
5.2 Formularz ankiety skierowany do pełnomocników procesowych – adwokatów	84
5.3 Wyniki badań ankietowych biegłych rzeczoznawców majątkowych	87
5.3.1 Część pierwsza – pytania ogólne	87
5.3.2 Część druga – relacja sąd – biegły rzeczoznawca majątkowy	91
5.3.3 Część trzecia – relacja strona – biegły rzeczoznawca majątkowy	101
5.3.4 Część czwarta – pytania dodatkowe	105
5.3.5 Syntetyczna analiza wyników	106
5.4 Wyniki badań ankietowych pełnomocników procesowych - adwokatów	109
5.4.1 Część pierwsza – pytania ogólne	109
5.4.2 Część druga – relacja sąd – biegły rzeczoznawca majątkowy	111
5.4.3 Część trzecia – relacja strona – biegły rzeczoznawca majątkowy	120
5.4.4 Część czwarta – pytania dodatkowe	125
5.4.5 Syntetyczna analiza wyników	127
6. Badanie wybranych spraw sądowych w aspekcie przebiegu i uwarunkowań procesu wyceny nieruchomości.....	130
6.1 Analiza obiektów badawczych	130
6.1.1 Obiekt badawczy I – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	130
6.1.2 Obiekt badawczy II – nieruchomość gruntowa zabudowana	135
6.1.3 Obiekt badawczy III – nieruchomość gruntowa zabudowana	140
6.2 Wnioski z analizy obiektów badawczych	146
7. Propozycja metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości	148
7.1 Propozycja uniwersalnej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych.....	148
7.1.1 Propozycja specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości	159

7.1.2 Propozycja specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawach o dział spadku	168
7.1.3 Propozycja specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawach o podział majątku	177
7.2 Koncepcja zmian legislacyjnych na potrzeby wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych	185
8. Testowanie zaproponowanej metodyki na analizowanych obiektach badawczych	188
9. Podsumowanie i wnioski	202
Bibliografia	211

1. Wprowadzenie

Nieruchomość w ogólnym rozumieniu jest rzeczą, z którą związane są różne prawa, w szczególności najszerze z nich tj. prawo własności. Nieruchomość jest nośnikiem określonej wartości, przez pryzmat której często jest postrzegana. Nieruchomość pozostaje w zainteresowaniu różnych podmiotów (prywatnych, publicznych, krajowych, zagranicznych), a na jej los istotny wpływ ma właśnie wartość.

Poza wolnym rynkiem wartość nieruchomości ma znaczenie m. in. w postępowaniach sądowych, w których rozstrzyga się konflikt prawnych interesów związanych z konkretną nieruchomością (Dziczek, 2008, Badowska – Zygmuntowicz i in., 2016, Sokół i in., 2023). Wyobrażenie o tej wartości wpływa na charakter i treść żądań zgłaszanych w takich postępowaniach, a wiedza o niej na ewentualną ich modyfikację oraz podejmowane decyzje (Eppler, 2006, Birchler, 2007). Wiedzy o wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym dostarcza biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy. Z uwagi na cenność nieruchomości - jej ekonomiczny wymiar (Bryx, 2001, Verheye, 2007, Kucharska-Stasiak, 1999, 2016) w postępowaniach sądowych dochodzi często do próby wpływania na czynności biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz na wynik ich wycen (Małaszek i in, 2022). Na wolnym rynku również dostrzega się próby wpływania klientów na proces wyceny i jej wynik (Kucharska – Stasiak i in., 2018). W sprawach sądowych takie próby występują w stopniu nasilonym, co wynika z faktu, że w postępowaniu sądowym wycena nieruchomości pełni kombinację wszystkich dostrzeganych w literaturze jej funkcji: (i) informacyjnej, (ii) decyzyjnej, (iii) negocjacyjnej i (iv) rozwiązywania konfliktu interesów (Mączyńska, 2005).

Od biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego opinię o wartości nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego (Korenik, 2021) oczekuje się, że złożona przez niego opinia będzie zgodna z założeniami ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa, 1997 lub u.g.n.), rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości (dalej: rozporządzenie, 2023 lub r.s.w.n.) oraz z przepisami prawa regulującymi postępowanie, na potrzeby którego opinia jest sporządzana¹ (Dybka, 2011). Charakter tych przepisów oraz ich zawartość, decydują niejednokrotnie o tym, że opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie jest jedyną, która odnosi się do wartości określonej w danej sprawie tej samej nieruchomości. W toku postępowań sądowych operaty szacunkowe oceniane są również przez pryzmat kryteriów, które nie wynikają wprost lub nie wynikają w ogóle z przepisów, które dla rzeczoznawców stanowią zasadniczą podstawę prawną ich operatów. Na przydatność operatów

¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., sygn. II CSK 54/18

szacunkowych coraz większy wpływ mają przepisy regulujące zasady prowadzenia postępowań sądowych, w tym przepisy regulujące zasady gromadzenia i oceny dowodów. Dowody zaś w postępowaniach dotyczących nieruchomości odnoszą się bardzo często do stanu nieruchomości, również tego z przeszłości i stanowią materiał badawczy dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Z kolei stan nieruchomości w konkretnej dacie wpływa istotnie na wynik pracy biegłego. Zaniedbania stron w tym zakresie mogą powodować, że biegły rzeczoznawca majątkowy nie będzie dysponować wystarczającymi danymi odnośnie stanu nieruchomości pozwalającymi na opracowanie rzetelnej opinii o jej wartości. Gromadzenie zaś dodatkowych danych na „własną rękę”, może spotkać się z krytyką. W efekcie w sprawie może zachodzić potrzeba pozyskania kolejnej opinii. Taki stan rzeczy niewątpliwie przedłuża postępowanie sądowe i zwiększa jego koszty, ale też utrudnia rzetelne wykonanie obowiązków biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Ogólne dążenie ustawodawcy do skrócenia czasu ich trwania wymaga, by procedura sporządzania opinii o wartości nieruchomości została usprawniona i była zgodna z zasadami prowadzonych postępowań. Aktualnie brak jest rozwiązań prawnych i metodologicznych odnoszących się do sporządzania opinii o wartości nieruchomości na potrzeby postępowań sądowych.

Uzasadnione jest więc określenie ogólnych, modelowych zasad postępowania z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości, według których biegli rzeczoznawcy majątkowi mogliby opracowywać opinie o wartości nieruchomości na potrzeby postępowań sądowych. Zasady te powinny uwzględniać cele jakim postępowania służą, funkcje jakie pełni wycena w tych postępowaniach, czynniki jakie w tych postępowaniach wpływają na wartość, ale również umożliwić zrozumienie reguł rządzących samymi postępowaniami i uczynić działania biegłego rzeczoznawcy majątkowego zgodnymi z tymi regułami. Zasady te powinny wreszcie wspomagać biegłych rzeczoznawców majątkowych w opracowaniu opinii wysokiej jakości, która nie będzie budzić zastrzeżeń lub wątpliwości (Kucharska – Stasiak, 2012, Żróbek i in., 2020). Skoro dostrzega się możliwość wykorzystania sztucznej inteligencji (AI) w procesie wyceny na wolnym rynku (Renigier-Biłozor i in., 2024), to tym bardziej powinny istnieć przynajmniej zasady wyceny na „sformalizowanym rynku” jakim jest postępowanie sądowe.

Badania empiryczne prowadzone przez autora rozprawy w toku spraw sądowych, w których pojawiały się opinie o wartości nieruchomości, pozwoliły na poczynienie spostrzeżeń w zakresie specyficznych wymagań stawianych operatorom szacunkowym i rzeczoznawcom majątkowym występującym w roli biegłych oraz wychwycenie zależności

między sprawnym przebiegiem postępowania sądowego a rzetelnością składanej do akt opinii o wartości nieruchomości. Na tym tle uwidoczniła się potrzeba wypracowania stabilnego, modelowego postępowania rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego, uwzględniającego nie tylko oczekiwania co do jego opinii, częste zmiany przepisów wpływających na wyniki opinii, ale także przebieg i sprawność postępowania sądowego, w którym rzeczoznawca majątkowy pełni rolę biegłego. W postępowaniu sądowym wynik opinii zależy w dużej części od stanu nieruchomości jaki należy przyjąć w wycenie. Ten stan często bywa sporny a głównie wtedy, gdy podstawą wyceny ma być stan nieruchomości z przeszłości (historyczny).

W ocenie autora pracy możliwe jest opracowanie metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych uwzględniającej procedurę ustalania stanu nieruchomości stanowiącej schemat postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości dla każdego celu sądowego. W ten sposób powinien być osiągnięty cel, polegający na zmniejszeniu do minimum liczby operatów szacunkowych uznawanych w postępowaniach sądowych za nieprzydatne, skróceniu czasu trwania postępowań sądowych na potrzeby których sporządzane są operaty², zmniejszeniu kosztów postępowań sądowych i wreszcie usprawnieniu pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych poprzez opracowanie klarownych zasad ich postępowania uwzględniających prawa, obowiązki oraz pełnioną rolę w postępowaniu sądowym, wpływających ostatecznie na rzetelność ich opinii.

1.1. Teza, cel i zakres pracy

W niniejszej dysertacji, która ma charakter interdyscyplinarny (techniczny, prawny i ekonomiczny), analizie poddane zostaną czynniki wpływające na rzetelność wycen dla potrzeb sądowych, w tym zależność pomiędzy przebiegiem postępowania sądowego, jego komplementarnością oraz regułami rządzącymi tym postępowaniem a jakością sporządzanej na zlecenie sądu opinii o wartości nieruchomości.

W związku z pojawiającymi się problemami w procesie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych (Gusta, 2021), jako cel rozprawy przyjęto zaproponowanie uniwersalnych zasad postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości właśnie dla tych potrzeb.

² Przyjmuje się, że największym problemem wszystkich postępowań, a postępowań sądowych w szczególności jest czas ich trwania, przy czym przyczyn takiego stanu rzeczy upatruje się również po stronie biegłych (Grabowska, 2014, Kurnicki Ł., 2016, Ostaszewski, 2020, Klepczyński i in, 2021)

Aby zrealizować ww. cel wzięto pod uwagę: (i) zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (1997), (ii) zasady wyceny nieruchomości ustanowione przepisami rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (2023), (iii) reguły, według których prowadzone są typowe postępowania sądowe, w których zachodzi przewidziana prawem potrzeba określenia wartości nieruchomości, (iv) regulacje metodologiczne wynikające ze Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, (v) rozwiązania międzynarodowe w zakresie sporządzania opinii przez biegłych w tym biegłych rzeczoznawców majątkowych dla sądów, (vi) doświadczenie i praktykę zawodową autora dysertacji.

Powyższe uwarunkowania pozwoliły stworzyć koncepcję metodyki postępowania biegłego rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie nieruchomości dla celów sądowych. Zaproponowane rozwiązanie stanowi jednolite i spójne zasady, co może okazać się szczególnie cenne w wielu problematycznych i niejasnych sytuacjach, jakie pojawiają się w toku wyceny nieruchomości. Zasady te jako metodyka wyceny powinny usprawnić i ułatwić pracę biegłych rzeczoznawców majątkowych poprzez dookreślenie charakteru, kierunku i podstaw ich działań w postępowaniach sądowych w konkretnych problemowych sytuacjach ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań ustalania stanu nieruchomości. W toku procesu sądowego i na jego potrzeby, gromadzenie danych, na podstawie których ustala się stan nieruchomości, odbywa się według autonomicznych i rygorystycznych reguł.

W rozprawie zaproponowano również rozwiązanie opisywanego problemu poprzez wprowadzenie regulacji prawnej na poziomie aktu wykonawczego (rozporządzenia), porządkującej i usprawniającej proces wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych.

Przyjęty cel i zakres pracy stanowił dla autora dysertacji asumpt do postawienia następujących tez:

1. „Możliwe jest opracowanie zasad postępowania rozumianych jako metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach wyceny nieruchomości, usprawniających pracę biegłych oraz podnoszących jakość sporządzanych opinii w zgodzie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.”
2. „Możliwe jest wprowadzenie przepisów, które usprawnią proces sądowego ustalania wartości nieruchomości oraz ułatwią sporządzenie rzetelnej wyceny nieruchomości, przez co osiągnięte zostaną cele szczegółowe tj.: (i) uregulowanie kwestii związanych z pozyskiwaniem danych dla potrzeb ustalenia stanu nieruchomości, (ii) skrócenie czasu trwania postępowania, w toku którego ustalana jest wartość nieruchomości, (iii) obniżenie

kosztów związanych z postępowaniem sądowym, (iv) zwiększenie jakości operatów szacunkowych sporządzanych na potrzeby sądowe oraz (v) zminimalizowanie niepożądanego zjawiska mnożenia opinii.”

1.2 Uzasadnienie podjęcia tematu

W postępowaniach sądowych niejednokrotnie zachodzi potrzeba sądowego ustalenia wartości nieruchomości przy udziale biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Typowymi postępowaniami są tzw. postępowania działowe: (i) o zniesienie współwłasności, (ii) o dział spadku, (iii) o podział majątku. Dla sądowego ustalenia wartości nieruchomości znaczenie ma aktualny stan nieruchomości albo stan nieruchomości z przeszłości, o które niejednokrotnie toczy się spór. Reguły procesu sądowego w zakresie ustalenia stanu nieruchomości są następujące: (i) rolą stron (interesariuszy) jest wykazanie tego stanu na konkretną datę, (ii) rolą sądu jest ostateczne ustalenie tego stanu w oparciu o dowody przedstawione przez strony, (iii) rolą biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jest określenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu stanu nieruchomości ustalonego przez sąd i przy uwzględnieniu założeń wskazanych przez sąd. Nagminnie w wielu postępowaniach sądowych jest określanie wartości tej samej nieruchomości przez kolejnych biegłych rzeczoznawców majątkowych. Przy czym ww. biegli nie są informowani, w jaki sposób złożona przez nich do akt opinia została ostatecznie wykorzystana przez sąd. Jedynie w przypadku, gdy opinia jest kwestionowana, sąd zobowiązuje biegłego do sporządzenia opinii uzupełniającej.

Inspirację podjęcia badań w analizowanym temacie przez autora stanowiła wieloletnia praktyka sądowa najpierw w charakterze asystenta sędziego a potem pełnomocnika procesowego oraz praca w Zespole Prawa Cywilnego i Gospodarki Nieruchomościami w Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich. Analizy wykazały, że względem wielu operatów szacunkowych sporządzanych w toku postępowań sądowych, zgłaszane były zarzuty, które często okazywały się skuteczne. Wywoływały one potrzebę sporządzania opinii uzupełniających lub zupełnie nowych. Źródła tych zarzutów były różne, w tym przede wszystkim: niezgodność sporządzonego operatu szacunkowego z przepisami prawa regulującymi kwestie wyceny nieruchomości oraz niezgodność działań podjętych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego przy wycenie nieruchomości z zasadami postępowania sądowego, w którym następuje ustalenie wartości nieruchomości (przekroczenie uprawnień), rzutująca na rzetelność opinii i jej wynik.

Niewątpliwie wskazywało to na istnienie problemu po stronie biegłych rzeczoznawców majątkowych z opracowaniem operatu szacunkowego tj. opinii o wartości nieruchomości, który byłby zgodny nie tylko z zasadami wyceny nieruchomości ustanowionymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i obowiązującym w czasie analiz rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 r. (a obecnie przepisami rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości z 2023 r.), ale również, by nie kolidował on z regułami rządzącymi postępowaniem sądowym. W postępowaniu sądowym opinia o wartości nieruchomości to opinia biegłego sądowego, a zatem powinna być zgodna z zasadami sporządzania opinii przez biegłych sądowych oraz powinna spełniać wysokie wymagania stawiane tym opiniom.

Istnienie problemu oraz jego skalę potwierdził i ukazał w 2016 r. Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości (IWS) przy Ministrze Sprawiedliwości³. Raport objął swym zakresem funkcjonowanie biegłych sądowych i ich opinii w postępowaniach sądowych, w tym biegłych z zakresu wyceny nieruchomości. Na istnienie problemu z opiniami biegłych zwracano uwagę również wcześniej. W raporcie z 2014 r. przygotowanym we współpracy z Helsińską Fundacją Praw Człowieka oraz Polską Radą Biznesu postawiono tezę, że instytucje biegłych sądowych są w Polsce niedoregulowane, co rodzi szereg problemów prawnych i faktycznych. Autorzy raportu dokonali w nim wieloaspektowej analizy funkcjonowania biegłych sądowych w systemie polskiego prawa (Grabowska i in., 2014).

Wyniki badań ujęte w Raporcie IWS oraz jego wnioski potwierdzają istnienie problemu, który rozważany jest w ramach niniejszej dysertacji, a należą do nich:

- a) brak jednolitych zasad i regulacji dotyczących sporządzania opinii przez biegłych na potrzeby postępowań sądowych;
- b) zbyt duża liczba opinii uzupełniających oraz kolejnych opinii w tej samej sprawie odnoszących się do kwestii będących przedmiotem wcześniejszej opinii, co zwiększa czas trwania postępowań i ich koszty;
- c) niewystarczający poziom znajomości przez biegłych, w tym biegłych rzeczoznawców majątkowych, ogólnych reguł sporządzania opinii sądowych;
- d) niewystarczający poziom znajomości przepisów regulujących postępowanie sądowe, rolę oraz udział biegłego w tym procesie;

³ Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości przy Ministrze Sprawiedliwości. Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych. Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2016, iws.gov.pl

e) zbyt częste zarzuty względem opinii (głównych i uzupełniających), które skutecznie wywołują kolejne opinie uzupełniające lub nawet opinie innego biegłego, a dotyczące rzetelności i przydatności opinii dla sprawy z uwagi na jej treść i elementy wymagane przepisami proceduralnymi.

Raport prezentuje ogólny obraz z uwzględnieniem roli biegłych sądowych różnych specjalności. Rzeczoznawcy majątkowi nie zostali objęci badaniem. Ankiety skierowano do sędziów pełniących funkcje przewodniczących wydziałów w sądach rejonowych i okręgowych.

Z raportu wynika, że:

- a) najczęstszym dopuszczanym przez sądy dowodem w cywilnym postępowaniu sądowym, jest dowód z opinii biegłego/specjalisty w zakresie wyceny/szacowania nieruchomości (12,9%);
- b) w aspekcie ekonomicznym dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny/szacowania nieruchomości jest dowodem, za który – w ujęciu sumarycznym - sądy płacą najwięcej.

Z Raportu wynika również, że zastrzeżenia co do sporządzonej opinii zgłosiło około 40% skarżących, którzy zakwestionowali orzeczenia wydane w sprawie, w której opinia była wcześniej składana do akt. Zastrzeżenia względem opinii zgłaszane za pośrednictwem środków zaskarżenia przedstawia tabela 1.

Tabela 1 Zastrzeżenia do opinii zgłaszane w środkach zaskarżenia od orzeczeń pierwszoinstancyjnych

Zastrzeżenia	udział % ⁴
do wniosków opinii	33,2
do metody przyjętej przez biegłego	13,7
do źródeł danych, na których biegły się oparł	4,9
do błędów rachunkowych i oczywistych pomyłek	4,6
do kompetencji biegłego	2,6
do tezy dowodowej	1

Źródło. Opracowanie własne na podstawie: Raport 2016 (dane nie sumują się do 100% z uwagi na możliwy wybór wielokrotny odpowiedzi)

Według Raportu najważniejsze problemy polskiego systemu biegłych sądowych to: niski poziom merytoryczny opinii, który skutkuje koniecznością wydawania opinii uzupełniających i przedłużaniem postępowania oraz brak szkoleń dla biegłych w zakresie sporządzania opinii. Raport podaje, że ankietowani sędziowie postulowali m. in. o: (i) wprowadzenie szkoleń dla

⁴ Wartości podane w tabeli 1 – 4 pozyskano z Raportu IWS z 2016 r.

biegłych pod kątem zawartości opinii na potrzeby sporów sądowych i samej procedury sądowej; (ii) stworzenie platformy współpracy między środowiskami biegłych i sądem; (iii) usprawnienie kontaktu z biegłymi.

Przedstawione wyniki badań Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości w zakresie funkcjonowania biegłych sądowych, w tym biegłych rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu cywilnym oraz przydatność ich opinii, opierają się zasadniczo o analizę aktową 925 spraw cywilnych i gospodarczych i badanie ankietowe 45 prezesów sądów okręgowych i 627 przewodniczących wydziałów sądów rejonowych. W tej sytuacji, w ocenie autora pracy wskazane było przeprowadzenie badań obejmujących grupę zawodową biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy tworzą najczęściej pojawiające się w sprawach sądowych opinie, tj. opinie o wartości nieruchomości. Konieczne było też objęcie badaniami pełnomocników procesowych – adwokatów, którzy w sprawach sądowych w imieniu stron podejmują polemikę z opiniami biegłych rzeczoznawców majątkowych, nierzadko skuteczną. Pozyskanie materiału badawczego od ww. grup zawodowych było niezbędne dla zbadania problemu, jakim są czynniki wpływające na jakość dokonywanych wycen nieruchomości na potrzeby sądowe oraz uwarunkowania determinujące treść i wyniki opinii. Istotne było również zbadanie postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych podejmujących się oszacowania wartości nieruchomości na zlecenie sądu w związku z napotykanymi lub potencjalnymi sytuacjami mogącymi wymuszać reakcję z ich strony. Nie mniejsze znaczenie mają tutaj także koszty postępowań sądowych wynikające z dokonywanych w toku spraw wycen nieruchomości i wpływ tych wycen (ponownych lub uzupełniających) na czas trwania postępowań sądowych.

W Raporcie zwrócono również uwagę m.in. na materiały, do których biegły odwoływał się w opinii, z podziałem na te, które w aktach sprawy się znajdowały, jak i takie, które nie zostały wcześniej dołączone do akt, co obrazuje tabela 2. Średnio w co trzeciej opinii biegły wskazał dane lub dokumenty udostępnione przez stronę/uczestnika postępowania.

Tabela 2 Materiały spoza akt sprawy, do których biegły odwołał się w opinii

Materiały spoza akt	udział %
ogłędziny	40,5
posiadane dane specjalistyczne	40,2
badanie uczestników (lekarskie)	33,2
dane/dokumenty udostępnione przez stronę lub uczestnika	27,0
dane powszechnie dostępne	21,9

wystąpienie do organów o udostępnienie informacji	13,8
inne	6,1

Źródło. Opracowanie własne na podstawie: Raport 2016 (dane nie sumują się do 100% z uwagi na możliwy wybór wielokrotny odpowiedzi)

Z Raportu wynika też, że po złożeniu opinii (głównej) do akt, bezpośrednie zarzuty co do niej zgłaszano w 47,4 % przypadków i dotyczyły one najczęściej wniosków opinii, co ujęto w tabeli 3. W około 1/5 przypadków zarzuty odnosiły się do źródeł, na których biegły oparł się w opinii.

Tabela 3 Zarzuty bezpośrednie względem opinii głównej

Zarzuty bezpośrednie względem opinii głównej	udział %
do wniosków opinii	66,9
do metody przyjętej przez biegłego	33,5
do źródeł danych, na których biegły oparł się w opinii	19,0

Źródło. Opracowanie własne na podstawie: Raport 2016 (dane nie sumują się do 100% z uwagi na możliwy wybór wielokrotny odpowiedzi)

Wyniki Raportu wskazują ponadto, że opinie uzupełniające były kwestionowane częściej aniżeli miało to miejsce w przypadku opinii głównych – wzrost o blisko 30,0 %. Obszar zarzutów względem opinii uzupełniającej przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4 Zarzuty bezpośrednie względem opinii uzupełniającej

Zarzuty bezpośrednie względem opinii uzupełniającej	udział %
do wniosków opinii	16,1
do metody przyjętej przez biegłego	8,4
do źródeł, na których biegły oparł swą opinię	4,0
do (wytknięcia) błędów rachunkowych i pomyłek	1,8
do kompetencji biegłego	1,2
do tezy dowodowej	1,0

Źródło. Opracowanie własne na podstawie: Raport 2016 (dane nie sumują się do 100% z uwagi na możliwy wybór wielokrotny odpowiedzi)

Finalnie więc inspiracją do podjęcia tematu niniejszej dysertacji były przede wszystkim własna praktyka zawodowa autora pracy, prace Ministerstwa Sprawiedliwości nad ustawą o biegłych sądowych (która jednak do chwili składania niniejszej dysertacji nie została uchwalona) oraz wyniki wyżej opisanego Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości.

1.3 Metodyka badawcza

W dysertacji zastosowano następujące metody badawcze:

- a) badanie i ocenę przepisów prawa oraz rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny nieruchomości i ustalania stanu nieruchomości dla potrzeb wyceny;
- b) metodę ilościową z zastosowaniem techniki badania ankietowego;
- c) metodę indywidualnych przypadków;
- d) metodę analizy i konstrukcji logicznej.

Ad a) analiza aktów prawnych oraz rozwiązań międzynarodowych regulujących wycenę nieruchomości oraz mających zastosowanie przy ustalaniu stanu nieruchomości w postępowaniu sądowym w Polsce i w wybranych krajach miała na celu potwierdzenie lub wykluczenie istnienia przepisów prawa, które w sposób jasny i precyzyjny wskazywałyby, w jaki sposób powinien postępować biegły rzeczoznawca majątkowy względem sądu i stron przy wycenie nieruchomości w postępowaniu sądowym w zależności od zaistniałego problemu;

Ad b) metoda ilościowa z zastosowaniem techniki badania ankietowego (Apanowicz, 2002) miała na celu ustalenie i zdefiniowanie problemów, z jakimi mierzą się biegli rzeczoznawcy majątkowi w trakcie opracowywania opinii o wartości nieruchomości.

W ramach niniejszej dysertacji, badania ankietowe przeprowadzono pośród biegłych sądowych rzeczoznawców majątkowych, jak i profesjonalnych pełnomocników (adwokatów). Z uwagi na to, że przy użyciu kwestionariusza ankiety można prowadzić zarówno badania jakościowe jak i ilościowe i zgromadzić w ten sposób maksymalnie pełne dane w kwestiach istotnych z punktu widzenia wycinka badanej rzeczywistości, stąd decyzja o wykorzystaniu metody badania sondażowego, z konstrukcją pytań ukierunkowanych na pozyskanie przede wszystkim danych ilościowych oraz w mniejszym zakresie danych jakościowych pozyskanych w ramach pytań otwartych. Celem badań było pozyskanie pogłębionej wiedzy na dany temat, uchwycenie sedna problemu i jak najpełniejsze poznanie istoty badanego zjawiska (Krok, 2015).

W celu pozyskania materiału pozwalającego zgłębić rozpatrywane zagadnienie opracowano dwa kwestionariusze ankiety odrębne dla każdej z dwóch grup zawodowych: rzeczoznawców majątkowych mających status biegłych sądowych oraz pełnomocników procesowych – adwokatów. Pytania zawarte w kwestionariuszach odnosiły się w zasadniczej części do tych samych zagadnień i miały na celu zdiagnozowanie problemu i jego źródeł z punktu widzenia każdej grupy zawodowej objętej badaniami. W kwestionariuszu ankiety nie zastosowano kryterium wymogu odpowiedzi. Ankietowany mógł pominąć pytanie.

Uzasadnieniem do odstąpienia od takiego wymogu była zamieszczona w kwestionariuszu dość duża liczba pytań szczegółowych związanych z badanym problemem wymagających niekiedy zastanowienia i czasu. Chodziło o to, by pozyskać materiał do analizy również od ankietowanych, którzy na niektóre pytania nie chcieli udzielić odpowiedzi, lub uznali, że wymaga ono zbyt dużego wysiłku lub że pytanie ich nie dotyczy. Z literatury przedmiotu wynika bowiem, że badany po pewnym czasie zniechęca się do kwestionariusza i stara się go zakończyć jak najszybciej. Może to powodować, że udzielane odpowiedzi na pytania, gdyby były obowiązkowe, mogłyby być nierzetelne (Krok, 2015). Możliwość pominięcia pytania miała na celu zapobiec temu zjawisku. Jak jednak pokazały wyniki badania ankietowego, pominięcie odpowiedzi na pytanie było zjawiskiem rzadkim. Nie zachodziła potrzeba odrzucenia niezupełnej ankiety, gdyż wyniki badania ustalano w oparciu o liczbę odpowiedzi udzielonych oddzielnie na każde pytanie a nie w odniesieniu do ogólnej liczby osób, które wzięły udział w badaniu.

W literaturze przedmiotu (Krok, 2015) zwraca się jednak uwagę, iż ankietowanie ma swoje zalety i wady (tabela 5).

Tabela 5 Zalety i wady badań ankietowych

Zalety badań ankietowych	Wady badań ankietowych
• szybkie tempo badań • niskie koszty badań • możliwość objęcia badaniami dużej zbiorowości • zachowanie anonimowości, która daje szansę na uzyskanie odpowiedzi oddającej rzeczywiste poglądy respondenta, eliminuje niekorzystne efekty związane z obecnością badacza i jego ewentualnym wpływem na udzielane odpowiedzi, w sytuacji, gdy badanie obejmuje kwestie drażliwe i bezpośrednio odnoszące się do respondentów • wysoki stopień wiarygodności otrzymanych odpowiedzi • rzetelność – uzyskanie danych w tej samej formie od wszystkich respondentów	• niewielkie możliwości stymulowania motywacją konieczności i poprawności wypełnienia ankiety • niski stopień operatywności opracowywania wyników badań w oparciu o pytania opisowe i otwarte • istotna zależność wiarygodności udzielanych odpowiedzi od stopnia anonimowości ankiety • brak możliwości udzielania bieżących wskazówek co do poprawnego rozumienia treści pytań i udzielanych na nie odpowiedzi • pomijanie niektórych pytań w kwestionariuszach internetowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie E. Krok, 2015

Ad c) w ramach metody indywidualnych przypadków zbadano kilka spraw sądowych, w których biegłym rzeczoznawcom majątkowym zlecono określenie wartości nieruchomości. Do badań wybrano akta spraw sądowych, w których pojawiały się opinie uzupełniające i dodatkowe opinie kolejnych biegłych szacujących wartość tej samej nieruchomości. Badania te miały na celu ustalenie, w jaki sposób przebiegało postępowanie sądowe w zakresie ustalania

stanu nieruchomości, czy jego sprawność miała wpływ na tok pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego, na ocenę i wynik jego opinii, rodzaj zgłaszanych zarzutów oraz sposób wykorzystania opinii przez sąd.

Ad d) w ramach metody analizy i konstrukcji logicznej dokonano analizy poszczególnych czynników mogących wpływać na sprawność i rzetelność wyceny nieruchomości w postępowaniu sądowym leżących po stronie podmiotów biorących udział w postępowaniu, w którym ustalana jest wartość nieruchomości oraz czynników od nich niezależnych takich jak regulacje prawne mające zastosowanie w procesie sądowego ustalania wartości nieruchomości przy udziale biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Celem tej analizy było określenie, w jakim stopniu poszczególne czynniki wpływają na sprawność i rzetelność wyceny. Wnioskowanie pozwoliło również opracować metodykę wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowań sądowych, ze szczególnym uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości.

2. Ogólne zasady wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych w Polsce

W Polsce nie ma aktu prawnego, który w sposób jednolity i kompleksowy regulowałby zasady, zgodnie z którymi biegły rzeczoznawca majątkowy miałby określać wartość nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego. Kwestii tej nie reguluje Kodeks postępowania cywilnego⁵ (dalej: k.p.c.), podstawowy akt prawny normujący postępowanie cywilne. Podobnie nie czynią tego ustawy regulujące sprawy, w których zachodzi potrzeba wyceny nieruchomości tj. Kodeks rodzinny i opiekuńczy⁶ (dalej: k.r.o.) oraz Kodeks cywilny⁷ (dalej: k.c.), ustawa o gospodarce nieruchomościami⁸, ani również rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości⁹. Z aktów prawnych, które odnoszą się do spraw sądowych, w których wymagana jest wycena nieruchomości (rys. 1), trudno wyprowadzić jakiekolwiek zasady, poza jedną generalną, że wartość nieruchomości ustala sąd. Pozostałe zasady wynikają bardziej z orzeczeń, jakie zapadają na tle wykładni tych przepisów, niż z nich samych.

⁵ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860)

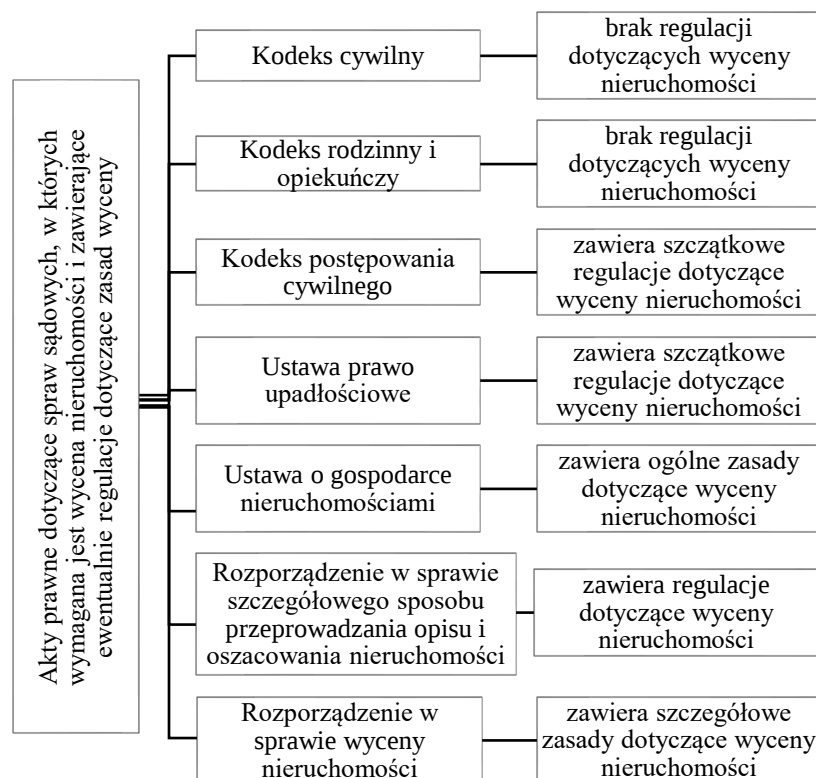
⁶ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1359, z 2022 r. poz. 2140, z 2023 r. poz. 1606, 1615, 1843)

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933)

⁸ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)

⁹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832)

Rys. 1 Akty prawne dotyczące spraw sądowych, w których wymagana jest wycena nieruchomości i zawierające ewentualnie regulacje dotyczące zasad wyceny



Źródło. Opracowanie własne

Kwestia wartości nieruchomości mieści się w sferze ustaleń faktycznych, a tych dokonuje sąd z urzędu lub w związku z inicjatywą dowodową stron. Ustalenie wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym odbywa się: (i) w oparciu o zgodne oświadczenia stron, (ii) w przypadku braku zgodnych stanowisk stron co do tej wartości – w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego – dopuszczany na wniosek strony albo z urzędu przez sąd (tabela 6).

Tabela 6 Możliwe sposoby ustalania wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym

Sposoby ustalania wartości nieruchomości		
w oparciu o zgodne oświadczenia stron co do wartości nieruchomości	w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego dopuszczony z urzędu wobec sporu stron o wartość nieruchomości	w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego dopuszczony na wniosek strony wobec sporu stron o wartość nieruchomości

Źródło. Opracowanie własne.

Powyższe wnioski o braku zasad określania wartości nieruchomości na potrzeby postępowań sądowych wynikają z analizy przepisów regulujących typowe postępowania sądowe, w których zachodzi konieczność ustalenia wartości nieruchomości. I tak:

- 1) w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego jego skład i wartość ustala sąd, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa (art. 619 § 1 k.p.c.);
- 2) w postępowaniu o dział spadku skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd, w tym stan i wartość nieruchomości (art. 684 k.p.c.);
- 3) w postępowaniu o podział majątku skład i wartość majątku podlegającego podziałowi ustala sąd, w tym stan i wartość nieruchomości (art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 684 k.p.c.), albowiem do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku;
- 4) w postępowaniu egzekucyjnym obejmującym egzekucję z nieruchomości, wyceny nieruchomości wymagają wprost przepisy ustawy, zgodnie z którymi po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty długu komornik dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości (art. 942 k.p.c.) a w przypadku uproszczonej egzekucji z nieruchomości, komornik na wniosek wierzyciela niezwłocznie po zajęciu dokona opisu i oszacowania nieruchomości na podstawie wartości określonej przez biegłego (art. 1013 (2) § 1 k.p.c.);
- 5) w postępowaniu upadłościowym wyceny nieruchomości wymagają wprost przepisy ustawy (art. 319 prawa upadłościowego¹⁰);
- 6) w postępowaniu o przeniesienie własności nieruchomości w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie do sfery niezbędnych ustaleń należy wartość zajętej nieruchomości (art. 231 k.c.);
- 7) w postępowaniu o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do sfery niezbędnych ustaleń należy wartość nieruchomości (art. 77 i n. u.g.n.).

2.1 Postępowania sądowe wymagające ustalenia wartości nieruchomości

W postępowaniach sądowych ustalenie wartości nieruchomości jest niezbędne głównie w następujących sprawach:

- 1) o dział spadku;
- 2) o podział majątku wspólnego;
- 3) o zniesienie współwłasności;
- 4) o przeniesienie własności w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie,
- 5) egzekucyjnych, w przypadku egzekucji z nieruchomości;
- 6) upadłościowych, w przypadku sprzedaży nieruchomości upadłego;

¹⁰ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860)

7) dotyczących opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

2.1.1 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o dział spadku

Sprawy o dział spadku regulowane są zasadniczo przepisami art. 680 – 689 k.p.c. i odpowiednio stosowanymi przepisami dotyczącymi zniesienia współwłasności. W przypadku, gdy w skład spadku wchodzi nieruchomość, należy przedstawić dowody stwierdzające, że nieruchomość stanowiła własność spadkodawcy (art. 680 § 2 k.p.c.). Skład i wartość spadku ulegającego podziałowi, w tym wartość nieruchomości ustala sąd (art. 684 k.p.c.) (Skowrońska – Bocian, 2007, 2010). W postępowaniu działowym sąd rozstrzyga także o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spłaconych długów (art. 686 k.p.c.). Zgłoszenie roszczenia wywodzonego z poczynionych na nieruchomość nakładów implikuje ustalenie ich zakresu i wartości. W sprawach o dział spadku wartość spadku ustala sąd, zatem sąd ustala również wartość nieruchomości wchodzącej w jego skład. W przepisach regulujących sprawy o dział spadku nie ma takich, które by określały, w jaki sposób sąd ma ustalić wartość nieruchomości, czy też wartości poczynionych na nią nakładów. Określona wartość nieruchomości stanowi w sprawie sądowej fakt mający istotny wpływ na jej wynik, który zasadniczo wymaga stwierdzenia dowodami, o ile jest to fakt sporny.

W sprawach *cywilnych ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne* (art. 6 k.c.). W sprawach tych obowiązuje zasada kontradiktoryjności¹¹, zgodnie z którą *strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne* (art. 232 k.p.c.)¹². Jeśli strona postępowania twierdzi, że nieruchomość ma określoną wartość, to fakt ten powinna wykazać, inaczej mówiąc udowodnić. Jedynym właściwym dowodem jest tu opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, albowiem - jak przyjmuje się w orzecznictwie - określenie wartości (rynkowej) nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c.¹³.

Zagadnienie ustalenia składu, stanu i wartości masy spadkowej oraz miarodajnej chwili, według której należy dokonać określenia tych danych, należy do jednego z bardziej złożonych problemów w postępowaniach działowych. W szczególności brak jest regulacji prawnych

¹¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r., sygn. V CSK 228/16

¹² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1997 r., sygn. I CKU 140/97, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 r., sygn. ICK 449/04

¹³ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 września 2012 r., sygn. I ACa 450/12

odnoszących się do kwestii, według jakiej daty ustalać stan zachowania i wartość majątku spadkowego, w tym nieruchomości. W grę wchodzi dwie daty: data otwarcia spadku lub data, w jakiej dokonywany jest dział spadku (Stempniak, 2019). Szacowanie podlegających podziałowi przedmiotów powinno następować według cen obowiązujących w chwili działu, ustalenie składu podlegających podziałowi przedmiotów powinno być – co do zasady – dokonywane na chwilę powstania wspólności majątku spadkowego (data otwarcia spadku tj. data śmierci spadkodawcy), zaś stan, w jakim zachowały się dzielone przedmioty spadkowe, w tym nieruchomość, powinien być ustalany na chwilę dokonywania działu¹⁴. Szczególne okoliczności sprawy mogą uzasadniać uwzględnienie stanu nieruchomości z daty otwarcia spadku.

Rodzaj i położenie nieruchomości są zasadniczo rozstrzygające dla jej wartości (Dydenko i in., 2018, Dąbkowska, 2024). W sprawach o dział spadku, spór raczej nie toczy się o rodzaj nieruchomości i jej położenie, bowiem cechy te są zwykle szybko i obiektywnie ustalane. Istota sporu w tego typu sprawach przenosi się często na stan nieruchomości w określonej dacie w przeszłości, bowiem w praktyce orzeczniczej przy zlecaniu biegłym rzeczoznawcom majątkowym określenia wartości nieruchomości często stosowana jest formuła: „według stanu na dzień otwarcia spadku i cen aktualnych”. W literaturze ugruntowana jest zasada, że w dziale spadku stan spadku ustala się według chwili otwarcia spadku, zaś jego wartość, wedle cen z chwili dokonania działu (Zieliński, 2006, Skowrońska – Bocian, 2007)).

W takim przypadku strony wykazują dowodami wszystko to co potwierdza, że określona nieruchomość w określonej dacie miała określoną wartość i wszystko to, co na tą wartość może mieć wpływ. Przed dowodem z opinii biegłego powinny zatem pojawić się w sprawie inne dowody dotyczące cech nieruchomości wpływających na jej wartość. W zakresie przepisów regulujących dział spadku nie ma takich, które regulowałyby sposób, w jaki biegły rzeczoznawca majątkowy miałby określić sporną pomiędzy stronami wartość nieruchomości wchodzącej(-ych) w skład spadku oraz jej/ich stan na datę z przeszłości. Brak jest takich regulacji, które wskazywałyby biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, w jaki sposób ma on odnieść się w swej opinii do wyników sądowego postępowania dowodowego prowadzonego na tle sporu o wartość nieruchomości, a w szczególności na tle cech nieruchomości wpływających na jej wartość.

¹⁴ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r., sygn. III CZP 103/17

2.1.2 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o podział majątku wspólnego

Sprawy o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej należą do tych, w których spory o wartość nieruchomości i ich los są najbardziej intensywne i długotrwałe. Regulacje dotyczące podziału majątku wspólnego małżonków po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami zawiera kodeks rodzinny i opiekuńczy (art. 43 – 46 k.r.o.) (Piasecki, 2006) oraz ustawa kodeks postępowania cywilnego (art. 566 - 567 k.p.c. i odpowiednio stosowane art. 680 – 689 k.p.c.) (Ignatowicz, 2006, Ignaczewski i in., 2011). Podobnie jak w sprawach o dział spadku, tak też i w sprawach o podział majątku wspólnego nie ma przepisów, które wprowadzałyby zasady, w oparciu o które należałoby określać wartość nieruchomości wchodzących w skład majątku podlegającego podziałowi. W sprawach, w których po ustaniu wspólności majątkowej dochodzi do podziału majątku wspólnego, najczęściej najwartościowszymi jego składnikami są nieruchomości. Zainteresowanie nieruchomościami w tego typu sprawach opiera się o założenie, że w przypadku prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządzania nimi, będą one przynosić dochód a ich wartość wzrośnie. Zwykle zainteresowanie to wywołuje spór większy niż w podobnych sprawach działowych na tle spadków. Spór ten i dowodzenie przez strony wartości nieruchomości, wartości nakładów, w tym faktów wpływających na tę wartość, mają kluczowe znaczenie w kwestii długości postępowania oraz jego kosztów. Dochodzenie do wartości nieruchomości w sprawie o podział majątku wspólnego następuje często w wyniku skomplikowanego i długotrwałego procesu dowodzenia. Dodatkowo brak zasad, w oparciu o które mogłoby nastąpić szybkie i sprawne określenie wartości nieruchomości, proces ten wydłuża. Nawet jeśli w toku postępowania pojawi się dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, to nie oznacza to, że dowód ten zakończy spór o wartość. Jeśli bowiem wartość ta nie odpowiada oczekiwaniom strony lub obu stronom, wówczas spór może przejść w drugi jego etap tj. etap kwestionowania wyników opinii i podważania jej rzetelności. Celem zabiegów w tym zakresie jest chęć wywołania kolejnej opinii lub zmiany wyników tej złożonej do akt. W tego typu sprawach interes prawny jest mocno powiązany z wyceną nieruchomości.

W zakresie przepisów regulujących podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej nie ma takich, które by regulowały sposób postępowania lub kryteria, według których biegły rzeczoznawca majątkowy miałby określić sporny stan nieruchomości w określonej dacie i sporną pomiędzy stronami wartość nieruchomości objętej podziałem. Brak jest również regulacji, które wskazywałyby, w jaki sposób biegły rzeczoznawca majątkowy powinien postąpić z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, który ma wykorzystać

przy wycenie nieruchomości, dokonywanej na zlecenie sądu i niezbędnej dla zakończenia sprawy, np. w sytuacji, gdy materiał ten jest szczątkowy lub wzajemnie ze sobą sprzeczny. Przepisy regulujące sprawy o podział majątku wspólnego, w których obligatoryjnie musi nastąpić ustalenie m. in. wartości nieruchomości, nie określają zasad, według których miałyby być dokonana wycena nieruchomości i według jej stanu na jaką datę. Pewne wskazówki dał Sąd Najwyższy w podjętej w 2018 r. uchwale stwierdzając, że w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami skład majątku wspólnego ustala się według chwili ustania wspólności majątkowej, a jego wartość według stanu tego majątku oraz cen w chwili dokonywania podziału¹⁵. A zatem, w tego typu sprawach, o wartości nieruchomości – zgodnie z ww. uchwałą - powinien decydować ich stan z daty wyceny, choć odstępstwa od tego z uwagi na szczególne okoliczności sprawy będą się zdarzać.

2.1.3 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o zniesienie współwłasności

Trzecią kategorią spraw tzw. działowych są sprawy o zniesienie współwłasności, w których źródłem powstania współwłasności są zdarzenia inne niż zawarcie małżeństwa lub spadkobranie (Ignatowicz, 2022). Często współwłasność tego typu powstaje w wyniku umów cywilnoprawnych powszechnie zawieranych w obrocie prawnym (np. wspólne nabycie nieruchomości przez osoby nie pozostające ze sobą w związku małżeńskim). Również w tych sprawach, pojawia się potrzeba sądowego ustalenia wartości nieruchomości. Skoro strony stosunku współwłasności zdecydowały się współwłasność zakończyć w trybie postępowania sądowego, to znaczy, że wcześniej nie osiągnęły porozumienia co do wartości nieruchomości lub sposobu zniesienia jej współwłasności. Stosowna regulacja proceduralna w tym zakresie znajduje się w kodeksie postępowania cywilnego w art. 617 – 625. Przepisy te nie wskazują wprost na potrzebę ustalenia wartości nieruchomości, odmiennie jak to jest w sprawach o dział spadku (art. 683 k.p.c.) i podział majątku wspólnego (art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 683 k.p.c.). Przepisy regulujące zniesienie współwłasności odwołują się jednak do wartości udziałów współwłaścicieli a skoro tak czynią, to niezbędne jawi się w toku postępowania ich wyliczenie. Jeśli jest porozumienie co do tej wartości (art. 229 k.p.c) to sąd na porozumieniu stron raczej poprzestanie i wynik tego porozumienia uczyni jedną z podstaw swego rozstrzygnięcia znoszącego współwłasności. Jeśli jednak strony spierają się o wartość poszczególnych udziałów, to w przypadku, gdy udziały odnoszą się do nieruchomości, ustalenie ich wartości musi oprzeć się o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

¹⁵ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r., sygn. III CZP 103/17

Jedynie w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego sąd zobligowany jest wprost z mocy przepisów ustawy ustalić jego skład i wartość, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa oraz obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków (art. 619 § 1 k.p.c.). Zadość temu obowiązкови może być uczyniony, podobnie jak we wcześniej opisanych sprawach, albo poprzez przyjęcie zgodnie deklarowanej przez strony wartości albo ustalenie jej na podstawie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W przypadku sporu o wartość nieruchomości, zakończyć go może jedynie opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego obiektywnie określająca tę wartość. W zakresie przepisów regulujących zniesienie współwłasności nie ma takich, które regulowałyby sposób postępowania biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tego typu sprawach przy określaniu wartości nieruchomości lub udziałów w niej. W tych sprawach przy ustalaniu wartości nieruchomości uwzględnia się aktualny na datę wyceny stan nieruchomości.

2.1.4 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o przeniesienie własności w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie

Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 1 k.c.). Natomiast właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 2 k.c.). Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie regulują odrębnie tego typu spraw. Właściwe w tym zakresie będą ogólne przepisy regulujące postępowanie procesowe. Podstawowe znaczenie mają tutaj dwa fakty. Pierwszy fakt to wybudowanie na cudzej nieruchomości gruntowej budynku lub urządzenia i drugi fakt, to znacznie większa wartość budynku lub urządzenia od wartości gruntu zajętego w celu wzniesienia tego budynku lub urządzenia. Druga z opisanych sytuacji wymaga wykazania przez stronę postępowania (a ustalenia przez sąd) tych samych faktów, jednak nie przez samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze, a przez właściciela nieruchomości. W obu przypadkach wynik postępowania będzie zależał od relacji, w jakiej będzie pozostawała wartość zajętej nieruchomości gruntowej do wartości wzniesionego budynku lub urządzenia

(np. ogrodzenia¹⁶). Wobec sporu stron niezbędny będzie i w tej sprawie udział biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który w sposób obiektywny powinien określić wartość zajętego gruntu (nieruchomości gruntowej) i wzniesionego budynku lub urządzenia. Wyliczenia wartości wzniesionego budynku, nie stanowiącego odrębnego od gruntu przedmiotu własności może dokonać również biegły z zakresu budownictwa¹⁷. Nie ma jednak przepisów, które wskazywałyby rzeczoznawcy majątkowemu, w jaki sposób ma określić te wartości na potrzeby takiej sprawy sądowej, ani w jaki sposób wyniki tego postępowania przełożyć na wyniki opinii.

2.1.5 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym obejmującym egzekucję z nieruchomości

Sprawy egzekucyjne, w których dochodzi do wyceny nieruchomości to te, które obejmują żądanie wierzyciela wszczęcia i prowadzenia egzekucji z nieruchomości. Sprawy te regulują przepisy kodeksu postępowania cywilnego tj. art. 921 i następne. Z punktu widzenia wyceny nieruchomości istotne regulacje zawiera jedynie kilka z nich. Zgodnie z art. 923 k.p.c. wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. Skutkiem bezskutecznego upływu tego terminu jest przystąpienie do opisu i oszacowania. Użycie przez ustawodawcę terminu „oszacowanie” sugeruje, że chodzi o postępowanie, w wyniku którego określona zostanie wartość nieruchomości na potrzeby sprawy egzekucyjnej. Dalsze wskazania co do sposobu dochodzenia do wartości nieruchomości objętej egzekucją zawiera art. 942 k.p.c., który stanowi, że *po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości*. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że opisu i oszacowania nieruchomości dokonuje komornik. Oszacowania nieruchomości organ egzekucyjny nie może jednak dokonać samodzielnie (Demendecki, 2022). Analiza dalszych przepisów ujawnia, że o ile protokół opisu i oszacowania nieruchomości sporządza komornik (art. 947 k.p.c.), to oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości¹⁸ na podstawie odrębnych przepisów (Derlatka, 2019). Bieglym uprawnionym do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów jest biegły rzeczoznawca majątkowy, albowiem zgodnie z art. 7 u.g.n. jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają

¹⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 1998 r. sygn. III CKN 375/97 (OSNC nr 10, poz. 161)

¹⁷ Wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 25 września 2014 r., sygn. V Ca 514/13

¹⁸ Podobnie w przypadku egzekucji z nieruchomości prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1996 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 132) (Łukomiak, 2023)

rzeczoznawcy majątkowi (Jaroszyński, 2020). Przepisy kodeksu postępowania cywilnego regulujące egzekucję z nieruchomości odmiennie aniżeli w sprawach działowych określają sposób, w jaki dochodzi do wyceny nieruchomości. O ile w poprzednio omówionych sprawach oględzin (wizji lokalnej) nieruchomości objętej szacowaniem dokonuje co do zasady biegły rzeczoznawca samodzielnie, o tyle sporządzenie protokołu z opisem nieruchomości stanowi obowiązek komornika, którego tenże komornik nie może scedować na biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Mając na względzie potrzebę zapewnienia prawidłowej wyceny nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym oraz sprawność tego postępowania i skuteczność samej egzekucji, ustawodawca w art. 947 § 2 k.p.c. upoważnił Ministra Sprawiedliwości do określenia, w drodze rozporządzenia szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości. Minister Sprawiedliwości w związku z powyższym wydał rozporządzenie z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości¹⁹. Rozporządzenie to wprowadza rozwiązania, które uszczegóławiają postępowanie, w toku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Adresatem przepisów przedmiotowego rozporządzenia jest komornik prowadzący egzekucję z nieruchomości, niezależnie od materii regulowanej tym aktem prawnym. Jeden tylko przepis może wskazywać na adresata w osobie biegłego rzeczoznawcę majątkowego, tj. § 7 ust. 1 w którym wskazano, że biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika. Z przepisów ww. rozporządzenia (§8) oraz kodeksu postępowania cywilnego (art. 947 § 1 pkt 7) wynika, że w protokole opisu i oszacowania nieruchomości powinna być wskazana wartość szacowanej nieruchomości. Wyżej wymienione rozporządzenie poza stwierdzeniem, że biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika, nie wskazuje na żadne inne czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego z udziałem lub bez udziału komornika (Antkiewicz, 2017).

Wyceny nieruchomości na potrzeby sprawy egzekucyjnej dokonuje biegły rzeczoznawca majątkowy (art. 948 § 1 k.p.c.) (Piotrowska, 2025). O ile rozporządzenie nie daje mu żadnych wskazówek odnośnie sposobu określenia wartości szacowanej nieruchomości, o tyle pewne istotne wytyczne zawiera kodeks postępowania cywilnego (art. 948 § 2 – 3 k.p.c.). Przy szacowaniu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym istotną rolę odgrywa zarówno komornik sądowy, jak i biegły rzeczoznawca majątkowy. Etapy szacowania nieruchomości

¹⁹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1263)

w postępowaniu egzekucyjnym oraz zakres czynności komornika sądowego i biegłego rzeczoznawcy majątkowego przedstawia tabela 7.

Tabela 7 Etapy szacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Etap	Zakres czynności komornika/biegłego rzeczoznawcy majątkowego
I	Komornik sądowy - dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości poprzez: 1) przeprowadzenie oględzin nieruchomości; 2) ustalenie i podanie w protokole opisu i oszacowania faktów mających znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości, w tym: ♦ oznaczenia nieruchomości, jej granic, obszaru oraz oznaczenia księgi wieczystej lub zbioru dokumentów; ♦ budowli i innych urządzeń ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasów objętych zajęciem; ♦ stwierdzonych praw i obciążeń; ♦ umów ubezpieczenia; ♦ osób, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki; ♦ sposobu korzystania z nieruchomości przez dłużnika; ♦ zgłoszonych praw do nieruchomości ♦ innych szczegółów istotnych dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości; ♦ przedmiotów obciążonych zastawem rejestrowym oraz wierzytelności, którą zastaw ten zabezpiecza, jeżeli na nieruchomościach, wierzytelnościach lub prawach zajętych wspólnie z nieruchomością ustanowiony został zastaw rejestrowy; ♦ informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków; ♦ informacji o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego; ♦ sposobu dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej; ♦ dostępności urządzeń infrastruktury technicznej; ♦ w przypadku budynków i innych urządzeń ustalenie, w miarę możliwości, roku ich budowy, stanu, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania; ♦ podanie źródła informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach; ♦ w przypadku nieruchomości rolnych wskazanie w szczególności obszaru, jakości i klasy gruntów ornych, łąk pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw; ♦ w przypadku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, podanie informacji o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości; ♦ podanie stanu rzeczywistego dotyczącego obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości, w przypadku gdy dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu; ♦ podanie wartości nieruchomości bez kwoty podatku od towarów i usług oraz wartości nieruchomości zawierającego kwotę tego podatku, jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów.
II	Biegły rzeczoznawca majątkowy – sporządza operat szacunkowy, w którym: ♦ osobno podaje wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków; ♦ osobno podaje wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację; ♦ osobno szacuje każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, wpisaną do odrębnej księgi wieczystej lub dla której prowadzony jest odrębny zbiór dokumentów; ♦ w przypadku, gdy postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostaną w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, szacuje tę całość i każdą z nieruchomości z osobna;

	♦ w przypadku, gdy zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń, przynależności lub pożytków albo gdy rzeczy takie znajdują się we władaniu osób trzecich, oznacza osobno wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, wreszcie osobno wartość całości tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartość praw nieokreślonych sumą pieniężną, obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.
--	---

Źródło: opracowanie własne

Sprawy egzekucyjne prowadzone przez komorników sądowych pod nadzorem sądów (art. 759 k.p.c.), w których egzekucja prowadzona jest z nieruchomości, stanowią jedyne sprawy, w których wycena nieruchomości dokonywana jest według określonych zasad – w tym przypadku wskazanych w rozporządzeniu z 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości. Zgodnie z nimi, w toku szacowania nieruchomości należy pozyskać skonkretyzowane (wskazane) przez przepisy dane dotyczące nieruchomości. W szczególności chodzi o dane odnoszące się do faktów mogących mieć znaczenie dla określenia stanu i wartości nieruchomości. Reguły te wpływają również na kształt i treść operatu szacunkowego, bowiem wskazują konkretne i osobne wartości, jakie w określonych sytuacjach biegły rzeczoznawca ma oszacować w swej opinii.

2.1.6 Zasady wyceny nieruchomości w postępowaniu o ogłoszenie upadłości

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe w dziale II wprowadziła zasady na jakich następuje sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego lub zorganizowanej części tego przedsiębiorstwa oraz nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego. W zakresie, w jakim niezbędne jest oszacowanie wartości nieruchomości czynności biegłego wykonuje biegły rzeczoznawca majątkowy, jako jedyny uprawniony do wyceny nieruchomości (Kisilowska i in., 2007). W myśl art. 319 ustawy, jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych

praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz.

W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie tych składników masy upadłości. Opisu i oszacowania trzech pierwszych składników majątkowych dokonuje biegły rzeczoznawca majątkowy. W tym przypadku zarzuty na opis i oszacowanie również wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi, który je rozpoznaje. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

2.1.7 Zasady wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

Za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Tak stanowi ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 71. Ta sama ustawa przewiduje, że wysokość opłaty rocznej może ulec zmianie. Jednakże wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości się zmieni. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (Dziamski, 2013). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową

a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość określonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego.

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Wniosek składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. SKO powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie dojdzie, SKO wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia SKO odwołanie nie przysługuje, ale od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie SKO traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem, a wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew.

Użytkownik wieczysty również może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie (uległa obniżeniu), a właściwy organ nie podjął aktualizacji. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę (w formie odpowiedniego wniosku o obniżenie opłaty) do kolegium. Przepisy art. 77–80 u.g.n. regulujące aktualizację opłaty rocznej z wniosku organu stosuje się odpowiednio do żądania aktualizacji opłaty rocznej zgłoszonego przez użytkownika wieczystego, z tym że ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na użytkowniku wieczystym. W przypadku oddalenia wniosku przez SKO obowiązuje opłata dotychczasowa. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona w wyniku uwzględnienia żądania, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub zawarcia ugody, obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Jeśli organ nie zgadza się z orzeczeniem SKO wówczas wnosi sprzeciw. Sprawa trafia do sądu, gdzie może zakończyć się prawomocnym wyrokiem lub ugodą sądową.

Wniosek do SKO w każdym przypadku zastępuje pozew, o ile od orzeczenia SKO zostanie wniesiony sprzeciw przez organ lub przez użytkownika wieczystego. Przekazanie do sądu wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości rozpoczyna postępowanie sądowe, w którym ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zależne będzie od wartości nieruchomości, jaką w opinii określi powołany przez sąd biegły rzeczoznawca majątkowy. Etapy postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, kończącego się sądowym ustaleniem wartości nieruchomości na potrzeby określenia tej opłaty przedstawia tabela 8.

Tabela 8 Etapy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z sądowym ustaleniem wartości nieruchomości

Etap	Aktualizacja z inicjatywy właściciela nieruchomości	Aktualizacja na wniosek użytkownika wieczystego
I	1. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty (z informacją o wartości nieruchomości i o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym)	1. żądanie dokonania aktualizacji opłaty
	2. brak akceptacji użytkownika wieczystego dla wypowiedzenia	2. odmowa właściciela nieruchomości dokonania aktualizacji opłaty lub nierozpatrzenie żądania
II	3. wniosek użytkownika wieczystego do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości	3. wniosek użytkownika wieczystego do SKO o obniżenie opłaty
	4. orzeczenie SKO o: - oddaleniu wniosku lub - ustaleniu nowej wysokości opłaty	4. orzeczenie SKO o: - oddaleniu wniosku lub - ustaleniu nowej wysokości opłaty
	5. sprzeciw od orzeczenia SKO (właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego)	5. sprzeciw od orzeczenia SKO (właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego)
III	6. przekazanie sprawy do sądu, gdzie wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew o ustalenie	
	7. ustalenie wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym	
	8. wyrok lub ugoda sądowa odnośnie wysokości opłaty	

Źródło. Opracowanie własne

Przepisy kodeksu postępowania cywilnego ani też kodeksu cywilnego - stanowiącego o zasadniczych ramach użytkowania wieczystego - nie zawierają reguł, w oparciu o które, w tym przypadku, ma być liczona wartość rynkowa nieruchomości. Z uwagi na to, że ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera szczegółowe unormowania dotyczące m. in. oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (art. 27 i n. u.g.n.) i ustalania z tego tytułu opłat (art. 67 i n. u.g.n.), zatem przepisy tej ustawy będą miały zastosowanie. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości będzie drugim aktem prawnym o istotnym znaczeniu, bowiem to właśnie ten akt prawny wskazuje sposób określania wartości nieruchomości na

potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i czyni to w sposób dość komplementarny (§42 rozporządzenia).

2.2 Zasady wyceny nieruchomości zgodne z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

2.2.1 Uregulowania ogólne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

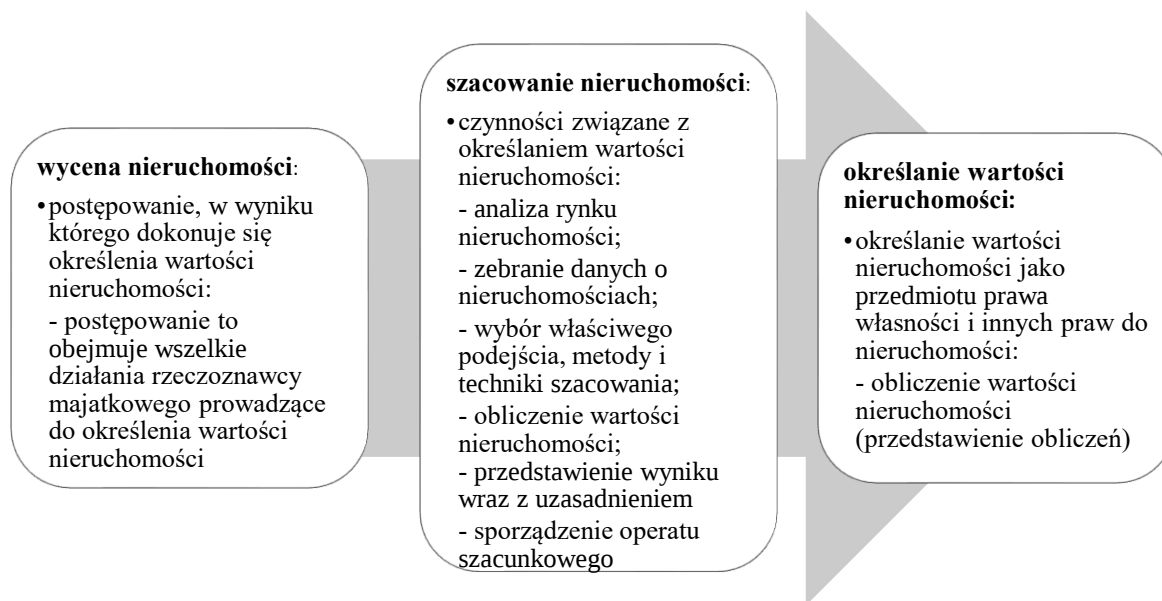
Ogólne zasady wyceny nieruchomości rozumianej jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jak wynika z art. 1 pkt 7 ustawa ta określa m. in. zasady wyceny nieruchomości. Regulacje dotyczące problematyki wyceny zawarte zostały w rozdziale 1 działu IV ustawy (art. 149 – 159) zatytułowanym „*Określanie wartości nieruchomości*”, w którym ujęto ogólne zasady, zgodnie z którymi należy dokonywać określania wartości nieruchomości. W art. 4 u.g.n. zawarto natomiast definicje podstawowych pojęć stosowanych w procesie wyceny nieruchomości. Prawidłowe zdekodowanie tych pojęć determinuje treść wielu czynności warunkujących prawidłową wycenę nieruchomości i wiarygodność jej wyników (Stawecki, 2018). Przepisy te powinny być uwzględniane przez podmioty, których działania ukierunkowane są na uzyskanie informacji o wartości nieruchomości, a obowiązkowo są stosowane przez rzeczoznawców majątkowych określających wartość nieruchomości dla różnych potrzeb, w tym potrzeb postępowań sądowych.

Zgodnie z definicją ustawową „*wycena nieruchomości*” oznacza postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Ustawa nie definiuje na czym polega to postępowanie. Słownik Języka Polskiego PWN pojęcie „postępowanie” definiuje m. in. jako „określony prawem sposób działania sądu” lub „proces sądowy”²⁰. Można przyjąć, że wycena nieruchomości to określony prawem sposób działania zmierzający do określenia wartości nieruchomości, a więc cały proces prowadzący do określenia wartości nieruchomości (Bończak – Kucharczyk, 2020). Z kolei przez „*określanie wartości nieruchomości*” ustawa nakazuje rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W procesie wyceny nieruchomości niezbędne jest zatem ustalenie mających wpływ na wartość nieruchomości praw do niej, takich jak prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych, a także ustanowionych na nieruchomości praw zobowiązaniowych (Dydenko i in., 2018).

²⁰ <https://sjp.pwn.pl/slowniki/postepowanie.html>

Ustawa o gospodarce nieruchomościami podaje również definicję pojęcia „szacowanie nieruchomości” wskazując, iż należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości. Szacowanie nieruchomości jest pojęciem szerszym niż samo określenie wartości nieruchomości, ale węższym niż wycena nieruchomości (Bończak – Kucharczyk, 2020) (rys. 3).

Rys. 2 Pojęcia związane z wyceną nieruchomości



Źródło. Opracowanie własne

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w Dziale IV zatytułowanym „Wycena nieruchomości” zawiera dyspozycje tworzące podstawowe zasady metodologiczne przy wycenie nieruchomości. Te zasady to:

- 1) zasada określania wartości nieruchomości zgodnie ze wskazaniem ujętymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) zasada określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych;
- 3) zasada wyboru sposobu określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych;
- 4) zasada wykorzystywania przy szacowaniu nieruchomości dostępnych danych o nieruchomościach;
- 5) zasada wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny;
- 6) zasada pisemności opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego;
- 7) zasada dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Zasady wyceny nieruchomości wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami z reguły nie budzą wątpliwości co do ich znaczenia w procesie wyceny. Zakres rzeczowy oraz źródło każdej z zasad przedstawia tabela 9.

Tabela 9 Zasady wyceny nieruchomości wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zasada	Treść i źródło
określenia wartości nieruchomości zgodnie ze wskazaniami ujętymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami	przepisy rozdziału „Określanie wartości nieruchomości” stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie (art. 149 u.g.n.)
określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych	jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi (art. 7 u.g.n.); określenia wartości rynkowej, odtworzeniowej i wartości nieruchomości reprezentatywnych na potrzeby powszechnej taksacji nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi (art. 150 ust. 5 u.g.n.)
wyboru sposobu określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych	wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (art. 154 ust. 1 u.g.n.), o ile nie narzuca tego wprost rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości
wykorzystywania przy szacowaniu nieruchomości dostępnych danych o nieruchomościach	przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach (art. 155 ust. 1 u.g.n.)
wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny	przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości (art. 155 ust. 4 u.g.n.)
pisemności opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego	rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.g.n.)
dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych	oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 u.g.n.)

Źródło. Opracowanie własne

Zakres stosowania zasad wyceny ujętych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem sytuacji, gdy określanie wartości nieruchomości odbywa się w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, jest bardzo szeroki²¹. Podstawową regułą jest, by przy wycenie nieruchomości, bez względu na cel wyceny stosować zasady ujęte w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Reguła ta odnosi się również do postępowań sądowych, w toku których zachodzi potrzeba ustalenia przez sąd wartości nieruchomości. W przypadku wartości nieruchomości innych niż rynkowa, odtworzeniowa i wartości nieruchomości reprezentatywnych na potrzeby powszechnej taksacji nieruchomości, mogą być

²¹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2019 r., sygn. III CZP 30/18

one określane przez rzeczoznawców majątkowych, ale także przez inne podmioty: bank – w odniesieniu do wartości bankowo – hipotecznej, czy organ podatkowy – w odniesieniu do wartości katastralnej (Bończak – Kucharczyk, 2020). W zakresie sposobu wyceny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ma niekiedy obowiązek zastosować określone podejście, metodę i technikę odpowiednio do rodzaju nieruchomości, zakresu wyceny, czy też części składowych nieruchomości. Odpowiednie regulacje w tym zakresie wprowadza rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości. Przykładem może być wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W takim wypadku rzeczoznawca majątkowy ma generalnie obowiązek zastosować podejście porównawcze (§ 42 rozporządzenia).

Zasada dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nie obowiązuje w ocenie wiarygodności dowodowej operatu szacunkowego, dokonywanej przez organ administracji publicznej lub sąd (Bończak – Kucharczyk, 2020). Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby konkretnego postępowania jest uznawany za dowód z opinii biegłego i jego ocena jako dowodu w sprawie pod kątem wiarygodności dokonywana jest według ogólnych reguł postępowania dowodowego (Rybicki, 2015, Kuryj i in., 2020). Organizacje zawodowe, o których mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n. nie dokonują oceny operatu szacunkowego w takim zakresie, w jakim do dokonania każdego dowodu zgromadzonego w sprawie zobligowany jest właściwy organ lub sąd (wiarygodność i moc dowodowa)²².

2.2.2 Uregulowania wynikające z rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości zawierało uprzednie rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które rozwijało zasady ogólne ujęte w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dydenko i in., 2018). Upoważnienie do wydania tego istotnego w punktu widzenia wyceny nieruchomości aktu prawnego stanowił art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który w pierwotnym brzmieniu (obowiązującym do 9 września 2021 r.) wskazywał, że Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady wyceny nieruchomości oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego²³. Obecne brzmienie art. 159 zakresem

²² Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 10 sierpnia 2017 r., sygn. IV SA/Po 484/17

²³ Art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741

przedmiotowym rozporządzenia obejmuje rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób, formę i treść operatu szacunkowego²⁴. Aktualnie podmiotem upoważnionym do wydania stosownego rozporządzenia jest minister do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561) oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 9 września 2021 r., dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 8 lipca 2021 r., jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej oraz mogą być zmieniane na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. Oznacza to, że po upływie 24 miesięcy liczonych od 9 września 2021 r. rozporządzenie Rady Ministrów z 2004 r. utraciło moc. Natomiast upoważnienie ustawowe do jego ewentualnej zmiany lub wydania nowego aktu wykonawczego regulującego kwestie wskazane w art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskał minister do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa²⁵. Z dniem 9 września 2023 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Wyżej wymienione rozporządzenie definiuje: (i) metody i techniki wyceny nieruchomości, (ii) ustala sposoby określania wartości nieruchomości, (iii) określa sposoby szacowania nakładów i szkód na nieruchomości oraz (iii) określa sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Z analizy przepisów rozporządzenia wynika, że choć precyzuje ono przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wyceny nieruchomości, to zasadniczo zawiera szczegółowe uregulowania wskazujące sposoby określania wartości nieruchomości i dokonywania niezbędnych wyliczeń odnośnie nieruchomości, których właścicielem jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (Kalus, 2009, Kuraś, 2021). Przepisy rozporządzenia koncentrują się na wszystkich nieruchomościach bez względu na przysługujące określonym podmiotom prawa własności, w tym również na tych nieruchomościach, które

²⁴ Art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)

²⁵ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

oddawane są lub oddane zostały w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd. Szczegółowe uregulowania rozporządzenia dotyczą jednak głównie nieruchomości pozostających w polu zainteresowania Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, i o których losach lub wartości decydują zasadniczo:

a) przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami m. in. z zakresu:

- oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- oddawania nieruchomości w trwałe zarząd,
- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu,
- rozliczenia nakładów na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste,
- ustalania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości,
- określania wartości nieruchomości w związku z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej;

b) przepisy ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną;

c) przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;

d) ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej;

e) przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podobnie rzecz się ma w przypadku innych ustaw, w których dominuje lub pojawia się interes publiczny, a do których rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości nie odnosi się bezpośrednio. Ustawy zawierające regulacje z zakresu procedur określania wartości nieruchomości (Cymerman i in., 2021/2022) lub takie, które odsyłają do zasad wyceny nieruchomości określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami to m.in.:

1. ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa²⁶ (art. 30);
2. ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych²⁷ (art. 6 ust.2);
3. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych²⁸ (art. 12 ust. 6);
4. ustawa z dnia 28 lipca 1983 r., o podatku od spadków i darowizn²⁹ (art. 7);

²⁶ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2329

²⁷ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 170

²⁸ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409

²⁹ T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1043, z 2022 r. poz. 1846, 2180, z 2023 r. poz. 326, 803

5. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody³⁰ (art. 10 ust. 5g);
6. ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³¹ (art. 3 ust. 8 i 9);
7. ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne³² (art. 217 ust. 3, art. 471 ust. 4);
8. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³³ (art. 37 ust. 11 i 12);
9. ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach³⁴ (art. 37a ust. 3);
10. ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników³⁵ (art. 28 ust. 7 pkt 1).

Ścieżka postępowania dla rzeczoznawców majątkowych w tego typu sprawach została wskazana. W przypadku licznych spraw sądowych toczących się na tle sporów dotyczących nieruchomości takiej procedury postępowania jednak nie ma. Powoduje to niejednokrotnie, że trzecią stroną sporu na tle nieruchomości staje się również biegły rzeczoznawca majątkowy. Rozporządzenie z 2023 r. nie zawiera wytycznych, w oparciu o które miałyby nastąpić określenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowań sądowych. Wyżej wymienione rozporządzenie nie normuje również sposobu, w jaki ma nastąpić ustalenie lub uwzględnienie stanu nieruchomości, w tym stanu techniczno – użytkowego nieruchomości, co jest szczególnie trudne jeśli ma to mieć miejsce na datę z przeszłości. Nie ma wskazań jak ma postąpić biegły rzeczoznawca majątkowy w typowych, ale niejasnych sytuacjach np. szczątkowa ilość materiału badawczego koniecznego do wydania opinii, jego jakość lub wzajemna sprzeczność tego materiału (Kokot, 2015, Rącka, 2017). Tymczasem w postępowaniach sądowych stan nieruchomości jest często przedmiotem sporu, który ostatecznie ustala sąd w oparciu o materiały (dowody) przedłożone przez strony, w sposób zgodny z zasadami dowodzenia i oceny obowiązującymi w kontryktryjnym procesie. Ustalanie faktów w procesie cywilnym jest domeną sądu.

³⁰ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185, 2375

³¹ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2569, z 2023 r. poz. 326, 412, 595

³² T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, 2687, z 2023 r. poz. 295, 412, 877

³³ T.j. Dz.U. 2023 poz. 977

³⁴ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726, 2311, z 2023 r. poz. 412, 803

³⁵ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 208, 337, 641

2.3 Uregulowania metodologiczne wynikające ze Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Ustawą z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw³⁶:

- a) uchylony został pkt 14 art. 4 u.g.n., który definiował pojęcie standardów zawodowych, jako reguł postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalonych zgodnie z przepisami prawa;
- b) zmieniono brzmienie art. 175 ust. 1 u.g.n. w ten sposób, że z przepisu usunięto zapis mówiący o zobowiązaniu rzeczoznawcy majątkowego do wykonywania czynności określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością oraz do sporządzania opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego m. in. zgodnie ze standardami zawodowymi;
- c) uchylony został ust. 6 art. 175 u.g.n., który stanowił, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia;
- d) ustawodawca postanowił, że standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy zachowają moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy z 8 lipca 2021 r.

Ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami weszła w życie 9 września 2021 r. co oznacza, że ustalone i ogłoszone jako jedyne standardy zawodowe „Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wiarygodności” utraciły moc z dniem 9 września 2023 r. Ustawodawca zrezygnował z ustalania i ogłaszania standardów zawodowych w drodze obwieszczenia, co uzasadnił tym, że standardy zawodowe jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego stanowią dopełnienie obowiązujących przepisów w zakresie wyceny nieruchomości, dotyczą praktyki, tzw. warsztatu wyceny nieruchomości, w tym szczegółowych rozwiązań metodycznych i ustalanie norm warsztatowych należy pozostawić środowisku zawodowemu rzeczoznawców majątkowych³⁷.

W obecnym stanie prawnym standardy zawodowe nadal stanowią zespół reguł postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego ustalanych przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych jednak w sposób, którego prawo już nie

³⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 1561

³⁷ Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw, źródło: <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=1266>

reguluje. Oznacza to, że standardy zawodowe stanowią jedynie normy zawodowe i nie ma prawnego obowiązku ich stosowania. Funkcjonujący w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zbiór standardów zawodowych, na podstawie uchwały Rady Krajowej PFSRM z dnia 14 grudnia 2021 r. otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”. W dniu 13 grudnia 2022 r. przyjęte zostały przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) zasady tworzenia standardów zawodowych³⁸. Standardy zawodowe mają obecnie charakter zaleceń odnośnie postępowań skierowanych do rzeczoznawców majątkowych wynikających z dobrej praktyki zawodowej.

Obecnie funkcjonują następujące standardy: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP): (i) Ogólne reguły postępowania, (ii) Wartość rynkowa oraz Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne (KSWS): (i) Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw, (ii) Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych, (iii) Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej, (iv) Wycena nieruchomości rolnych, - (v) Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych, (vi) Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności, (vii) Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzeń przesyłowych, wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Analiza poszczególnych standardów wykazała, że w kwestiach istotnych z punktu widzenia tematu i przedmiotu niniejszej dysertacji znaczenie mogą mieć przede wszystkim: KSWP – Ogólne reguły postępowania, KSWP – Wartość rynkowa, KSWS – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw. Zalecenia Standardów Zawodowych PFSRM mogące mieć odpowiednie przełożenie na wycenę dla celów sądowych zebrano w tabeli 10.

Tabela 10 Zalecenia Standardów Zawodowych PFSRM mogące mieć odpowiednie przełożenie na wycenę dla celów sądowych

Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe/Specjalistyczne	Zalecenia Standardu	Wykładnia Standardu i zestawienie zalecenia z praktyką sądową
KSWP – Ogólne reguły postępowania	- pkt 2 ppkt 2.1: <i>Przyjmując zamówienie na wykonanie wyceny, opracowania lub ekspertyzy, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy powinien uzgodnić z zamawiającym przedmiot, zakres i</i>	Z powyższego zapisu wynika, że rzeczoznawca majątkowy przyjmując zamówienie na wykonanie wyceny powinien wiedzieć co ma szacować, w jakim zakresie i dla jakiego celu. Kwestie te powinny być uzgodnione ze zlecającym już w chwili przyjmowania zlecenia. W przypadku wycen na potrzeby sądowe, biegły rzeczoznawca majątkowy wstępnie

³⁸ <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/13-standardy>

Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe/Specjalistyczne	Zalecenia Standardu	Wykładnia Standardu i zestawienie zalecenia z praktyką sądową
	<i>cel wyceny, opracowania lub ekspertyzy.</i> - pkt 2 ppkt 2.2: <i>Rzecznawca majątkowy nie powinien podejmować czynności zawodowych, które wykraczałyby poza jego wiedzę, umiejętności i kompetencje zawodowe.</i>	o zleceniu dowiaduje się zwykle podczas rozmowy telefonicznej z pracownikiem sądu na temat potrzeby wykonania wyceny. Otrzymanie akt sprawy sądowej z postanowieniem o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego stanowi moment, z którego formalnie rzeczoznawca majątkowy dowiaduje się o przedmiocie, zakresie i celu wyceny. Przeprowadzone badania wykazały, że w praktyce przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych, do uzgodnień o jakich mowa w standardzie w chwili przyjmowania zamówienia nie dochodzi wcale, nawet jeśli przedmiot, zakres i cel wyceny nie są jasno sprecyzowane w dokumencie zlecenia (postanowieniu sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego). Uzgodnienia następują jednak po wykonaniu wyceny i złożeniu opinii do akt, gdy okaże się, że biegłemu nie udało się ich zdekodować lub ich nie przewidział. Wówczas pojawiają się zastrzeżenia do wyceny, tworzone są jej założenia i komunikuje się je biegłemu z oczekiwaniem uzupełnienia wyceny lub jej „korekty”. Z powyższego zapisu można wyprowadzić wniosek, że rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować czynności, które do niego nie należą, a do podejmowania których upoważnione i zobowiązane są inne podmioty. W sprawie sądowej nie powinien podejmować czynności, zastrzeżonych dla stron, uczestników postępowań ich pełnomocników i przede wszystkim, czynności które są domeną sądu. W praktyce przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych, biegli rzeczoznawcy majątkowi niekiedy wykraczają poza zakres swych kompetencji i podejmują czynności należące np. do kompetencji sądu. Bywa jednak i tak, że biegły rzeczoznawca majątkowy bardzo dobrze zna zakres swoich obowiązków i uprawnień i przy wycenie się ich trzyma. W orzecznictwie sądów jest to dobrze postrzegane³⁹.

³⁹ W wyroku z dnia 4 października 2019 r., sygn. I CSK 414/18 Sąd Najwyższy wskazał, iż „Należy zwrócić uwagę na art. 155 ust. 1 u.g.n., który wskazuje przykładowe źródła, w których dostępne są dane o nieruchomościach, które wykorzystuje się przy szacowaniu nieruchomości. Do tego otwartego katalogu, w którym wskazano przede wszystkim dane znajdujące się w rejestrach publicznych, można zaliczyć także dane wynikające z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy sądowej, jeżeli dokumenty te zostały przedstawione przez strony sądowi jako

Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe/Specjalistyczne	Zalecenia Standardu	Wykładnia Standardu i zestawienie zalecenia z praktyką sądową
	- pkt 2 ppkt 2.3: <i>Rzecznawca majątkowy powinien dokonać oceny żądań zamawiającego biorąc przy tym pod uwagę istotne okoliczności zlecenia (...).</i> - pkt 2 ppkt 2.4: <i>Rzecznawca majątkowy powinien postępować uczciwie oraz dążyć do zapewnienia zaufania do swojej pracy, zachowując obiektywizm, w szczególności przy gromadzeniu, ocenianiu i przekazywaniu informacji oraz wykonywaniu wszelkich innych czynności.</i> - pkt 2 ppkt 2.5: <i>Rzecznawca majątkowy (...) nie powinien angażować się w działania sprzeczne z prawem lub podważające zaufanie do pracy rzetelnego rzeczoznawcy majątkowego.</i> - pkt 3 ppkt 3.1: <i>Szczególna staranność, do zachowania której zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy podczas wykonywania działalności zawodowej, polega w szczególności na:</i> 3.1.1. <i>dokonywaniu wszelkich czynności niezbędnych do właściwego wykonania powierzonych obowiązków, a w tym między innymi dokonania oględzin nieruchomości,</i> 3.1.2. <i>przedstawianiu zamawiającemu, operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy w formie uporządkowanej, umożliwiającej przesłanie toku rozumowania</i>	Przeprowadzone badania ankietowe oraz praktyka własna autora pracy wykazały, że w praktyce przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych, biegli rzeczoznawcy majątkowi niekiedy nie biorą pod uwagę istotnej okoliczności zlecenia tj. tego, że materiał badawczy udostępniony jemu przez sąd nie jest wystarczający dla dokonania rzetelnej wyceny; biegli rzeczoznawcy majątkowi podejmują się jego uzupełnienia w sposób, który niekiedy powoduje zastrzeżenia do jego opinii. Przeprowadzone badania ankietowe i praktyka własna wykazały, że w praktyce przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych, biegli rzeczoznawcy majątkowi niekiedy w zakresie gromadzenia informacji o nieruchomości podejmują działania, które oceniane są jako godzące w ich obiektywizm. Przeprowadzone badania ankietowe oraz praktyka własna wykazały, że w praktyce przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych, biegli rzeczoznawcy majątkowi niekiedy podejmują działania, które podjąć powinni uczestnicy postępowania sądowego lub sąd albo wykonują opinię o wartości nieruchomości mając niewystarczający materiał badawczy, co skutkuje oceną ich opinii jako nierzetelnej. Przeprowadzone badania ankietowe oraz praktyka własna wykazały, że przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych, biegli rzeczoznawcy majątkowi niekiedy nie podejmują czynności niezbędnych do właściwego wykonania powierzonych obowiązków tj. nie komunikują sądowi przed wykonaniem opinii o brakach w materiale badawczym oraz o zakresie niezbędnego jego uzupełnienia a ponadto niekiedy opinia zawiera braki uniemożliwiające prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy majątkowego oraz przyjętych przez niego założeń w opinii, co czasem kończy się uznaniem opinii za niejasną lub niepełną. Z analizy zapisów przywołanego standardu wynika, iż

dowody, następnie dopuszczone przez sąd orzekający w sprawie. Pominięcie więc przez biegłą B.D. umów najmu, które powódka przedstawiła jej bezpośrednio z pominięciem Sądu drugiej instancji było prawidłowe (...)."

Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe/Specjalistyczne	Zalecenia Standardu	Wykładnia Standardu i zestawienie zalecenia z praktyką sądową
	<i>rzeczoznawcy majątkowego oraz przyjętych przez niego założeń, 3.1.3. wskazaniu przyczyn, z powodu których dana czynność nie została wykonana, lub też została wykonana w ograniczonym zakresie.</i>	zawiera on treści mogące mieć zastosowanie w procesie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych. Wysoki stopień ogólności tych zapisów powoduje jednak, że w praktyce zalecenia te zasadniczo nie są uwzględniane przez biegłych rzeczoznawców majątkowych.
KSWP – Wartość rynkowa	- pkt 2 ppkt 2.2.4: <i>Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. (...).</i>	Zapis ten zawiera zalecenie, by podstawą wyceny nieruchomości uczynić maksymalnie pełne i dostępne dane na temat nieruchomości. Można wyprowadzić wniosek, że dane o jakich mowa w zapisie należy pozyskać. Standard nie wskazuje sposobu w jaki należy to uczynić.
KSWS – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw	- pkt. 6 ppkt 6.1: <i>Niezbędne jest określenie podstawowych założeń wyceny.</i> - pkt 7 <i>Niezbędne jest określenie i zdefiniowanie standardu wartości mającego zastosowanie w danej wycenie (...)</i> - ppkt 7.2 <i>Wpływ na wybór standardu wartości powinny mieć w szczególności następujące przesłanki:</i> <i>cel wyceny,</i> <i>uwarunkowania prawne,</i> <i>uwarunkowania metodyczne,</i> <i>stan przedmiotu wyceny,</i> <i>przyjęte założenia i ograniczenia.</i> - pkt 11 ppkt 11.1: <i>Dla uzyskania wiarygodnych rezultatów procedura wyceny powinna obejmować zebranie i przeanalizowanie informacji niezbędnych do przeprowadzenia wyceny (...). Wyceniający powinien podjąć działania w celu upewnienia się, iż wszystkie źródła danych na których się opiera są wiarygodne i właściwe dla dokonywanej wyceny. (...).</i>	Z zapisu tego można wyprowadzić wniosek, że warunkiem rzetelnej wyceny przedsiębiorstwa dla celów o jakich mowa w standardzie (m. in. na potrzeby postępowania układowego, upadłościowego, likwidacji) jest poczynienie niezbędnych założeń wyceny, które determinują wybór stosowanych metod wyceny. Zapis ten eksponuje istotne kwestie w procesie wyceny przedsiębiorstw wpływające na wybór kategorii wartości, jaka będzie określana. Z zapisu tego wynika, że wycena przedsiębiorstwa powinna być oparta o możliwie pełne i wiarygodne dane dotyczące przedsiębiorstwa. Ze standardu wynika, że zebranie i weryfikacja danych to zadanie rzeczoznawcy majątkowego.

Źródło: Opracowanie własne

Analiza ww. standardów w przywołanej części stanowi asumpt do stwierdzenia, że podstawą rzetelnej wyceny, w każdym przypadku powinny być maksymalnie pełne i wiarygodne dane dotyczące zakresu i celu przedmiotu wyceny⁴⁰ oraz niezbędne założenia w procesie wyceny. Kwestią kluczową pozostaje rozstrzygnięcie i rozróżnienie danych, które powinien/może wykorzystać w wycenie rzeczoznawca majątkowy, a które biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy, i których treść z uwagi na źródło pochodzenia jest niewątpliwa i pewna (Hycner, 2006, Konieczna, 2011, Taszakowski i in., 2016, Guzek i in., 2018, Korenik i in., 2021).

2.4 Zasady ustalania wartości nieruchomości zgodnie z ustawą z 11 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego

Ustawa z dnia 11 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego nie podaje zasad, w oparciu o które ma nastąpić określenie wartości nieruchomości na potrzeby rozstrzygnięcia konkretnej sprawy sądowej. Ustawa ta wymaga jednak ustalenia tej wartości w sprawach, w których tłem sporu jest wartość nieruchomości, takich jak: o dział spadku, o podział majątku, czy o zniesienie współwłasności, w których dział, podział czy zniesienie współwłasności dotyczy nieruchomości i w których ma nastąpić rozliczenie stron przez prymat ich interesów prawnych. O ile strony nie są zgodne co do wartości nieruchomości, o tyle jej ustalenie następuje przy wsparciu biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd zleca jemu sporządzenie na tę okoliczność opinii o wartości nieruchomości. Sąd nie jest władny w takim przypadku ustalić tej wartości samodzielnie, choćby posiadał niezbędną w tym zakresie wiedzę i wiadomości specjalistyczne (Dzierżanowska i in., 2019). To biegły rzeczoznawca majątkowy sporządzając na polecenie sądu opinię o wartości nieruchomości rozstrzyga *de facto* spór o wartość nieruchomości. W celu sporządzenia opinii biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymuje z sądu akta sprawy wraz z postanowieniem dopuszczającym dowód z jego opinii, wskazującym tezę dowodową, czyli zakres zlecenia oraz zobowiązaniem sporządzenia opinii w określonym czasie i złożenia jej do akt we wskazanej liczbie egzemplarzy. Niekiedy w postanowieniu sąd obliuguje biegłego rzeczoznawcę majątkowego do przeprowadzenia oględzin nieruchomości a strony do udostępnienia biegłemu podczas oględzin dodatkowych dokumentów. W obecnym stanie prawnym oględziny nieruchomości są co do zasady obowiązkowe (rozporządzenie, 2023).

Biegły otrzymuje akta sprawy sądowej dotyczącej sporu na tle wartości nieruchomości. W aktach sprawy znajdują się materiały złożone przez strony, ale również zeznania świadków

⁴⁰ Przyjmuje się, że dane wiarygodne to dane pochodzące z dokumentów urzędowych (zdefiniowane w art. 244 k.p.c.) oraz publicznych baz danych (przestrzennych) (Zob. L. Piotrowska, Systems, including spatial information systems, used in the work of property appraiser – court expert in the field of property valuation, Engineering Expert, p. 18-36, No. 1, 2022, DOI: 10.37105/enex.2022.1.03

mające w zamyśle każdej ze stron wykazać istotne szczegóły dotyczące nieruchomości a wpływające na jej wartość. Materiały te (zeznania świadków) w toku wyrokowania – merytorycznego rozstrzygnięcia sporu przez sąd zostają poddane sądowej ocenie. Sąd może uznać je za miarodajne lub za pozbawione waloru wiarygodności. Sąd może tak postąpić również względem jedynie części materiałów. Biegły rzeczoznawca majątkowy sporządzając opinię o wartości nieruchomości nie wie, jakie jest zapatrywanie sądu na materiały, które zostały mu udostępnione wraz z aktami, a które mają być dla niego źródłem wiedzy o faktach wpływających na wartość nieruchomości. W szczególności jeśli chodzi o fakty z przeszłości.

Biegły rzeczoznawca majątkowy powinien wiedzieć, że kodeks postępowania cywilnego zawiera jednak przepisy wspólne dla wszystkich opinii biegłych. Przepisy zawarte zostały w art. 278 – 291 k.p.c. i można wyprowadzić z nich kilka ogólnych zasad odnoszących się do wszystkich opinii biegłych różnych specjalności. Zasady te zestawiono w tabeli 11.

Tabela 11 Zasady ogólne dotyczące opinii biegłych zawarte w kodeksie postępowania cywilnego

Artykuł k.p.c.	Zasada
278	zasada zasięgania opinii biegłego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych; zasada uznania sądu co do pisemności lub ustności opinii;
278(1)	zasada uznania sądu co do dopuszczenia dowodu z opinii sporządzonej na potrzeby innego postępowania;
279	uchylony
280	zasada możliwości odmowy biegłego sporządzenia opinii z uzasadnionych przyczyn;
281	zasada możliwości wyłączenia biegłego z uzasadnionych przyczyn;
282	zasada składania przez biegłego przyrzeczenia o sumiennym i bezstronnym wykonaniu obowiązków;
283	uchylony
284	zasada uznania sądu co do przedstawienia biegłemu całości lub części akt;
285	zasada obowiązku uzasadnienia opinii; zasada możliwości złożenia opinii łącznej; zasada udzielenia biegłemu dodatkowego terminu na potrzeby udzielenia wyczerpującej opinii;
286	zasada możliwości zażądania od biegłego opinii uzupełniającej lub dodatkowej od tego samego lub innych biegłych;
287	zasada możliwości nałożenia grzywny na biegłego za niestawiennictwo, odmowę lub opóźnienie złożenia opinii;
288	zasada wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę i zwrotu wydatków; zasada przyznawania wynagrodzenia i zwrotu wydatków po uzupełnieniu lub wyjaśnieniu opinii niepełnej lub niejasnej;
289	zasada stosowanie do biegłych przepisów o świadkach;
290	zasada możliwości zażądania opinii instytutu;
290(1)	zasada żądania opinii opiniodawczego zespołu sądowych specjalistów w sprawach rodzinnych i opiekuńczych;
291	zasada wynagrodzenia instytutu za wykonaną pracę.

Źródło: opracowanie własne

Zastosowanie się przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego do każdej z powyższych zasad nie daje gwarancji, że jego opinia nie będzie podważana i będzie tą, w oparciu o którą

zostanie rozstrzygnięty spór. W sprawach o większym stopniu skomplikowania i w których zgromadzony został obszerny materiał dowodowy nie jest wykluczona próba wciągnięcia biegłego rzeczoznawcy majątkowego w spór o wartość nieruchomości, jeśli o tej wartości będzie decydować nie tyle aktualny stan nieruchomości a to co zostało zgromadzone w aktach sprawy sądowej.

3. Stan nieruchomości

3.1 Definicja stanu nieruchomości

W polskim obrocie prawnym mogą istnieć trzy rodzaje nieruchomości: (i) gruntowa, (ii) budynkowa i (iii) lokalowa, co wynika z art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym *nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*. Można wyróżnić pojęcie nieruchomości prawnorzeczowe, które odpowiada treści art. 46 § 1 k.c. oraz wieczystoksięgowe wynikające z faktu założenia księgi wieczystej dla nieruchomości (Mysiak, 1999, Hycner, 2006, Maziarz, 2011, Bieniek i in., 2013).

Nieruchomością gruntową jest zasadniczo grunt. Na gruncie mogą znajdować się rzeczy trwale z nim związane. Są to tzw. części składowe, tj. w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia i zasiania (art. 48 k.c.) z zastrzeżeniem art. 49 k.c.

Nieruchomość budynkową stanowi budynek znajdujący się na gruncie, zasadniczo będącym przedmiotem użytkowania wieczystego. Użytkowanie wieczyste jest typowym źródłem powstania odrębnej nieruchomości budynkowej⁴¹, przy czym prawo własności budynku jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Nieruchomość budynkowa nie może istnieć bez prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje (art. 235 k.c.).

Nieruchomość lokalową (lokal) stanowi wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi⁴² oraz pomieszczeniami

⁴¹ Odrębna własność budynku mogła powstać w przeszłości w oparciu o przepisy nieobowiązujących już ustaw: z 29 maja 1974r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne - art. 11 ust. 1 (Dz.U. z 1974 r., nr 21, poz. 118) oraz z 27 października 1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin - art. 51 ust. 2 (Dz. U. z 1977 r., nr 32, poz. 140).

⁴² W orzecznictwie Sądu Najwyższego loggia (balkon) uznawane są zasadniczo za pomieszczenia pomocnicze, w szczególności jeśli służą wyłącznie właścicielowi lokalu i dlatego podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce 1.4.4. w polu „opis lokalu” (zob. postanowienie z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. V CSK 31/10, uchwałę z dnia 7 marca 2008 r., sygn. III CZP 10/08).

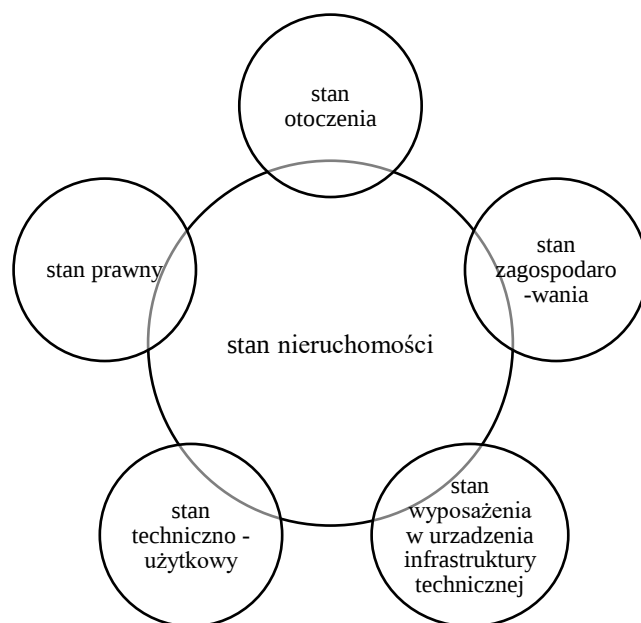
przynależnymi, jako częściami składowymi lokalu takimi jak: komórka, strych, piwnica, czy garaż. Nieruchomość lokalowa dodatkowo regulowana jest przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁴³, zgodnie z którymi odrębną nieruchomością może być samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1).

W zależności od rodzaju nieruchomości różne mogą być jej fizyczne części składowe (Sokół i in., 2024). Natomiast częścią składową każdej nieruchomości są prawa związane z jej własnością (art. 50 k.c.). Rodzaj nieruchomości ma przełożenie na stan nieruchomości, który jest determinowany m. in. odmiennymi częściami składowymi nieruchomości (faktycznymi i prawnymi). Stan nieruchomości ma kluczowe znaczenie w procesie wyceny nieruchomości, albowiem istotnie wpływa na jej wartość (Bończak – Kucharczyk, 2020). Ustalenie i ocena tego stanu jest podstawową czynnością przy szacowaniu nieruchomości a jego opis jest obowiązkowym elementem operatu szacunkowego. Z upływem czasu stan nieruchomości (ilość i jakość części składowych) ulega zmianom, dlatego też w operacie obowiązkowo powinna znaleźć się informacja, na jaką datę stan ten został określony (Dydenko i in., 2018). Data ta koreluje z celem wyceny, który wyznaczają przepisy prawa wymagające oszacowania nieruchomości dla różnych celów (np. w celu ustalenia wysokości odszkodowania, opłaty adiacenckiej, renty planistycznej, w celach podatkowych, dla celów związanych z użytkowaniem wieczystym, czy dla celów spraw sądowych).

Legalną definicję stanu nieruchomości podaje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 4 pkt 17 u.g.n. *ilekroć w ustawie jest mowa o stanie nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona* (rys. 3).

⁴³ T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048

Rys. 3 Elementy składowe stanu nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne

Dla właściwego zrozumienia pojęcia stanu nieruchomości niezbędne jest posłużenie się jego ww. legalną definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale również definicjami nieruchomości wyprowadzanymi z przepisów regulujących poszczególne ich rodzaje (kodeks cywilny, ustawa o własności lokali). Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wskazuje, czy w definicji jaką podaje chodzi o aktualny stan nieruchomości, czy też o stan nieruchomości z innej daty (przeszłej lub przyszłej). Trzeba przyjąć, że chodzi o każdy stan: przeszły, aktualny lub przyszły w zależności od celu, w jakim dokonywana jest wycena nieruchomości i potrzeb, które wymagają wyceny. W postępowaniach sądowych w zależności od ich przedmiotu, zasadnicze znaczenie ma aktualny stan nieruchomości lub stan nieruchomości z przeszłości. Postępowania sądowe nie stanowią wyjątku (Małecki, 2016, Opala, 2017). Ocena stanu nieruchomości w operacie szacunkowym powinna być dokonana przez pryzmat wszystkich jego aspektów, o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pominięcie choćby jednego z nich oznacza błąd merytoryczny i może rzutować na wynik wyceny (Bończak – Kucharczyk, 2020).

Stan zagospodarowania nieruchomości to stopień, w jakim nieruchomość jest zabudowana budynkami i innymi urządzeniami trwale z gruntem związanymi, stopień w jakim nieruchomość ta jest obsadzona drzewami i innymi roślinami, z jakich części składowych

(elementów) się składa, a ponadto to, czy jest ogrodzona, czy posiada utwardzone dojścia, dojazdy (drogi), place itd⁴⁴ (Kucharska – Stasiak, 2004, Kuraś, 2021).

Stan prawny nieruchomości wyznaczany jest zasadniczo przez prawa rzeczowe względem nieruchomości, ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na nieruchomości, prawa zobowiązaniowe wpływające na możliwość władania, czy rozporządzania nieruchomością, ale także przez akty prawa miejscowego w kontekście przeznaczenia nieruchomości. Podstawę identyfikacji i opisu stanu prawnego nieruchomości stanowią dwa publiczne źródła informacji o nieruchomościach tj. księgi wieczyste i ewidencja gruntów i budynków (Hycner, 2006, Kuraś, 2021, Cienciała i in., 2017, Korenik, 2021)).

Stan techniczno – użytkowy nieruchomości to poziom jakości technicznej jej poszczególnych elementów składowych oraz stopień użyteczności (przydatności funkcjonalnej), dla celów którym nieruchomość ma służyć. Na stan ten składają się m.in. kształt działki gruntu tworzącej nieruchomość gruntową, ukształtowanie terenu, stan budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie stanowiących jej części składowe lub stanowiących odrębne nieruchomości, ich wiek, stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego (Kucharska – Stasiak, 2004, Podwórna, 2022), liczba kondygnacji budynku, liczba jego pomieszczeń, powierzchnia użytkowa, powierzchnia zabudowy, rodzaj materiałów, z których został wykonany budynek i inne obiekty znajdujące się na nieruchomości (Baranowski, 2000, Dębowski, 2007, Podwórna i in., 2017, Podwórna, 2019, Kuraś 2021).

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej można zdekodować jako dostęp nieruchomości do drogi publicznej (bezpośredni/pośredni), w tym rodzaj jej nawierzchni i parametry (oraz ewentualnie dróg dojazdowych) oraz dostęp bądź uzbrojenie gruntu w wybudowane pod ziemią, na ziemi i nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne i inne⁴⁵. W przypadku nieruchomości budynkowej i lokalowej będzie to stopień wyposażenia w poszczególne te urządzenia.

Stan otoczenia nieruchomości został doprecyzowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami a ustalany jest poprzez wielkość, charakter i stopień zurbanizowania

⁴⁴ Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości w § 75 ust. 3 podaje, by na potrzeby określenia wartości szkód na nieruchomości przez stan zagospodarowania nieruchomości rozumieć sposób i intensywność wykorzystywania terenu, a także sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz cechy tych obiektów, w szczególności wymiary, kubaturę, formę architektoniczną i usytuowanie na gruncie.

⁴⁵ Zgodnie z art. 143 ust. 2 u.g.n *Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.*

miejsowości, w której nieruchomość jest położona oraz poprzez charakter sąsiedztwa względem szacowanej nieruchomości (art. 4 pkt 17) (Kuraś, 2021).

Opisanie stanu nieruchomości w operacie szacunkowym następuje w oparciu o dane (informacje) o nieruchomości pochodzące z różnych źródeł, a w szczególności o jakich mowa w art. 155 ust. 1 u.g.n., które omówione zostały w rozdziale 3.2.

3.2 Źródła danych o nieruchomościach według ustawy o gospodarce nieruchomościami

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 155 ust. 1 wskazuje najważniejsze, ale nie jedyne źródła danych o nieruchomościach, które rzeczoznawca majątkowy powinien wykorzystać przy szacowaniu nieruchomości (Cymerman i in., 2020). Źródła danych o nieruchomościach, o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami przedstawiono w tabeli 12.

Tabela 12 Źródła danych o nieruchomościach według ustawy o gospodarce nieruchomościami

Rodzaj źródła
księgi wieczyste
kataster nieruchomości
geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu
ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości
rejestry zabytków
tabele taksacyjne i mapy taksacyjne
plany miejscowe
studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
pozwolenia na budowę
wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe
dokumenty będące w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz
akty notarialne znajdujące się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczące zbywania spółdzielczych praw do lokali
umowy
orzeczenia
decyzje
dokumenty będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych
dokumenty będące podstawą wpisu do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego
świadczenia charakterystyki energetycznej

Źródło. Opracowanie własne

3.2.1 Księgi wieczyste

Księgi wieczyste to urzędowe (prowadzone przez sąd), publiczne i jawne rejestry, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Księgi wieczyste co do zasady zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, ale mogą być także prowadzone w celu ustalenia

stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych reguluje ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁴⁶ (dalej: u.k.w.h.) natomiast o sposobie zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym stanowi akt wykonawczy do ustawy tj. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym⁴⁷.

Księgi wieczyste z uwagi na ich treść⁴⁸ oraz prowadzone przy księdze akta księgi wieczystej (tj. zbiór dokumentów, które tworzą umowy, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe itd. będące podstawą wpisów) są źródłem obszernych danych o nieruchomości nie tylko odnośnie jej aktualnego stanu prawnego, ale również stanu prawnego z przeszłości (Hycner, 2006). Dane zawarte w księdze wieczystej odzwierciedlają odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych. Z akt ksiąg wieczystych możliwe jest natomiast pozyskanie odpisów znajdujących się w tych aktach dokumentów. Dane podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej określa ww. rozporządzenie z 2016 r. Strukturę księgi wieczystej oraz ujawniany w niej najważniejszy zakres danych o nieruchomości zebrano w tabeli 13.

Tabela 13 Struktura księgi wieczystej oraz najważniejszy zakres danych o nieruchomości ujawnianych w księdze

Dział	Zakres danych	Rodzaj danych
I	oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z własnością	- numer nieruchomości - numer działki ewidencyjnej - położenie nieruchomości - położenie lokalu lub budynku, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - łączna liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych w budynku - liczba samodzielnych lokali w budynku - powierzchnia użytkowej budynku - przeznaczenie budynku - nieruchomość, na której jest usytuowany budynek, jeżeli jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności - sposobie korzystania z nieruchomości - obszarze nieruchomości - dokumentach będących podstawą wpisu - zgodności z danymi ewidencji gruntów i budynków - prawach rzeczowych związanych z własnością (użytkowanie wieczyste, własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, urządzenia stanowiące odrębny przedmiot własności) - wielkości udziału w nieruchomości wspólnej

⁴⁶ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984.

⁴⁷ Dz. U. z 2016 r. poz. 312 z późn. zm.

⁴⁸ Treść księgi wieczystej, której numer jest znany, może być sprawdzona na stronie ekw.ms.gov.pl

Dział	Zakres danych	Rodzaj danych
		- nazwie spółdzielni mieszkaniowej, w której jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
II	wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego	- właściciel - właściciel wyodrębnionego lokalu - wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej - użytkownika wieczystym - uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - udziale w prawie do nieruchomości lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu - rodzaju wspólności - podstawie nabycia i podstawie wpisu (akt notarialny, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, o nabyciu własności przez zasiedzenie, decyzje administracyjne)
III	wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek	- prawa, roszczenia, ograniczenia i ostrzeżenia - ograniczonych prawach rzeczowych - ograniczonych prawach rzeczowych związanych z inną nieruchomością - prawach osobistych i obligacyjnych (prawo: - najmu, - dzierżawy, - pierwokupu, - odkupu, - dożywocia, prawo z umowy timeshare, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności) - ograniczeniach w rozporządzaniu nieruchomością - niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym
IV	wpisy dotyczące hipotek	- hipoteka lub roszczenia o ustanowienie hipoteki - rodzaj hipoteki (roszczenia) i terminie zapłaty - rodzaj odsetek i ich wysokości - suma hipoteki lub sumie hipoteki, która ma być ustanowiona według treści roszczenia - pierwszeństwo hipotek - hipoteka na wierzytelności hipotecznej (subintabulat) - dane dotyczące wierzyciela hipotecznego lub dane dotyczące administratora hipoteki

Źródło: Opracowanie własne

3.2.2 Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości)

Ewidencję gruntów i budynków (kataster nieruchomości) reguluje ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne⁴⁹ (dalej: u.p.g.k.) oraz akt wykonawczy do ustawy tj. rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków⁵⁰ (dalej: r.s.e.g.b.). Ustawa ta w art. 2 pkt 8 wyjaśnia, że ewidencja gruntów i budynków to *system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach,*

⁴⁹ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688, 1762

⁵⁰ T.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 219

budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące: (i) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty, (ii) budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych, (iii) lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej. Zgodnie z § 29 rozporządzenia źródłami danych wykorzystywanych przy zakładaniu albo modernizacji ewidencji są: (i) materiały zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, (ii) wyniki pomiarów geodezyjnych lub oględzin, (iii) dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach, (iv) dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne. Informacje objęte ewidencją gruntów i budynków przedstawiono w tabeli 14. Informacje te w procesie wyceny służą zasadniczo do oznaczenia nieruchomości jako przedmiotu wyceny i opisanie jej stanu faktycznego (Kisilowska i in., 2004, Grover, 2012, Zyga, 2017).

Tabela 14 Informacje objęte ewidencją gruntów i budynków

Dane przedmiotowe i podmiotowe	Zakres informacji
grunty	- oznaczenie (identyfikator działki ewidencyjnej) - numeryczny opis granic wraz z danymi dotyczącymi punktów granicznych - pole powierzchni ewidencyjnej - pola powierzchni użytków gruntowych i klas bonitacyjnych w obszarze działki ewidencyjnej - oznaczenie dokumentów potwierdzających własność - numer księgi wieczystej - oznaczenie dokumentów określających inne niż własność uprawnienia do działki ewidencyjnej (gruntu) - położenie (adres, jeżeli został określony) - oznaczenie jednostki rejestrowej gruntów, do której należy działka ewidencyjna
budynki	- identyfikator budynku - numeryczny opis konturu budynku - rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) - liczba kondygnacji nadziemnych - liczba kondygnacji podziemnych - pole powierzchni zabudowy - łączne pole powierzchni użytkowej: (i) lokali stanowiących odrębne nieruchomości, (ii) lokali niewyodrębnionych, (iii) pomieszczeń przynależnych do lokali - identyfikator(-y) działki (-ek) ewidencyjnej (-ch), na której (-ych) budynek jest położony - oznaczenie dokumentów potwierdzających własność, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności - numer księgi wieczystej, o ile budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności - adres budynku, jeżeli został określony - oznaczenie jednostki rejestrowej budynków, do której należy budynek, o ile

Dane przedmiotowe i podmiotowe	Zakres informacji
	stanowi on odrębny od gruntu przedmiot własności - bloki budynków oraz obiekty budowlane trwale związane z budynkiem, takie jak: taras, weranda, wiatrołap, schody, podpora, rampa, wjazd do podziemia, podjazd dla osób niepełnosprawnych
lokale	- identyfikator lokalu - numer porządkowy lokalu w budynku - rodzaj lokalu, z rozróżnieniem na lokale mieszkalne i niemieszkalne - numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście do lokalu - pole powierzchni użytkowej lokalu - pole powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokalu wynikające z sumy pól pomieszczeń przynależnych - wykaz pomieszczeń przynależnych do lokalu z określeniem parametrów: (i) rodzaj pomieszczenia, (ii) identyfikator budynku, jeżeli pomieszczenie przynależne znajduje się w innym budynku niż lokal, (iii) powierzchnia użytkowa pomieszczenia przynależnego - oznaczenie dokumentacji potwierdzającej własność, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności - numer księgi wieczystej, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności - adres lokalu, jeżeli został ustalony numer porządkowy budynku, w którym znajduje się lokal - oznaczenie jednostki rejestrowej lokalu, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności
Podmioty, którym przysługują prawa do gruntu/budynku/lokalu	- właściciele - osoby lub inne podmioty, które władają gruntami na zasadach samoistnego posiadania (w przypadku gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli) - miejsce pobytu stałego lub adres siedziby wykazywanych podmiotów - podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości (w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego)

Źródło: Opracowanie własne

Źródłem danych ewidencyjnych są utworzone na podstawie bazy danych ewidencyjnych: (i) rejestry (gruntów, budynków i lokali), (ii) kartoteki (budynków i lokali), (iii) mapa ewidencyjna. Wypisy z rejestrów prowadzonych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości oraz wyrys z mapy ewidencyjnej są zasadniczymi dokumentami odzwierciedlającymi dane ujawnione w ewidencji gruntów i budynków odnoszące się do konkretnej nieruchomości. Mapa ewidencyjna wizualizuje dane z bazy danych ewidencji gruntów i budynków i zawiera dane dotyczące nieruchomości takie jak: (i) granice i numery działek ewidencyjnych, (ii) punkty graniczne, (iii) kontury budynków z oznaczeniem rodzaju budynku lub ich bloków, jeżeli istnieją, a także numery najwyższych kondygnacji budynków lub ich bloków, albo najniższych kondygnacji budynków podziemnych lub ich bloków oznaczonych liczbą ujemną, (iv) kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia, (v) kontury klasyfikacyjne i ich oznaczenia.

Odnosnie pochodzenia danych ewidencyjnych gromadzonych w ewidencji gruntów i budynków istotne znaczenie ma ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne. Ustawa ta nakłada na sądy, notariuszy i organy administracji publicznej obowiązek przekazywania właściwemu staroście dokumentów będących źródłem istotnych danych i podstawą wpisów do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen nieruchomości (art. 23) (Kuryj i in., 2005, Zyga 2018). Rejestry cen nieruchomości prowadzi się w oparciu o dane ujęte w aktach notarialnych (Kokot, 2015) i jest on istotnym źródłem danych w procesie wyceny nie tylko w Polsce (Coomes, 2018). W przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali informacje o cenach tych praw dostępne są we właściwych spółdzielniach mieszkaniowych. Źródła pochodzenia danych objętych ewidencją gruntów i budynków i rodzaj źródeł danych zebrano w tabeli 15.

Tabela 15 Źródła pochodzenia danych objętych ewidencją gruntów i budynków i rodzaj źródeł danych

Źródło pochodzenia danych	Rodzaj źródła
Sądy	1) odpisy prawomocnych orzeczeń sądu w sprawach o: a) własność nieruchomości lub jej części, w szczególności dotyczących: – stwierdzenia nabycia prawa własności do nieruchomości przez zasiedzenie – nabycia praw do spadku – działu spadku – zniesienia współwłasności – podziału majątku wspólnego – potwierdzenia nabycia prawa własności w wyniku uwłaszczenia b) wydanie nieruchomości lub jej części c) rozgraniczenie nieruchomości 2) zawiadomienia o nowych wpisach w działach I i II księgi wieczystej
Notariusze	1) odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 2) odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia oraz odpisy europejskich poświadczeń spadkowych
Organy administracji publicznej	1) odpisy ostatecznych decyzji administracyjnych w sprawie o: a) nabyciu, zmianie lub utracie prawa własności do nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego także o nabyciu, zmianie lub utracie prawa użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub innej formy władania tą nieruchomością b) podziale nieruchomości c) scaleniu i podziale nieruchomości d) scaleniu gruntów e) wymianie gruntów f) rozgraniczeniu nieruchomości g) zatwierdzeniu gleboznawczej klasyfikacji gruntu h) ustaleniu linii brzegu i) pozwoleniu na użytkowanie budynku, drogi lub linii kolejowej

Źródło pochodzenia danych	Rodzaj źródła
	j) rozbiórce budynku k) zmianie sposobu użytkowania gruntu 2) odpisy zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu; 3) zawiadomienia o zmianach danych, zawartych w zbiorze danych osobowych Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, dotyczących osób fizycznych ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków jako właściciele lub władający nieruchomościami
- Właściciele nieruchomości, - Podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości - Osoby lub inne podmioty, które władają gruntami na zasadach samoistnego posiadania	1) zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, za wyjątkiem zmian danych wynikających z aktów normatywnych, prawomocnych orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych, materiałów zasobu, wpisów w innych rejestrach publicznych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej przechowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej

Źródło: Opracowanie własne

3.2.3 Geodezyjna ewidencja sieć uzbrojenia terenu (GESUT)

Geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, w tym mapę zasadniczą⁵¹ i operat ewidencyjny również reguluje ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z art. 27 ustawy *geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu obejmuje informacje o projektowanych, znajdujących się w trakcie budowy oraz istniejących sieciach uzbrojenia terenu, ich usytuowaniu, przeznaczeniu oraz podstawowych parametrach technicznych, a także o podmiotach, które władają tymi sieciami*. W bazach danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu gromadzi się dane dotyczące lokalizacji przestrzennej obiektów sieci uzbrojenia terenu w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz dane dotyczące charakterystyki tych obiektów. Powiatową bazę GESUT starosta zakłada i prowadzi w systemie teleinformatycznym w drodze przetworzenia materiałów źródłowych, będących danymi i informacjami:

- zgromadzonymi w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w szczególności będącymi treścią geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, mapy zasadniczej oraz innych map wielkoskalowych (Izdebski, 2016, Izdebski i in., 2017),
- pozyskanymi z innych rejestrów publicznych oraz od podmiotów władających sieciami uzbrojenia terenu.

⁵¹ Kwestie związane z organizacją, trybem i standardami technicznymi tworzenia mapy zasadniczej określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. (Dz. z 2021 r., poz. 1385)

Dla obszaru kraju GESUT zakłada i prowadzi Główny Geodeta Kraju. Szczegółowy zakres danych gromadzonych w powiatowej i krajowej bazie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, tryb i standard tworzenia i aktualizacji tych baz oraz udostępniania z nich danych określa rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu⁵². Dane z bazy GESUT są wykorzystywane m. in. przy wycenie nieruchomości (Kempa, 2019), bowiem uzbrojenie terenu jest drugą po lokalizacji istotną cechą mającą wpływ na wartość nieruchomości gruntowej z potencjałem inwestycyjnym (Surówka, 2018⁵³). Informacje dotyczące sieci uzbrojenia terenu (konkretnej nieruchomości) zawiera również mapa zasadnicza.

3.2.4 Ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości

Jak wynika z ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne (art. 47a) do zadań gminy należy ustalanie numerów porządkowych oraz zakładanie i prowadzenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów. Ewidencję miejscowości, ulic i adresów zakłada się natomiast m. in. na podstawie ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości. Ewidencja miejscowości, ulic i adresów zawiera m. in. numery porządkowe budynków mieszkalnych oraz innych budynków przeznaczonych do stałego lub czasowego przebywania ludzi, w tym w szczególności budynków: biurowych, ogólnodostępnych wykorzystywanych na cele kultury i kultury fizycznej, o charakterze edukacyjnym, szpitali i opieki medycznej oraz przeznaczonych do działalności gospodarczej, wybudowanych, w trakcie budowy i prognozowanych do wybudowania. Numery porządkowe można ustalić również dla obiektów takich jak: parkingi, garaże, wjazdy i wejścia do parków, ogrodów oraz innych miejsc zorganizowanego wypoczynku lub działalności gospodarczej (art. 47a ust. 4a u.p.g.k.).

3.2.5 Rejestr zabytków

Rejestr zabytków prowadzi się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁵⁴ (dalej: u.o.z.o.z.). Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy rejestr zabytków prowadzi się w formie odrębnych ksiąg dla poszczególnych rodzajów zabytków, w tym dla zabytków nieruchomych (art. 8 ust. 2 pkt 1). Rejestr zawiera dane osobowe obejmujące imię, nazwisko i adres zamieszkania lub nazwę i adres siedziby właściciela lub posiadacza zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje

⁵² T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219

⁵³ Autor artykułu podaje – opierając się na danych opublikowanych przez firmę Real Experts – że ceny transakcyjne działek uzbrojonych są średnio o 30 – 40 % wyższe niż działek nieuzbrojonych.

⁵⁴ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951, 1688, 1904.

się zabytek nieruchomy. Do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy (art. 9 ust. 1). Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku (art. 9 ust. 4). Źródła danych i informacji o nieruchomości zabytkowej zawiera uchylony Standard V.3 zatytułowany Wycena nieruchomości zabytkowych, zatwierdzony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 7 marca 1998 r. stanowiący pierwsze opracowanie dla tematu wyceny nieruchomości zabytkowych. Zgodnie z nim źródłami danych i informacji o aktualnym stanie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków poza ogólnie wykorzystywanymi są zbiory dokumentów zawartych w rejestrze zabytków, a w szczególności: (i) decyzja o uznaniu dobra kultury za zabytek, (ii) karta ewidencyjna (tzw. biała karta), (iii) dokumentacja ikonograficzna i fotograficzna, (iv) dokumentacja historyczna, (v) dokumentacja inwentaryzacyjna rysunkowa i opisowa, (vi) dokumentacja prawna, (vii) dokumentacja techniczna projektowa przewidywanych robót konserwatorskich i budowlanych, (viii) akta przeprowadzonych dotychczas robót konserwatorskich, kosztorysy powykonawcze ponoszonych nakładów inwestycyjnych na roboty konserwatorskie z podaniem źródła ich finansowania, (ix) inne dokumenty określające szczególne cechy nieruchomości zabytkowej.

3.2.6 Tabele taksacyjne i mapy taksacyjne

Jak wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych. Powszechna taksacja nieruchomości ma na celu ustalanie wartości katastralnej nieruchomości i jest przeprowadzana, na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz odrębnych przepisów, przez organy prowadzące kataster nieruchomości. Tabele i mapy taksacyjne nie są obecnie opracowywane. Dokumenty te zostaną opracowane w ramach powszechnej taksacji nieruchomości. Wprawdzie z upoważnienia ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 173) wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości z dnia 29 czerwca 2005 r. ale jego wydanie nie oznacza jednoczesnego rozpoczęcia powszechnej taksacji nieruchomości. W tym zakresie wymagany jest odrębny akt prawny, albowiem jak wynika z art. 163 ust. 1 u.g.n. powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się okresowo, a termin rozpoczęcia oraz zakończenia powszechnej taksacji

nieruchomości, a także źródła jej finansowania, określi odrębna ustawa. Ustawa ta do tej pory nie została uchwalona.

3.2.7 Plany miejscowe oraz plany ogólne gmin

Istotnych danych o nieruchomościach dostarczają uchwalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.) plany miejscowe. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to uchwała właściwej jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiatu lub województwa), w której:

- ustala się przeznaczenie terenu,
- ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego,
- określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 u.p.z.p.).

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że na oznaczonym obszarze jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa. Plan ten określa przeznaczenie nieruchomości, które w procesie wyceny jest jedną z istotnych cech decydujących o wartości nieruchomości (Dydenko i in., 2018). Zgodnie z art. 154 ust. 1 – 3 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnić przeznaczenie wycenianej nieruchomości w planie miejscowym. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Plan ogólny gminy jest uchwalany przez radę gminy dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego dla spraw transportu. W planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. W planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Planowi ogólnemu nadano rangę aktu prawa miejscowego, przez co stanowi obowiązujące prawo na obszarze gminy i podobnie jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Jak wskazano wyżej plan ogólny może być źródłem danych o nieruchomości w procesie wyceny. Plan ogólny zastąpił studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r., co wynika z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw⁵⁵. Do czasu utraty mocy przez studia stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

3.2.8 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może być źródłem danych o nieruchomości w procesie wyceny, bowiem w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie tej właśnie decyzji. Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego co wynika z art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵⁶ (dalej: u.p.b.). W obowiązującym stanie prawnym od 19 września 2020 r. (w związku z ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw⁵⁷) wzór decyzji o pozwoleniu na budowę już nie obowiązuje. Ustawodawca zdecydował, by do decyzji o pozwoleniu na budowę stosować przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego⁵⁸ (dalej: k.p.a.) dotyczące decyzji administracyjnej i jej niezbędnych elementów. Dla uzyskania pozwolenia na budowę niezbędne jest opracowanie projektu budowlanego, który jest istotnym źródłem danych o nieruchomości. Projekt budowlany zawiera zasadniczo: (i) projekt zagospodarowania działki lub terenu, (ii) projekt techniczny oraz (iii) projekt architektoniczno-budowlany, który jest źródłem danych dotyczących m. in.: funkcji, formy, konstrukcji obiektu budowlanego, jego charakterystyki energetycznej i ekologicznej, proponowanych niezbędnych rozwiązań technicznych, materiałowych.

⁵⁵ Dz. U. z 2023 r., poz. 1688

⁵⁶ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967, 1506, 1597, 1681, 1688, 1762, 1890, 1963, 2029.

⁵⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 695, 782, z 2022 r. poz. 258.

⁵⁸ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775

3.2.9 Świadectwo charakterystyki energetycznej

Innym dokumentem stanowiącym źródło informacji o nieruchomości istotnym przy szacowaniu wartości nieruchomości jest obowiązkowe od 1 kwietnia 2024 r. świadectwo charakterystyki energetycznej budynku sporządzane na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków⁵⁹. Świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera dane identyfikacyjne budynku lub części budynku, charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku tj. dane i wskaźniki energetyczne budynku lub części budynku, określające całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną budynku lub części budynku.

3.2.10 Inne źródła danych

W zakresie stanu nieruchomości istotnym źródłem informacji będzie ortofotomapa dająca obraz terenu w tym konkretnej nieruchomości, w dacie wykonania zdjęć, w oparciu o które mapa powstała (Siejka, 2011). Kolejnym ważnym źródłem danych jest mapa zasadnicza zawierająca informacje o przestrzennym usytuowaniu punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów (Bielecka i in., 2014, Izdebski i in., 2017, Kempa, 2019). Istotnym źródłem danych i informacji o wycenianej nieruchomości są wreszcie jej oględziny (Konowalczuk i in., 2005, Gorzeń – Mitka, 2016). Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości w § 3 ust. 1 stanowi, iż określanie wartości nieruchomości poprzedza się oględzinami nieruchomości, co oznacza, że oględziny nieruchomości są obowiązkowym elementem jej wyceny. Odstąpienie od oględzin nieruchomości jest dopuszczalne, ale jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, co wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Ponadto źródłem danych o nieruchomości są także: plan urządzenia lasu, w tym opis taksacyjny lasu, decyzje wydawane na podstawie inwentaryzacji stanu lasu, ogłoszenie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, dane zawarte w dokumentacji powstałej w wyniku przeprowadzenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, mapy glebowo – rolnicze, mapy zasobności gleb, dokumenty gospodarcze, publikacje i opracowania

⁵⁹ T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z 2022 r. poz. 2206, z 2023 r. poz. 1762.

specjalistyczne, dokumentacja geologiczna złoża, koncesje na wydobycie kopalin, ewidencja zasobów złoża.

3.3 Źródła danych o nieruchomościach według Kodeksu postępowania cywilnego

3.3.1. Oględziny nieruchomości

Istotnych danych na temat nieruchomości dostarczają jej oględziny, w szczególności z zakresu stanu zagospodarowania, stanu techniczno – użytkowego oraz stanu otoczenia nieruchomości. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują obowiązku dokonania oględzin nieruchomości w postępowaniach, w których zachodzi potrzeba sądowego ustalenia wartości nieruchomości, ale z praktyki wynika, że takie oględziny niemal zawsze się odbywają. Podstawą formalną dla dokonania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oględzin nieruchomości w postępowaniu sądowym jest postanowienie sądu o dopuszczeniu dowodu z oględzin nieruchomości na potrzeby określenia jej wartości (Pietrzkowski, 2012, 2020). Jeśli sąd w postanowieniu jedynie zleci biegłemu określenie wartości konkretnej nieruchomości, to wówczas samodzielną podstawą dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego do dokonania oględzin jest upoważnienie zawarte w art. 155 ust. 4 u.g.n. oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia z 2023 r., które oględziny nieruchomości co do zasady czyni niezbędnym elementem jej wyceny. Odstąpienie od dokonania oględzin nieruchomości jest dopuszczalne jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, co wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie sądu ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.

3.3.2 Dokumenty

W postępowaniu sądowym istotne fakty wpływające na wynik sprawy lub wynik konkretnego jej etapu ustalane są przez sąd często w oparciu o dokumenty (Pietrzkowski, 2012, 2020). Dokumenty w aktach sprawy pojawiają się w dwojaki sposób. Pierwszy jest taki, że strony zainteresowane określonym wynikiem postępowania składają, na zasadach określonych w kodeksie postępowania cywilnego, dowody z dokumentów celem wykazania korzystnych dla nich faktów. Drugi sposób polega na pozyskaniu dokumentu przez sąd z urzędu, bez inicjatywy stron. Dokumenty mogą być urzędowe lub prywatne (Mucka, 2013). Kodeks postępowania cywilnego definiuje dokument urzędowy, jako dokument sporządzony w przepisanej formie przez powołany do tego organ władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania (art. 244 § 1 k.p.c.). Dokumenty urzędowe stanowią dowód

tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Typowym dokumentem urzędowym wykorzystywanym w procesie wyceny nieruchomości jest odpis z księgi wieczystej (zwykły, zupełny), wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wyrys mapy ewidencyjnej, ale także orzeczenia sądów czy decyzje administracyjne (Hycner, 2006). Dokumenty, które nie odpowiadają definicji dokumentu urzędowego, stanowią dokumenty prywatne. Mogą to być np. umowy (zawarte w zwykłej formie pisemnej lub w formie aktu notarialnego), jednostronne oświadczenia woli mające za przedmiot nieruchomość, faktury, projekty architektoniczne, dzienniki budowy, operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony itp. Dokumenty prywatne, tak jak dokumenty urzędowe, mogą mieć formę pisemną lub elektroniczną. Kodeks postępowania cywilnego wskazuje, że dowód prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

3.3.3 Zeznania świadków

W grupie źródeł danych o nieruchomości znajdują się również zeznania świadków. Zeznania świadków mają znaczenie dla wyniku wyceny zasadniczo wtedy, gdy odnoszą się do stanu nieruchomości z przeszłości, który będzie wpływał na wynik wyceny. Mogą mieć również znaczenie dla ustalenia okresu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość, ich zakresu rzeczowego oraz źródeł finansowania. Mogą wreszcie mieć decydujące znaczenia dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości lub mogą wpływać na jego zmianę (np. w sprawie o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, w sprawie o podział majątku, czy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym). Dowód z zeznań świadków pojawia się w znakomitej większości spraw sądowych i polega na tym, że osoba zawnioskowana przez stronę jako świadek zostaje wezwana przez sąd na rozprawę celem złożenia zeznań (Pietrkowski, 2012, 2020). Osoba taka podaje przed sądem co jest jej wiadome w kwestiach istotnych dla wyniku sprawy. Możliwe jest również złożenie przez świadka zeznań na piśmie (art. 271 (1) k.p.c.).

3.3.4 Przesłuchanie stron

Kodeks postępowania cywilnego wskazuje, że jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron (art. 299 k.p.c.). Dowód z przesłuchania stron jest dowodem uzupełniającym względem pozostałych (Pietrkowski, 2012, 2020). W przypadku kwestii dotyczących nieruchomości dowód ten może być nośnikiem istotnych informacji, choć zwykle prezentowanych w sposób najkorzystniejszy

dla tej strony, która informacje te podaje. Sąd sięga po dowód z przesłuchania stron zwykle wtedy, gdy nie można ustalić istotnych kwestii innymi dowodami.

3.3.5 Opinie biegłych

W wypadkach wymagających wiadomości specjalnych (wiedzy specjalistycznej) sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii (art. 278 k.p.c.) (Pietrkowski, 2012, 2020). W przypadku, gdy zachodzi potrzeba ustalenia wartości nieruchomości biegłym może być wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, albowiem jak wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami określenia wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, którzy sporządzają na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 150 ust. 5 i 156 ust. 1 u.g.n.). Biegły rzeczoznawca majątkowy, tak jak biegły każdej innej specjalności (co do zasady) nie ustala faktów. Biegły rzeczoznawca majątkowy przez pryzmat posiadanej wiedzy specjalistycznej poddaje ocenie fakty ustalone przez sąd, a o wynikach tej oceny komunikuje sądowi w swej opinii. W orzecznictwie przyjmuje się, że dowód z opinii biegłego w celu ustalenia wartości nieruchomości ma szczególny charakter ze względu na jego normatywną regulację i wymagania formalne, a przy jego ocenie należy mieć na uwadze także przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydane na podstawie zawartej w tej ustawie delegacji, akty prawne wykonawcze⁶⁰.

3.3.6 Inne źródła dowodowe

Źródłem danych o nieruchomościach w procesie cywilnym są przede wszystkim te źródła, które jako dowody zostały sklasyfikowane przez kodeks postępowania cywilnego. Katalog tych źródeł jest jednak otwarty. Źródłem danych o nieruchomościach mogą być również np. zdjęcia, filmy.

3.4 Określanie stanu nieruchomości w procesie wyceny nieruchomości

Określanie stanu nieruchomości dla potrzeb jej wyceny to szereg uporządkowanych czynności związanych z określaniem wartości nieruchomości, w wyniku których następuje zidentyfikowanie/stwierdzenie wszystkich wymaganych ustawą (art. 4 pkt 17 u.g.n.) elementów definiujących stan nieruchomości. Prawidłowe stwierdzenie stanu nieruchomości jest istotne w każdej wycenie, ale w wycenie na potrzeby sądowe ma dodatkowo ten aspekt, że jest poddawane sformalizowanej ocenie stron postępowania oraz sądu, zaś ewentualna reakcja

⁶⁰ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2019 r., sygn. II CSK 54/18

biegłego rzeczoznawcy majątkowego na wyniki tej oceny zawsze ma również sformalizowany charakter. Opisanie stanu nieruchomości w operacie szacunkowym wymagało rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 r. (§ 56 ust. 1 pkt 5) a obecnie wymaga go również rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości z 2023 r. (§79 ust. 1 pkt 7).

Proces wyceny, w tym jego istotny element tj. określenie stanu szacowanej nieruchomości determinowany jest zasadniczo przepisami prawa definiującymi istotne pojęcia z zakresu wyceny nieruchomości (u.g.n.) oraz wskazującymi niezbędne elementy jakie powinien zawierać operat szacunkowy, czyli opinia o wartości nieruchomości (r.s.w.n.). Aby operat szacunkowy mógł być uznany za rzetelny musi co najmniej odpowiadać wymogom stawianym przez ww. akty prawne. Jeśli jednak opinia o wartości nieruchomości jest sporządzana na potrzeby sprawy sądowej, to dodatkowym warunkiem uznania jej za rzetelną jest zgodność z przepisami regulującymi postępowanie, w ramach którego taka opinia się pojawia. Przepisy te (k.p.c.) regulują bardzo precyzyjnie sposób gromadzenia danych stanowiących podstawę do ustalania faktów. Zasady ustalania faktów w postępowaniu sądowym na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości przedstawiono w podrozdziale 7.1 niniejszej dysertacji zatytułowanym „Propozycja uniwersalnej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych” w tabeli 35.

Proces wyceny w ścisłym znaczeniu rozpoczyna jego podstawa formalna jaką jest zlecenie. Zlecenie powinno identyfikować przedmiot wyceny, czyli podstawowe dane dotyczące nieruchomości, której wartość ma być określona, zakres wyceny, czyli rodzaj praw związanych z nieruchomością podlegających wycenie oraz cel wyceny, czyli dla jakich potrzeb ma być ona dokonana. Ze zlecenia powinno wynikać również, na jaką datę należy określić i uwzględnić stan nieruchomości (przeszłą, obecną, czy przyszłą). W postępowaniu sądowym stan ten może wynikać z celu wyceny, jeśli w zleceniu jest on wskazany.

Stan nieruchomości w konkretnej dacie to fakt, który może być i często jest źródłem roszczeń, a skoro tak to jest on dowodzony (wykazywany) przez strony. Te okoliczności biegły rzeczoznawca majątkowy powinien brać pod uwagę. Dane zgromadzone w aktach sprawy biegły rzeczoznawca majątkowy powinien traktować ze szczególną atencją. Z opinii o wartości nieruchomości powinno precyzyjnie wynikać, jakie było źródło pochodzenia oraz jak biegły wykorzystał dane opisujące stan nieruchomości i z jakim skutkiem dla wyniku opinii. Ze względu na kluczową istotność kwestii ustalania stanu nieruchomości zaproponowana w niniejszym opracowaniu metodyka wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych uwzględni również procedurę ustalania stanu nieruchomości.

4. Badanie rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych

4.1 Uwarunkowania wyceny nieruchomości w niemieckim postępowaniu sądowym

W Niemczech podobnie jak w Polsce istnieje przekonanie, że opinia rzeczoznawcy majątkowego (*Immobilienbewerter lub Gutachter*) ma kluczowy wpływ na wynik całego postępowania⁶¹ (Meller – Hannich, 2016). Określanie wartości nieruchomości w Niemczech odbywa się zasadniczo w oparciu o dwa podstawowe akty prawne tj. ustawę prawo budowlane (*BauGB*)⁶² oraz rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości (*ImmoWertV*)⁶³ (Muczyński 1999, Gratz, 2004, Numrich, 2009, Gratz 2013, Grzesik 2013, Kłosowski, 2013, Jasiński, 2014, Sługocki i in., 2020). W sytuacji, gdy wartość nieruchomości ma być określona na potrzeby toczącego się postępowania sądowego, wówczas zastosowanie mają również przepisy niemieckiego kodeksu postępowania cywilnego (*Zivilprozessordnung - ZPO*)⁶⁴ w zakresie, w jakim regulują one dowód z opinii rzeczoznawcy (biegłego) i jego uprawnienia oraz obowiązki (Meller – Hannich, 2016, Gottwald, 2017).

Niemieckie prawo budowlane (*BauGB*) nie zawiera przepisów formalnych z zakresu wyceny i nie reguluje sposobu określania wartości nieruchomości, jednakże zawiera definicję wartości rynkowej nieruchomości (§ 194), która ma istotny wpływ na proces wyceny. Zasady określania wartości rynkowej nieruchomości w Niemczech zawiera natomiast rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości (*ImmoWertV*) wydane w 2010 r. na podstawie upoważnienia ustawowego (§ 191 *BauGB*). Rozporządzenie nie zawiera żadnych regulacji, które określałyby sposób sporządzania, formę i treść opinii o wartości nieruchomości (operatu szacunkowego) (Neimke, 2009). W zakresie jakości pracy rzeczoznawcy istotną rolę odgrywają organizacje zawodowe, do których rzeczoznawca należy, w szczególności m.in.: *Institut für Sachverständigenwesen (IfS)*, *Industrie – und Handelskammer (IHK)*, czy *Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.* Szczegółowe warunki, jakim powinna odpowiadać opinia rzeczoznawcy, zawarte są obecnie głównie w zaleceniach wydawanych przez poszczególne izby przemysłowo – handlowe (IHK) działające na terenie Niemiec sprawujące nadzór nad działalnością rzeczoznawców, a także

⁶¹ P. Gottwald, Die Stellung des Sachverständigen und seines Gutachtens im deutschen Zivilprozess. Kyoto 2017, www.ritsumei.ac.jp

⁶² Baugesetzbuch 23 Juni 1960, zm. 8 August 2020, www.gesetze-im-internet.de

⁶³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 19 Mai 2010, zm. 26 November 2019, www.gesetze-im-internet.de

⁶⁴ Zivilprozessordnung 12 September 1950, zm. 12 Dezember 2019, www.gesetze-im-internet.de

Instytut Rzeczoznawstwa (*Intitut für Sachverständigenwesen e.V.- IfS*) z siedzibą w Kolonii, którego członkami są m. in. Izby Przemysłowo – Handlowe (IHK).

IfS w zaleceniach z kwietnia 2017 r. dotyczących przygotowania opinii (*Empfehlungen zur Erstellung eines Gutachtens*)⁶⁵, zawarł ogólne rekomendacje odnośnie jej tworzenia. Instytut ten opracował instrukcję - sugestie dla biegłych rzeczoznawców odnośnie składania ustnej opinii w procesie cywilnym (*Merkblatt für die Sachverständigenanhörung im Zivilprozess*)⁶⁶. Z uwagi na to, że istotną rolę odnośnie jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców odgrywają w Niemczech poszczególne Izby Handlowo – Przemysłowe, zatem to głównie one bezpośrednio wpływają na wiele aspektów pracy rzeczoznawców, w tym na sporządzane przez nich pisemne opinie o wartości nieruchomości. Jako przykład można wskazać Izbę Przemysłowo – Handlową (IHK) dla Monachium i Górnej Bawaria, która w dniu 9 marca 2020 r. opracowała szczegółowe zalecenia dotyczące konstrukcji pisemnej opinii rzeczoznawcy (*Empehlungen für den Aufbau eines schriftlichen Sachverständigen-Gutachten*)⁶⁷. Dokument ten powstał w oparciu o statut (*Satzung*) Izby, uchwalony na podstawie § 36 ustawy prawo działalności gospodarczej (*Gewerbeordnung, GewO*)⁶⁸, określający zadania i cele Izby, również te realizowane względem jej członków. Wszystkie dokumenty odnoszą się w swej treści m. in. do opinii sporządzanych na zlecenie sądów, natomiast instrukcja IfS w całości poświęcona jest udziałowi rzeczoznawcy w rozprawie sądowej. Zalecenia IHK dla Monachium i Górnej Bawarii przedstawione zostały w załączniku nr 1 do niniejszej dysertacji. Z kolei zalecenia Instytutu Rzeczoznawstwa (IfS) odnośnie przygotowania opinii przedstawiono w załączniku nr 2. Natomiast instrukcja opracowana w ramach Instytutu Rzeczoznawstwa (IfS) dotycząca składnia ustnej opinii przez rzeczoznawców (biegłych) w procesie cywilnym, została zaprezentowana w załączniku nr 3.

Analiza regulacji prawnych obowiązujących w Niemczech dotyczących udziału tamtejszych biegłych - rzeczoznawców przysięgłych (*vereidigte Sachvertändige*) odpowiedników polskich biegłych sądowych w postępowaniu sądowym, do których zaliczają się rzeczoznawcy majątkowi (*Immobilienbewerter lub Gutachter*) wykazała w tym zakresie istnienie takich przepisów regulujących niemiecki proces cywilny, które nie mają swojego odpowiednika w przepisach polskiej procedury cywilnej (Bleutge, 2019). Przepisy te istotnie wpływają lub potencjalnie mogą wpływać na wynik pracy rzeczoznawcy, w tym wynik opinii

⁶⁵ <http://www.ifsforum.de>

⁶⁶ <http://www.ifsforum.de>

⁶⁷ <http://www.muenchen.ihk.de>

⁶⁸ Gewerbeordnung 22 Februar 1999, zm. 19 Juni 2020, www.gesetze-im-internet.de

rzecznawcy majątkowego. Przepisy te określają pracę rzeczoznawcy w taki sposób, by uwzględnione zostały cel i zasady postępowania sądowego, w ramach którego biegły wypowiada się w formie opinii (Bleutge, 2016, Bayerlein i in., 2021).

Zgodnie z § 404 i 404a niemieckiego kodeksu postępowania cywilnego (ZPO) niemiecki sąd, w przypadku zaistnienia potrzeby pozyskania opinii rzeczoznawcy zobowiązany jest w pierwszej kolejności wybrać biegłego - rzeczoznawcę majątkowego z listy rzeczoznawców przysięgłych (*vereidigte Sachverständige*) urzędowo powołanych (*öffentlich bestellt*) do wykonywania określonych rodzajów opinii, w tym opinii o wartości nieruchomości. Jeśli biegły rzeczoznawca wykonuje pracę na zlecenie sądu niemieckiego, wówczas jego pracą kieruje sąd i można tu wyróżnić cztery główne zasady:

- 1) (§ 404a ust. 1 ZPO) sąd kieruje pracą rzeczoznawcy i może mu wydawać instrukcje dotyczące rodzaju i zakresu jego pracy (*Das Gericht hat die Tätigkeit des Sachverständigen zu leiten und kann ihm für Art und Umfang seiner Tätigkeit Weisungen erteilen*).
- 2) (§ 404a ust. 2 ZPO), w sytuacji gdy wymaga tego charakter sprawy, przed sporządzeniem tzw. tezy dowodowej, sąd powinien wysłuchać rzeczoznawcę, poinstruować go o jego zadaniu, a na wniosek wyjaśnić mu jego zadanie (*Soweit es die Besonderheit des Falles erfordert, soll das Gericht den Sachverständigen vor Abfassung der Beweisfrage hören, ihn in seine Aufgabe einweisen und ihm auf Verlangen den Auftrag erläutern*);
- 3) (§ 404a ust. 3 ZPO), w przypadku gdy w sprawie istnieją sporne okoliczności faktyczne, wówczas to sąd określa, na jakich faktach rzeczoznawca ma oprzeć się w swej opinii (*Bei streitigem Sachverhalt bestimmt das Gericht, welche Tatsachen der Sachverständige der Begutachtung zugrunde legen soll*) (Zimmermann, 2020).
- 4) (§ 404a ust. 4 ZPO), w razie potrzeby, sąd określa zakres, w jakim rzeczoznawca jest uprawniony do wyjaśnienia kwestii dowodowych, w jakim zakresie może skontaktować się ze stronami i kiedy musi zezwolić im na udział w jego ustaleniach (*Soweit es erforderlich ist, bestimmt das Gericht, in welchem Umfang der Sachverständige zur Aufklärung der Beweisfrage befugt ist, inwieweit er mit den Parteien in Verbindung treten darf und wann er ihnen die Teilnahme an seinen Ermittlungen zu gestatten hat*) (Prütting i in., 2024).

O wskazówkach dla rzeczoznawcy strony są informowane, a w przypadku, gdy sąd udziela wskazówek na posiedzeniu w tym celu wyznaczonym, wówczas strony mają prawo do udziału w takim posiedzeniu (§ 404a ust. 5 ZPO) (Gottwald, 2017). Na etapie składania i po złożeniu przez rzeczoznawcę jego opinii sąd może nakazać (§ 411 - 412 ZPO): (i) osobiste stawiennictwo w celu wyjaśnienia pisemnej opinii, (ii) pisemne wyjaśnienie lub uzupełnienie opinii. Strony mogą poinformować sąd o swoich zastrzeżeniach do opinii, wnioskach

związanych z wynikami opinii oraz dodatkowych (uzupełniających) pytaniach dotyczących pisemnej opinii. W tym celu sąd może udzielić stronom odpowiedniego terminu. Jeżeli sąd uzna opinię za niewystarczającą wówczas może zarządzić sporządzenie nowej opinii przez tego samego lub przez innego biegłego. Sąd niemiecki nie ingeruje w merytoryczną pracę biegłego rzeczoznawcy rozumianą jako zasady wyceny nieruchomości. W tym zakresie rzeczoznawca uwzględnia przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (*ImmoWertV*) wydanego na podstawie § 199 niemieckiego prawa budowlanego (*Baugesetzbuch - BauGB*). Zasadą jest, co wynika z § 3 *ImmoWertV*, że datą wyceny jest punkt w czasie, do którego odnosi się wycena. Dla określenia wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości na datę wyceny, jednakże ze względów prawnych lub innych w wycenie może być uwzględniony stan nieruchomości z innej daty (§ 4 *ust. 1 ImmoWertV*). Przepis ten odnosi się zatem do sytuacji, gdy w ramach toczącego się postępowania sądowego, z punktu widzenia celów tego postępowania związanych z uregulowaniem stosunków majątkowych powstałych na tle nieruchomości, zasadne jest by wartość nieruchomości określić według jej stanu na datę z przeszłości, np. wg. jej stanu wynikającego z materiału wskazanego rzeczoznawcy przez sąd.

W Niemczech w ramach wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe istotną uwagę zwraca się na: - zgodność opinii z przepisami regulującymi *stricte* materię związaną z określaniem wartości nieruchomości, - zgodność opinii z przepisami właściwych procedur, w ramach których rzeczoznawca opracowuje opinię jako biegły sądowy – rzeczoznawca przysięgły (Gottwald, 2017). Dzieje się tak m. in. z uwagi na odpowiedzialność biegłych sądowych za wynik ich pracy oraz wpływ na wynik procesu (Thole, 2004, Liebheit, 2012, Lorenz, 2023)). Między innymi z tej przyczyny dla rzeczoznawców przysięgłych prowadzone są obowiązkowe szkolenia i seminaria dotyczące działalności biegłych sądowych.

Szkolenia obejmują m. in. zagadnienia z zakresu: (i) procedury cywilnej i procedury karnej oraz właściwych dla nich postępowań dowodowych, (ii) praw i obowiązków biegłego, (iii) ustalania faktów, (iiii) określania źródeł wiedzy o faktach, które rzeczoznawca jako biegły może brać pod uwagę⁶⁹. Oferta szkoleń obejmuje ponadto ustne wystąpienia biegłego w sądzie⁷⁰, łącznie z symulacją rozpraw oraz sposób formułowania opinii pisemnej, jej

⁶⁹ Tego typu szkolenia i seminaria organizuje np. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS) (Instytut Ekspertów) w Kolonii (www.ifsforum.de), zaś prowadzącymi szkolenia są m.in. sędziowie (prezesi, wiceprezesi, przewodniczący) i adwokaci.

⁷⁰ P. Bleute. Merkblatt für die Sachverständigenanhörung im Zivilprozess. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS). Stand 10/2019

strukturę i treść⁷¹. Dla biegłych sądowych opracowana została (publikowana przez *Institut für Sachverständigenwesen e.V.* w Kolonii) tzw. lista kontrolna z kwestiami do sprawdzenia przy przyjmowaniu zlecenia sądowego na opracowanie opinii (*Checkliste für die Übernahme eines Gerichtsauftrages*)⁷², której brzmienie zostało ujęte w Załączniku nr 6 do niniejszej dysertacji. Z kolei dla osób i podmiotów takich jak prawnicy, sądy, organy administracji państwowej, do których trafiają opinie rzeczoznawców, Federalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców (*B.V.S. Sachverständige*), dla ułatwienia sprawdzenia opinii pod względem jej poprawności opracowało sześciostronicową listę kontrolną, w oparciu o którą możliwe jest zweryfikowanie jakości opinii (*Checkliste zur Qualitätsprüfung von Wertermittlungsgutachten für Fachanwender*)⁷³ - Lista kontrolna do badania jakości opinii dla użytkowników specjalistycznych).

4.2 Uwarunkowania wyceny nieruchomości w brytyjskim postępowaniu sądowym

System prawny Wielkiej Brytanii nie jest jednolity. W Anglii i Walii obowiązuje tzw. *common law* (do którego odnosić się będą poniższe rozważania), zaś w Szkocji porządek prawny zbliżony jest do prawa kontynentalnego. W Wielkiej Brytanii nie istnieje oficjalna instytucja biegłego sądowego w tym biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (Walacik i in, 2013). Nie ma tak jak w Polsce listy biegłych sądowych (Czabański, 2006). Osoby posiadające w danej dziedzinie wystarczającą wiedzę i doświadczenie w tym w dziedzinie wyceny nieruchomości, mogą przed sądem występować w charakterze biegłych, czyli osób, które poprzez wzgląd na posiadane kwalifikacje i wiedzę prezentują przed sądem swe opinie, poglądy i wnioski w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia konkretnej sprawy, w tym odnośnie wartości nieruchomości (Turner, 2012). Dowód z opinii takich osób przewidziany jest przepisami regulującymi postępowanie w sprawach cywilnych *The Civil Procedure Rules (CPR)* z 1998 r.⁷⁴

Brak listy biegłych, typowej dla sądownictwa polskiego nie oznacza, że przed sądem brytyjskim (w strukturze tzw. *common law* w Anglii i Walii) istnieje zupełna dowolność co do tego, kto w sprawach cywilnych będzie jako biegły wypowiadał się w kwestiach dla niej istotnych i jaki będzie kształt ewentualnej opinii, w tym opinii na temat wartości nieruchomości. W latach 80-tych ubiegłego wieku powstała bowiem organizacja *Academy of*

⁷¹ Empfehlungen zur Erstellung eines Gutachtens. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS). 04/2017, Empfehlungen zur Zusammenarbeit zwischen Sachverständigen und Richter/innen des Oberlandesgerichtsbezirks Celle, Wydanie 2020

⁷² www.ifsforum.de

⁷³ www.bvs-ev.de

⁷⁴ The Civil Procedure Rules 10th December 1998

Experts, która skupia m. in. osoby występujące przed sądami w charakterze biegłych, w tym rzeczoznawców majątkowych (Cato, 2020). Celem tej organizacji (podobnie jak w przypadku *Expert Witness Institute* założonego z lat 90 - tych⁷⁵) jest zachowanie wysokich i jednolitych standardów zawodowych osób, które w charakterze biegłych prezentują przed sądami swą wiedzę i doświadczenie w określonych dziedzinach, jak również przygotowanie ich do przesłuchania przed sądem i do właściwego sposobu sporządzania opinii⁷⁶. Wprawdzie przynależność do *Academy of Experts* jest dobrowolna, jednakże w każdym przypadku poprzedzona jest odpowiednim postępowaniem kwalifikującym do owej przynależności i połączona z ewentualnym postępowaniem dyscyplinarnym, w przypadku dopuszczenia się zaniedbań w roli biegłego (Czabański, 2006). *Academy of Experts* podobnie jak *Expert Witness Institute* organizuje dla swoich członków szerokie szkolenia z zakresu prawa, które mają odpowiednio przygotować eksperta do roli biegłego w sądzie. Oferta programowa tych szkoleń w dużej części obejmuje zagadnienia związane z poznaniem struktury systemu prawnego, w którym ekspert będzie występował w roli biegłego, różnice zachodzące między właściwymi dla eksperta regulacjami prawnymi w Zjednoczonym Królestwie a innymi jurysdykcjami oraz zrozumienie podstaw właściwych procedur (w sprawach cywilnych: *CPR – The Civil Procedure Rules*, karnych: *CrimPR – The Criminal Procedure Rules*, rodzinnych: *FPR - Family Procedure Rules*), w ramach których ekspert będzie wypowiadał się jako biegły przed sądem⁷⁷.

The Civil Procedure Rules reguluje m. in.: (i) formę (preferowana jest opinia pisemna), w jakiej każdy biegły ma przedstawić swoją opinię, (ii) pytania stron dotyczące tej opinii, (iii) zasady wyboru biegłego, (iv) sądowe instrukcje dla biegłego co do zakresu opinii i czynności związanych z jej sporządzaniem, (v) zawartość merytoryczną opinii, (vi) dyskusję pomiędzy biegłymi (ekspertami) na tle sporządzonych opinii oraz g) ich oświadczenie odnośnie kwestii, co do których się zgadzają i co do których zachowują zdanie odmienne, a ponadto (vii) prawo biegłego do zwrócenia się do sądu o wskazówki.⁷⁸

W zakresie wymogów stawianych opinii CPR (part 35.10) odwołuje się do tzw. *Practice Direction 35 – Experts and Assessors* (Wytyczne Praktyki 35), stanowiącego uzupełnienie regulacji zawartych w CPR part 35, który uszczegóławia kwestie związane z opiniami w zakresie celów, jakie ma realizować opinia, wskazuje wymagania ogólne stawiane opiniom

⁷⁵ Written evidence from the Expert Witness Institute. UK Parliament, 2020, (<https://committees.parliament.uk/writenevidence/13809/pdf/>)

⁷⁶ Form and Content of Joint Statements Guidance for Experts. The Academy of Experts, 2021, London, (<https://academyofexperts.org/knowledge-hub/guidance-on-joint-statements/>)

⁷⁷ Understanding Law & Procedure - The Academy of Experts : <https://academyofexperts.org/events/lawproc-mar-21/>

⁷⁸ The Civil Procedure Rules, part 35

biegłych, reguluje formę i szczegółową treść opinii, a ponadto reguluje kwestię ewentualnych pytań kierowanych do nich przez strony. Dopelnieniem *Practice Direction 35 – Experts and Assessors* jest *Guidance for the instruction of experts in civil claims* z 2014 r. wydany przez *Civil Justice Council*, która jest organem doradczym działającym przy Ministerstwie Sprawiedliwości odpowiedzialnym za nadzorowanie i koordynowanie modernizacji systemu wymiaru sprawiedliwości w sprawach cywilnych⁷⁹. Jak wynika z ww. dokumentu od eksperta występującego jako biegły przed sądem, w tym od biegłego rzeczoznawcy oczekuje się świadomości co do pełnionej roli i w związku z tym wymaga się znajomości wszystkich trzech wyżej wymienionych regulacji tj. *The Civil Procedure Rules* w zakresie rozdziału 35 odnoszącego się do biegłych i ich opinii, *Practice Direction 35 – Experts and Assessors* w całości i podobnie *Guidance for the instruction of experts in civil claims* z 2014 r., który w 92 punktach ujmuje rolę i obowiązki biegłego – eksperta. Jak wynika z tego ostatniego dokumentu, w pkt 51 podkreślona została szczególna rola *Academy of Experts* i *Expert Witness Institute* bowiem dokument ten w zakresie wzorcowych form opinii odsyła do modeli opracowanych właśnie przez te dwie instytucje: *Model forms of experts' reports are available from bodies such as the Academy of Experts and the Expert Witness Institute and a template for medical reports has been created by the Ministry of Justice.*⁸⁰ W zakresie szczegółowości ww. dokument nie ustępuje rozwiązaniom niemieckim, przy czym ranga tego dokumentu jest wyższa. Polscy biegli, w tym biegli rzeczoznawcy majątkowi nie dysponują podobnymi rozwiązaniami. Podobnie jak w Polsce opinia rzeczoznawcy występującego przed sądem w charakterze biegłego może być uwzględniona lub pominięta, co leży w gestii sądu, a każda ze stron korzysta z prawa do kwestionowania opinii biegłego rzeczoznawcy również posiłkując się opinią innego biegłego (eksperta). Koszty opinii ponoszą strony, które same mogą zlecić rzeczoznawcom sporządzenie opinii lub, które wspólnie – zgodnie z decyzją sądu – uzgadniają osobę biegłego rzeczoznawcy. Przynależność do organizacji skupiających osoby legitymujące się wiedzą ekspercką w różnych dziedzinach w Wielkiej Brytanii nie ogranicza się jedynie do dwóch wyżej wymienionych tj. *Academy of Experts* i *Expert Witness Institute*, które wyznaczają standardy w zakresie jakości usług świadczonych przez różnych ekspertów, działających również na potrzeby sądów. Istnieją również organizacje zawodowe zrzeszające osoby lub/i korporacje.

W Wielkiej Brytanii podobnie jak w Niemczech rzeczoznawcą może mianować się każdy i każdy może oferować swoje usługi. Jednakże przynależność do właściwej organizacji

⁷⁹ <https://www.gov.uk/government/organisations/civil-justice-council>

⁸⁰ *Guidance for the instructions of experts in civil claims 2014, Civil Justice Council*

zawodowej jest gwarancją wysokiej jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców (Walacik i in., 2013). W Wielkiej Brytanii dla rzeczoznawców majątkowych taką organizacją jest przede wszystkim Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) (Hopfer i in., 2001). Inne organizacje zrzeszające rzeczoznawców majątkowych to The Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV)⁸¹ – największa organizacja działająca w zakresie ratingów i wyceny podatku lokalnego, The Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)⁸² – organizacja zrzeszająca rzeczoznawców zaangażowanych w wycenę nieruchomości rolnych (członkostwo tego stowarzyszenia można uzyskać dopiero po zdaniu egzaminu a samo stowarzyszenie wyznacza standardy zawodowe dla swoich członków), The National Association of Estate Agents (NAEA)⁸³ – stowarzyszenie reprezentujące głównie osoby pracujące w sektorze mieszkaniowym; oferuje programy szkoleniowe i kwalifikacyjne; od członków oczekuje przestrzegania wewnętrznego kodeksu postępowania. Jednakże to członkowie RICS przede wszystkim wydają opinie o wartości nieruchomości na potrzeby postępowań sądowych. Drugą znaczącą organizacją jest *Independent Surveyors & Valuers Association (ISVA)* – Samorządowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Pośredników, skupiające członków w Anglii i Walii.⁸⁴ Zarówno RICS jak i ISVA wymagają od swoich członków stałego podnoszenia kwalifikacji m. in. poprzez uczestnictwo w organizowanych szkoleniach. W ramach tych szkoleń duży nacisk kładzie się na zaznajomienie rzeczoznawców z regulacjami prawnymi odnoszącymi się do cywilnego postępowania sądowego nie tylko w zakresie, w jakim traktuje ono o dowodzie z opinii biegłego⁸⁵.

O ile wymogi stawiane opiniom biegłych również tym z zakresu szacowania wartości nieruchomości sporządzanym na potrzeby sądowe są szczegółowo uregulowane w brytyjskim systemie prawnym⁸⁶ (jeszcze bardziej precyzyjnie niż w Niemczech), o tyle system ten (odmiennie niż w Polsce i Niemczech) nie ingeruje w proces, w którym dokonywana jest wycena nieruchomości. W 1974 r. RICS, pod wpływem sektora bankowego, opublikował standardy dotyczące wyceny pod nazwą „Red Book” (Kucharska - Stasiak 2016). Publikacja zawiera szczegółowe informacje na temat obowiązkowych praktyk dla członków RICS

⁸¹ <https://www.irrv.net>

⁸² <https://www.caav.org.uk>

⁸³ <https://www.naea.co.uk/>

⁸⁴ <https://isva.org.uk/>

⁸⁵ Surveyors acting as experts witness, 4th Edition, 2023, RICS professional guidance, UK, Londyn (www.rics.org)

⁸⁶ Surveyors acting as expert witness 4th edition, amendend August 2020, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/dispute-resolution/surveyors-acting-as-expert-witnesses-4th-ed-sep-2020.pdf>

świadczących usługi wyceny. Oferuje również źródło informacji dla użytkowników wyceny i innych zainteresowanych stron.⁸⁷ Najnowsze wydanie Red Book - Global Standards weszło w życie 31 stycznia 2020 r. Dokument ten wyznacza i stanowi standardy w zakresie wyceny.

5. Badanie ankietowe w zakresie istotności potrzeby opracowania zasad wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych

Badanie przepisów prawnych i metodologicznych wskazuje na brak regulacji zasad wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych. Tymczasem oczekiwania co do rzetelności wycen na potrzeby konkretnych spraw sądowych są wysokie. Rzecznik majątkowy występuje przed sądem w roli biegłego sądowego, zaś adresatem jego opinii są sądy obu instancji (niekiedy również Sąd Najwyższy) a ponadto strony i ich pełnomocnicy. Opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego powinna więc być rzetelna i przekonująca. Przedstawione w opinii dane powinny być wiarygodnym źródłem informacji o wartości nieruchomości. Praktyka pokazała, że zbyt często jako taka nie jest postrzegana. W związku z powyższym przeprowadzono badania ankietowe mające na celu stwierdzenie przyczyn kwestionowania opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych, określenie uwarunkowań sporządzanych wycen oraz czynników mających istotny wpływ na przebieg sądowej wyceny i jej wynik. Badanie miało na celu również pozyskanie informacji od ankietowanych o sposobach radzenia sobie przez biegłych rzeczoznawców majątkowych z problematycznymi sytuacjami jakie pojawiają się w toku wyceny nieruchomości. Zastosowanie techniki badania ankietowego pozwoliło na szybkie i sprawne pozyskanie możliwie pełnych danych od podmiotów zaangażowanych w proces wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych.

5.1 Formularz ankiety skierowany do rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych sądowych

Badanie oparto o narzędzie badawcze w postaci kwestionariusza ankiety z ustaloną listą pytań, sporządzonego przy użyciu Formularza Microsoft Forms. Ze względu na poufność przeprowadzone badania ankietowe były całkowicie anonimowe i przebiegały bez udziału ankietera lub badacza. Link do kwestionariusza ankiety zawierającego listę pytań został dostarczony respondentom za pośrednictwem poczty elektronicznej wraz z prośbą o udział w badaniu oraz informacją dotyczącą celu, w jakim badania są prowadzone i ich zakresu. Link po aktywowaniu umożliwiał udzielenie odpowiedzi na poszczególne pytania zawarte

⁸⁷ <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/?link=bottom-nav>

w kwestionariuszu ankiety w sposób elektroniczny. Ze względu na zasięg, badania ankietowe miały charakter niepełny. W przypadku biegłych rzeczoznawców majątkowych kwestionariusz ankiety przesłano tym, których adresy e-mail były dostępne na listach biegłych wszystkich sądów okręgowych w Polsce lub, których adresy e-maili możliwe były do pozyskania z danych dostępnych w internecie. Pytania zawarte w kwestionariuszu ankiety zostały zredagowane i ułożone w taki sposób, że średni czas wypełnienia ankiety wynosił ok. 20 minut. Z racji tematu niniejszej dysertacji, badania ankietowe miały charakter ściśle indagacyjny, gdyż ankiety skierowano wyłącznie do biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz pełnomocników procesowych – adwokatów.

Badanie ankietowe biegłych rzeczoznawców majątkowych przeprowadzone zostało w dniach od 29 września 2021 r. do dnia 13 października 2021 r. Kwestionariusz ankiety skierowano do rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listy biegłych przy wszystkich 46 sądach okręgowych w Polsce. Nie wszystkie listy biegłych zawierały adresy mailowe, w związku z tym podjęto próbę ustalenia tych adresów poza listą. Ankiety przesłano do 1182 biegłych rzeczoznawców majątkowych z czego udział w badaniu wzięło 186 biegłych rzeczoznawców majątkowych, co stanowi 15,7%. Średni czas ukończenia ankiety wyniósł 16 minut i 44 sekundy. Kwestionariusz ankiety skierowany do biegłych rzeczoznawców majątkowych składał się z czterech części. Część pierwsza tzw. metryczka służyła pozyskaniu informacji dotyczących cech respondenta (tabela 16).

Tabela 16 Pytania dotyczące cech respondenta

Numer pytania	Treść pytania
1	płeć
2	przedział wiekowy
3	kierunek wykształcenia
4	staż pracy w charakterze biegłego rzeczoznawcy majątkowego
5	średnioroczną ilość opinii sporządzanych na zlecenie sądów
6	średni czas potrzebny na sporządzenie opinii dla sądu
7	sąd, z którego listy biegły rzeczoznawca majątkowy wykonuje swe czynności

Źródło. Opracowanie własne

Pytania w tej części kwestionariusza miały zasadniczo charakter zamknięty jednokrotnego wyboru. Wyjątek stanowiło pytanie o kierunek wykształcenia, w którym przewidziano możliwość wskazania wykształcenia innego niż zaproponowane w odpowiedziach (pytanie półotwarte jednokrotnego wyboru) oraz pytanie o sąd, z uwagi na możliwość wpisania bycia biegłym rzeczoznawcą majątkowy na listach kilku sądów, miało charakter zamknięty wielokrotnego wyboru. Pozostałe części kwestionariusza miały charakter merytoryczny, ściśle

odnoszący się do badanego zagadnienia. Zastosowano w nich pytania jednokrotnego i wielokrotnego wyboru w tym typu półotwartego tj. z możliwością wskazania dodatkowej, własnej odpowiedzi, gdyby doświadczenie badanego wskazywało, iż zaproponowane odpowiedzi nie miały charakteru wyczerpującego.

Część druga kwestionariusza zawierająca pytania od 8 do 22 dotyczyła relacji zachodzących pomiędzy sądem a biegłym rzeczoznawcą majątkowym (tabela 17).

Tabela 17 Pytania o relację między sądem a biegłym rzeczoznawcą majątkowym

Numer pytania i jego charakter	Treść pytania
8 - jednokrotnego wyboru	celowość odrębnej regulacji zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowań sądowych
9 - półotwarte wielokrotnego wyboru	sposób wyznaczania konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości
10 - zamknięte jednokrotnego wyboru	dokładność zapoznawania się z materiałami zgromadzonymi w aktach sprawy sądowej przed dokonaniem oględzin nieruchomości
11 - półotwarte jednokrotnego wyboru	częstotliwość wskazywania przez sąd materiałów z akt sprawy, które należy uwzględnić lub pominąć w opinii
12 - zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość zlecania przez sąd opinii uzupełniającej na skutek zarzutów do opinii, ze wskazaniem pominięcia lub uwzględnienia niektórych materiałów lub przyjęcia odmiennych założeń
13 - zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość wykonywania w sprawie opinii o wartości nieruchomości, po tym jak w sprawie wcześniej inny rzeczoznawca majątkowy dokonywał wyceny nieruchomości
14 - półotwarte jednokrotnego wyboru	wiedzę biegłego rzeczoznawcy majątkowego co do sposobu wykorzystania jego opinii przez sąd
15 - zamknięte jednokrotnego wyboru	znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt sądowych opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego
16 - zamknięte wielokrotnego wyboru	źródła wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd
17 - zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość występowania wątpliwości co do oczekiwań sądu (zakresu zlecenia)
18 - półotwarte wielokrotnego wyboru	źródła wątpliwości co do oczekiwań sądu (zakresu zlecenia)
19 - zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość zwracania się przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego do sądu o dodatkowe wskazówki po otrzymaniu zlecenia odnośnie sporządzenia opinii o wartości nieruchomości
20 - zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość zlecania przez sąd sporządzenia opinii uzupełniającej względem wcześniej złożonej opinii głównej
21 - półotwarte wielokrotnego wyboru	możliwe sposobów ułatwienia biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonania rzetelnej opinii, celem uniknięcia sporządzania opinii uzupełniającej
22 - zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość sporządzania opinii dwu – lub wielowariantowych przy przyjęciu odmiennych założeń

Źródło: Opracowanie własne

Część trzecia kwestionariusza zawierała pytania od 23 do 29 i odnosiła się głównie do relacji zachodzących pomiędzy stroną postępowania sądowego a biegłym rzeczoznawcą majątkowym (tabela 18).

Tabela 18 Pytania o relację między stroną postępowania sądowego a biegłym rzeczoznawcą majątkowym

Numer pytania i jego charakter	Treść pytania
23 – półotwarte wielokrotnego wyboru	napotykanie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego problemy podczas oględzin nieruchomości
24 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość kwestionowania przez strony w zarzutach do opinii (głównej i uzupełniającej) uwzględnienia lub pominięcia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego niektórych materiałów
25 – zamknięte jednokrotnego wyboru	korzystanie przy opracowywaniu opinii o wartości nieruchomości zleconej przez sąd z materiałów udostępnianych przez strony, nie znajdujących się w aktach sprawy
26 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość kwestionowania przez strony w zarzutach do opinii o wartości nieruchomości sposobu, w jaki opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy
27 – zamknięte jednokrotnego wyboru	największa liczba opinii uzupełniających względem jednej opinii głównej składanych w jednej sprawie
28 – półotwarte wielokrotnego wyboru	powody kwestionowania opinii o wartości nieruchomości sporządzonej na zlecenie sądu
29 – półotwarte jednokrotnego wyboru	subiektywna oceny składania na rozprawie ustnej uzupełniającej opinii

Źródło: Opracowanie własne

Część czwarta kwestionariusza stanowiła dwa pytania dodatkowe opcjonalnie do wypełnienia dotyczące:

- dostrzeganych problemów w pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego (pytanie 30 – półotwarte wielokrotnego wyboru) oraz
- zasadności szkoleń z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, oczekiwań stawianych biegłym, zawartości składanej opinii, czy wystąpień na rozprawie (pytanie 31 – zamknięte jednokrotnego wyboru).

W tej części kwestionariusza również przewidziano możliwość zamieszczenia przez respondentów ewentualnych uwag odnośnie sporządzania opinii o wartości nieruchomości w postępowaniach sądowych (pytanie 32).

5.2 Formularz ankiety skierowany do pełnomocników procesowych – adwokatów

Podobnie jak w przypadku biegłych rzeczoznawców majątkowych badanie oparto o narzędzie badawcze w postaci kwestionariusza ankiety z ustaloną listą pytań sporządzoną przy użyciu Formularza Microsoft Forms. Również w tym przypadku badania ankietowe były całkowicie anonimowe i odbywały się bez udziału ankietera lub badacza. Z przyczyn technicznych nie było możliwe skierowanie kwestionariusza do wszystkich pełnomocników będących adwokatami, stąd badania ograniczone zostały do adwokatów, którzy w Krajowym Rejestrze Adwokatów i Aplikantów Adwokackich⁸⁸ deklarowali praktykę zawodową związaną

⁸⁸ <https://rejestradwokatow.pl/adwokat>

z nieruchomościami. Kwestionariusz ankiety przesłano drogą mailową do adwokatów – reprezentantów wszystkich Okręgowych Rad Adwokackich w Polsce (24). Wybór konkretnych adwokatów w pierwszej kolejności następował według kryterium deklarowanej praktyki związanej z nieruchomościami. W przypadku, gdy na liście danej rady pozyskanej z zastosowaniem powyższego kryterium znalazła się liczba mniejsza niż 100, wówczas ankietę przekazywano wszystkim adwokatom. W przypadku listy przekraczającej tę wartość ankiety zostały udostępnione pierwszym 100 adwokatom z listy według kolejności alfabetycznej. Ankiety zostały przesłane do 2680 adwokatów. Udział w badaniu wzięło 138 adwokatów, co stanowi 5,1%. Średni czas ukończenia ankiety w przypadku adwokatów wyniósł 31 minut i 29 sekund. Minimalny czas potrzebny na udzielenie odpowiedzi na pytania wynosił podobnie jak w przypadku biegłych rzeczoznawców majątkowych ok. 7 – 10 minut, zaś maksymalny nie przekraczał 30 minut. Badanie ankietowe adwokatów przeprowadzone zostało w dniach od 5 października 2021 r. do dnia 31 października 2021 r. Kwestionariusz ankiety skierowany do adwokatów składał się również z czterech części i miał za zadanie pozyskanie materiału porównawczego odnośnie tych samych, podobnych i dodatkowych kwestii.

Część pierwsza tzw. metryczka – podobnie jak w przypadku biegłych rzeczoznawców majątkowych, służyła pozyskaniu informacji dotyczących cech respondenta (tabela 19).

Tabela 19 Pytania dotyczące cech respondenta

Numer pytania	Treść pytania
1	płeć
2	przedział wiekowy
3	stopień znajomości zasad określania wartości nieruchomości
4	staż pracy w charakterze pełnomocnika procesowego
5	średnioroczną ilość opinii o wartości nieruchomości składanych na zlecenie sądów do akt w sprawach, w których respondent występuje w charakterze pełnomocnika
6	średni czas, w jakim opinia o wartości nieruchomości jest sporządzana na potrzeby sprawy sądowej
7	sąd, w okręgu którego respondent najczęściej występuje w charakterze pełnomocnika

Źródło. Opracowanie własne

Część druga kwestionariusza składająca się z pytań od 8 do 22 ujętych w tabeli 19 – podobnie jak w kwestionariuszu skierowanym do biegłych rzeczoznawców majątkowych - dotyczyła relacji zachodzących pomiędzy sądem a biegłym rzeczoznawcą majątkowym, ale z punktu widzenia adwokata obserwującego te relacje (tabela 20).

Tabela 20 Pytania o relacje między sądem a biegłym rzeczoznawcą majątkowym z punktu widzenia adwokata

Numer pytania i jego charakter	Treść pytania
8 – jednokrotnego wyboru	celowość odrębnej regulacji zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowań sądowych
9 – półotwarte wielokrotnego wyboru	sposób wyznaczania konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości
10 – zamknięte jednokrotnego wyboru	dokładność zapoznawania się przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego z materiałami zgromadzonymi w aktach sprawy sądowej przed dokonaniem oględzin nieruchomości
11 – półotwarte jednokrotnego wyboru	częstotliwość wskazywania przez sąd materiałów z akta sprawy, które należy uwzględnić lub pominąć w opinii
12 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość zlecenia przez sąd opinii uzupełniającej na skutek zarzutów do opinii, ze wskazaniem pominięcia lub uwzględnienia niektórych materiałów lub przyjęcia odmiennych założeń
13 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość wykonywania w sprawie opinii o wartości nieruchomości, po tym jak w sprawie wcześniej inny biegły rzeczoznawca majątkowy dokonywał wyceny nieruchomości
14 – półotwarte jednokrotnego wyboru	wiedza biegłego rzeczoznawcy majątkowego co do sposobu wykorzystania w sprawie jego opinii przez sąd
15 – zamknięte jednokrotnego wyboru	ocena znajomości przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego zasad proceduralnych regulujących składanie do akt sądowych opinii o wartości nieruchomości
16 – zamknięte wielokrotnego wyboru	źródła wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego
17 – zamknięte jednokrotnego wyboru	ocena częstotliwości występowania u biegłego rzeczoznawcy majątkowego wątpliwości co do oczekiwania sądu (zakresu zlecenia)
18 – półotwarte wielokrotnego wyboru	źródła wątpliwości biegłego rzeczoznawcy majątkowego co do oczekiwania sądu (zakresu zlecenia)
19 – zamknięte jednokrotnego wyboru	dostrzegana częstotliwość zwracania się przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego do sądu o dodatkowe wskazówki po otrzymaniu zlecenia odnośnie sporządzenia opinii o wartości nieruchomości
20 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość zlecenia przez sąd sporządzenia opinii uzupełniającej względem wcześniej złożonej opinii głównej
21 – półotwarte wielokrotnego wyboru	możliwe sposoby ułatwienia biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonania rzetelnej opinii, celem uniknięcia sporządzania opinii uzupełniającej
22 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość sporządzania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego opinii dwu – lub wielowariantowych przy przyjęciu odmiennych założeń

Źródło: Opracowanie własne

Część trzecia kwestionariusza składająca się z pytań od 23 do 29 ujętych w tabeli 20 odnosiła się głównie do relacji zachodzących pomiędzy stroną postępowania sądowego a biegłym rzeczoznawcą majątkowym, również z punktu widzenia zawodowego pełnomocnika (tabela 21).

Tabela 21 Pytania do adwokatów o relacje między stroną postępowania sądowego a biegłym rzeczoznawcą majątkowym

Numer pytania	Treść pytania
23 – półotwarte wielokrotnego wyboru	napotykanie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego – w ocenie adwokatów - problemów podczas oględzin nieruchomości
24 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość kwestionowania przez strony w zarzutach do opinii (głównej i uzupełniającej) uwzględnienia lub pominięcia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego niektórych materiałów

Numer pytania	Treść pytania
25 – zamknięte jednokrotnego wyboru	ocenianą częstotliwość korzystania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, przy opracowywaniu opinii o wartości nieruchomości zleconej przez sąd, z materiałów udostępnianych przez strony, nie znajdujących się w aktach sprawy
26 – zamknięte jednokrotnego wyboru	częstotliwość kwestionowania przez strony w zarzutach do opinii o wartości nieruchomości sposobu, w jaki opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy
27 – zamknięte jednokrotnego wyboru	największą liczbę opinii uzupełniających względem jednej opinii głównej składanych w jednej sprawie
28 – półotwarte wielokrotnego wyboru	powody kwestionowania opinii o wartości nieruchomości sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie sądu
29 – półotwarte wielokrotnego wyboru	subiektywną ocenę pełnomocników odnośnie potrzeby składania na rozprawie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego ustnej opinii uzupełniającej

Źródło: Opracowanie własne

Część czwarta kwestionariusza – podobnie jak w przypadku kwestionariusza skierowanego do biegłych rzeczoznawców majątkowych, stanowiła dwa pytania dodatkowe dotyczące:

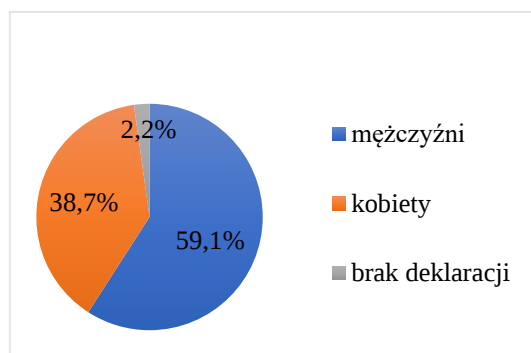
- dostrzeganych problemów w pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego wpływających na przebieg postępowań sądowych (pytanie 30 – półotwarte wielokrotnego wyboru) oraz
- zasadności szkoleń biegłych rzeczoznawców majątkowych z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, oczekiwań stawianych biegłemu, zawartości składanej opinii czy wystąpień na rozprawie (pytanie 31 – zamknięte jednokrotnego wyboru).

W tej części kwestionariusza przewidziano możliwość zamieszczenia przez respondentów ewentualnych uwag związanych z obszarem badań (pytanie 32).

5.3 Wyniki badań ankietowych biegłych rzeczoznawców majątkowych

5.3.1 Część pierwsza - pytania ogólne

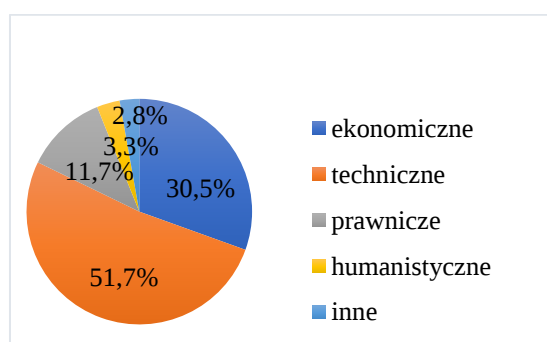
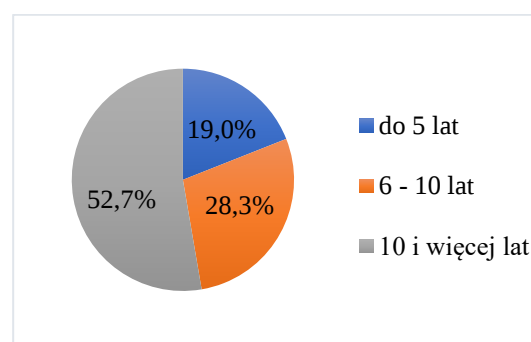
W pierwszym badaniu obejmującym biegłych rzeczoznawców majątkowych udział wzięło łącznie 186 osób, z czego – według deklaracji ankietowanych - 72 kobiety i 110 mężczyzn. W tym zakresie brak jest deklaracji 4 osób (wykres 1). W kwestii wieku ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy wzięli udział w badaniu uzyskano następujące wyniki od 183 ankietowanych: - wiek do 30 lat zadeklarowało 2,0% ankietowanych, - wiek 31 – 40 lat – 17,0% , - wiek 41 – 50 lat - 25,0% , - wiek 51 – 60 lat – 24,0% , - wiek 61 lat i więcej – 32,0%. Z powyższego wynika, że największy bo 32,0% udział w badaniu mieli biegli rzeczoznawcy majątkowi najbardziej doświadczeni w wieku 61 lat i więcej. Potwierdzają to wyniki badań w części obejmującej deklarowany staż pracy jako biegły sądowy. Drugą i trzecią grupą wiekową, które licznie były reprezentowane w badaniu to odpowiednio osoby w wieku z przedziału 41 – 50 oraz 51 – 60 lat (tabela 22).

Wykres 1 Płeć ankietowanych**Tabela 22** Wiek ankietowanych

Wiek ankietowanych	Udział procentowy
do 30 lat	2,0%
31 – 40 lat	17,0%
41 – 50 lat	25,0%
51 – 60 lat	24,0%
61 lat i więcej	32,0%

Źródło. Opracowania własne

Wśród biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy w ankiecie wskazali swój kierunek wykształcenia (180), najliczniejszą grupę stanowiły osoby z wykształceniem technicznym – 51,7 % oraz ekonomicznym 30,6%. Zdecydowanie mniej liczną grupę stanowiły osoby z wykształceniem prawniczym (11,7%) i humanistycznym (3,3%). Inny kierunek wykształcenia wskazało 2,8% respondentów (wykres 2). Największy udział w badanej próbie mieli biegli rzeczoznawcy majątkowi, którzy opinie o wartości nieruchomości na zlecenie sądów wykonują od 10 i więcej lat. Stanowili oni 52,7% spośród 180 odpowiedzi ankietowanych pozyskanych w tej części badań. Biegli rzeczoznawcy majątkowi, którzy wykonują opinie o wartości nieruchomości na zlecenie sądów dopiero od 6 do 10 lat stanowili 28,3%, zaś 19,0% deklarowało wykonywanie czynności biegłego nie dłużej niż 5 lat (wykres 3).

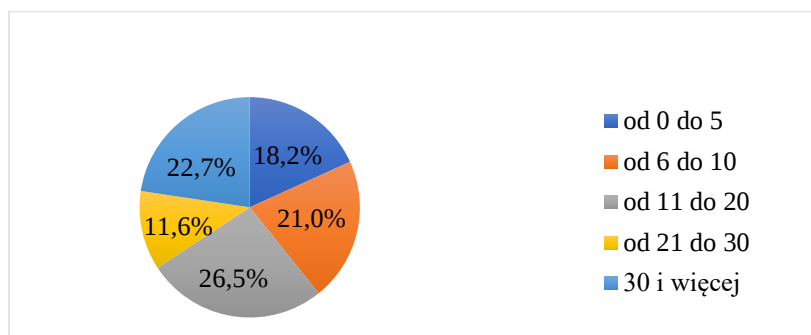
Wykres 2 Kierunek wykształcenia**Wykres 3** Staż pracy jako biegły sądowy

Źródło. Opracowania własne

W badanej próbie ustalono deklarowaną średnią ilość opinii o wartości nieruchomości sporządzaną rocznie na zlecenie sądów przez biegłych rzeczoznawców majątkowych. Wśród ankietowanych, którzy w tym zakresie udzielili odpowiedzi (182), najliczniejszą grupę – 26,5%

- stanowili ci, którzy rocznie deklarują sporządzanie średnio od 11 do 20 opinii o wartości nieruchomości. Drugą liczną grupę stanowili rzeczoznawcy majątkowi, którzy tych opinii wykonują najwięcej bo średnio co najmniej 30 w ciągu roku. Udział tych rzeczoznawców w ogólnej liczbie respondentów stanowił 22,7% (wykres 4).

Wykres 4 Średnia liczba opinii sporządzanych w ciągu roku



Źródło. Opracowanie własne

Szczegółowa analiza danych w tej części ankiety wykazała, że w grupie biegłych rzeczoznawców majątkowych sporządzających rocznie najwięcej opinii, największy udział mają biegli rzeczoznawcy majątkowi z największym stażem, a więc ci najbardziej doświadczeni. Na ogólną liczbę 41 wskazań, aż 30 pochodziło od biegłych rzeczoznawców majątkowych deklarujących najwyższy bo ponad 10 letni staż pracy jako biegły sądowy. 10 biegłych rzeczoznawców majątkowych ze stażem z przedziału 6 – 10lat również wskazało na 30 i więcej opinii w ciągu roku. Z przedziału do 5 lat stażu pracy tylko 1 biegły rzeczoznawca podał największą możliwą liczbę opinii (tabela 23).

Tabela 23 Udział poszczególnych biegłych rzeczoznawców majątkowych ze względu na długość stażu w grupie biegłych sporządzających w ciągu roku średnio 30 i więcej opinii

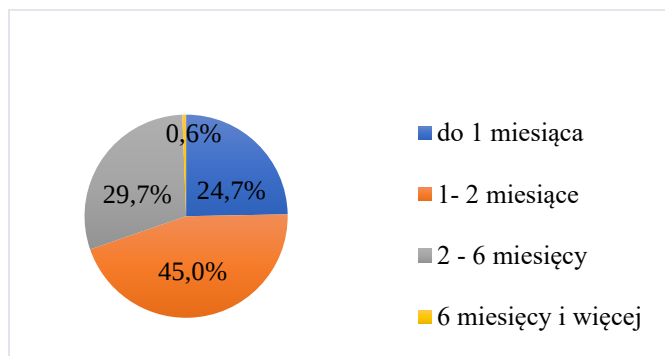
Staż jako biegły	Liczba wskazań
do 5 lat	1
6 – 10 lat	10
10 i więcej lat	30

Źródło. Opracowanie własne

W ankiecie pytano o średni czas potrzebny biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu na sporządzeni opinii o wartości nieruchomości na potrzeby sądowe. Z pozyskanych danych od 182 respondentów wynika, że najczęściej na opracowanie takiej opinii biegły rzeczoznawca majątkowy potrzebuje średnio od 1 do 2 miesięcy, co stanowi 45,0% deklarowanych wskazań, od 2 do 6 miesięcy to czas potrzebny na wykonanie opinii w 29,7% przypadków, w ciągu 1 miesiąca sporządzanych jest 24,7% opinii, zaś w jednym przypadku wskazano 6 miesięcy

i więcej co stanowi 0,6% (wykres 5). W grupie biegłych rzeczoznawców majątkowych deklarujących sporządzanie opinii średnio w czasie do 1 miesiąca najczęściej wskazań (24 na ogólną liczbę 45, przy czym brak danych dotyczących stażu w 1 przypadku) pochodziło od biegłych rzeczoznawców majątkowych z największym stażem, 9 wskazań pochodziło od tych, którzy legitymują się stażem z przedziału 6 – 10 lat, a 11 od biegłych rzeczoznawców z najkrótszym – nie przekraczającym 5 lat stażem pracy jako biegły (tabela 24).

Wykres 5 Średni czas potrzebny na sporządzenie opinii



Źródło. Opracowanie własne

Tabela 24 Udział biegłych rzeczoznawców majątkowych z określonym stażem pracy jako biegły, w grupie biegłych rzeczoznawców sporządzających opinie najszybciej (w czasie do 1 miesiąca)

Staż jako biegły	Liczba wskazań
do 5 lat	11
6 – 10 lat	9
10 i więcej lat	24

Źródło. Opracowanie własne

Rzeczoznawcy majątkowi byli proszeni również o wskazanie sądu/sądów okręgowych, z którego/z których listy wykonują czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W tym zakresie możliwe było udzielenie odpowiedzi wielokrotnego wyboru, z racji możliwości pozostawiania na liście biegłych prowadzonych w różnych sądach. Pełne dane zebrano w tabeli 25.

Tabela 25 Sądy Okręgowe, w których rzeczoznawcy majątkowi występują w roli biegłych

Sądy Okręgowe – liczba wskazań			
1	Sąd Okręgowy w Białymstoku - 6	24	Sąd Okręgowy w Ostrołęce - 6
2	Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej - 7	25	Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim - 7
3	Sąd Okręgowy w Bydgoszczy - 7	26	Sąd Okręgowy w Płocku - 6
4	Sąd Okręgowy w Częstochowie - 1	27	Sąd Okręgowy w Poznaniu - 10
5	Sąd Okręgowy w Elblągu - 5	28	Sąd Okręgowy w Przemyślu - 2
6	Sąd Okręgowy w Gdańsku - 13	29	Sąd Okręgowy w Radomiu - 2
7	Sąd Okręgowy w Gliwicach - 12	30	Sąd Okręgowy w Rybniku - 2

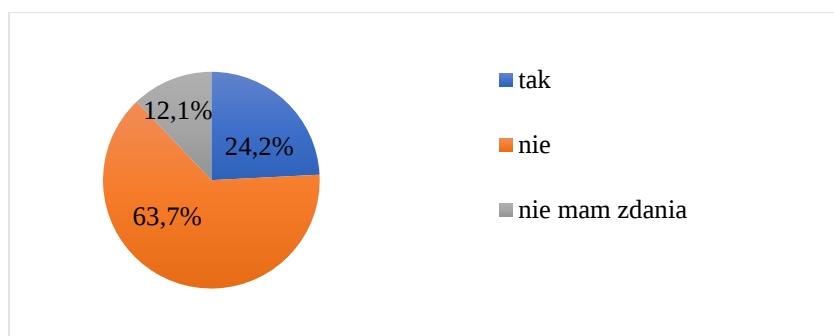
Sądy Okręgowe – liczba wskazań			
8	Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim - 0	31	Sąd Okręgowy w Rzeszowie - 2
9	Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze - 3	32	Sąd Okręgowy w Siedlcach - 7
10	Sąd Okręgowy w Kaliszu - 3	33	Sąd Okręgowy w Sieradzu - 2
11	Sąd Okręgowy w Katowicach - 20	34	Sąd Okręgowy w Słupsku - 5
12	Sąd Okręgowy w Kielcach - 6	35	Sąd Okręgowy w Suwałkach - 2
13	Sąd Okręgowy w Koninie - 3	36	Sąd Okręgowy w Szczecinie - 3
14	Sąd Okręgowy w Koszalinie - 2	37	Sąd Okręgowy w Świdnicy - 4
15	Sąd Okręgowy w Krakowie - 11	38	Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu - 6
16	Sąd Okręgowy w Krośnie - 2	39	Sąd Okręgowy w Tarnowie - 2
17	Sąd Okręgowy w Legnicy - 3	40	Sąd Okręgowy w Toruniu - 4
18	Sąd Okręgowy w Lublinie - 14	41	Sąd Okręgowy w Warszawie - 25
19	Sąd Okręgowy w Łomży - 5	42	Sąd Okręgowy Warszawa – Praga - 22
20	Sąd Okręgowy w Łodzi - 7	43	Sąd Okręgowy we Włocławku - 3
21	Sąd Okręgowy w Nowym Sączu - 4	44	Sąd Okręgowy we Wrocławiu - 4
22	Sąd Okręgowy w Olsztynie - 7	45	Sąd Okręgowy w Zamościu - 3
23	Sąd Okręgowy w Opolu - 7	46	Sąd Okręgowy w Zielonej Górze - 1
Sumaryczna liczba wskazań : 266			

Zródło: Opracowanie własne

5.3.2 Część druga - relacja sąd - biegły rzeczoznawca majątkowy

Z przeprowadzonych badań wynika, że 63,7% ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych nie widzi potrzeby odrębnego regulowania zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowań sądowych na poziomie rozporządzenia, ustawy lub standardów. Jednak 24,2% widzi taką potrzebą, przy czym za taką odrębną regulacją opowiadają się głównie ankietowani z przedziału wiekowego 41 – 50 lat (31,8%) oraz 61 lat i więcej (29,5%). Szczegółowa analiza wyników badań w tym zakresie wykazała, że w grupie osób optujących za uregulowaniem zasad wycen na potrzeby sądowe aż 50,0% stanowią osoby z 10 – letnim i większym stażem pracy, jako biegły rzeczoznawca majątkowy (wykres 6).

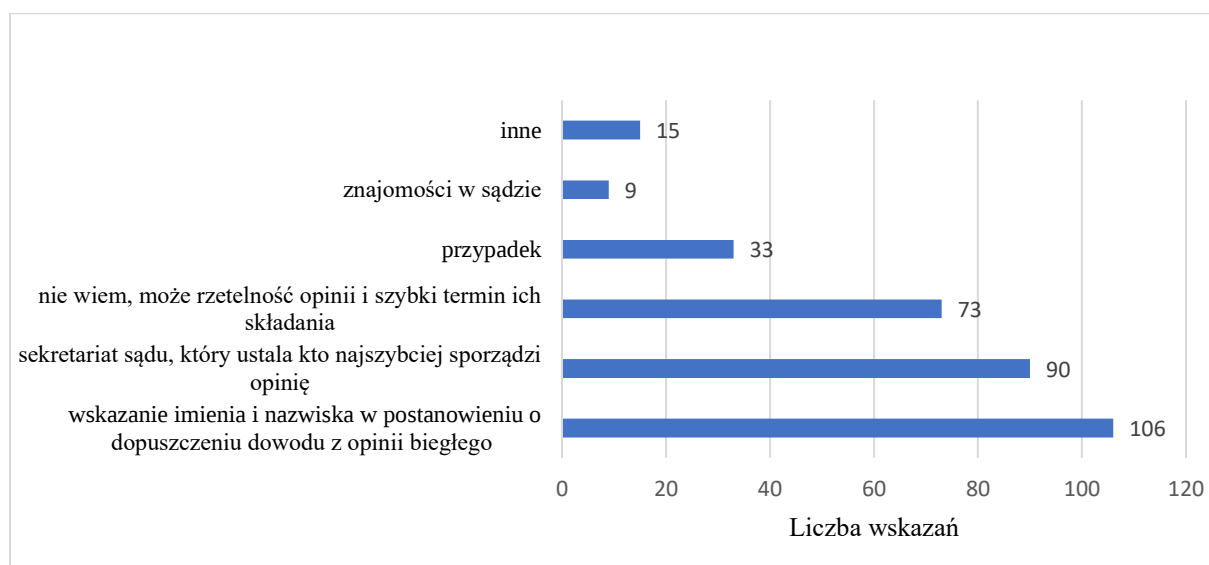
Wykres 6 Potrzeba uregulowania zasad wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe według ankietowanych



Zródło. Opracowanie własne

Z badań wynika, że o wyborze konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem opracowania przez niego opinii o wartości nieruchomości najczęściej decyduje wskazanie z imienia i nazwiska w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Taką odpowiedź udzielono 106 razy na ogólną liczbę 326 wskazań. Na sekretariat sądu, który ustala kto najszybciej sporządzi opinię wskazano 90 razy. Rzetelność opinii i szybki termin ich składania, jako ważny czynnik determinujący wybór konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, został wskazany 73 razy. W tej części badań ankietowani mieli możliwość udzielenia odpowiedzi wielokrotnego wyboru (wykres 7).

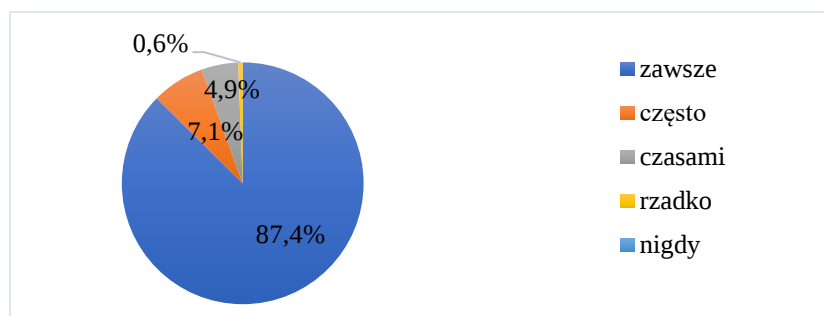
Wykres 7 Podstawa wyboru konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego



Źródło. Opracowanie własne

87,4% biegłych rzeczoznawców majątkowych zadeklarowało, że przed dokonaniem oględzin nieruchomości zawsze dokładnie zapoznaje się z materiałami zgromadzonymi w aktach sprawy sądowej. 7,1% podało, że z materiałami tymi przed oględzinami nieruchomości zapoznaje się często, 4,9% badanych wskazało, że czasami, a 0,6%, że rzadko (wykres 8). W tej części badania ankietowego odnotowano 182 odpowiedzi.

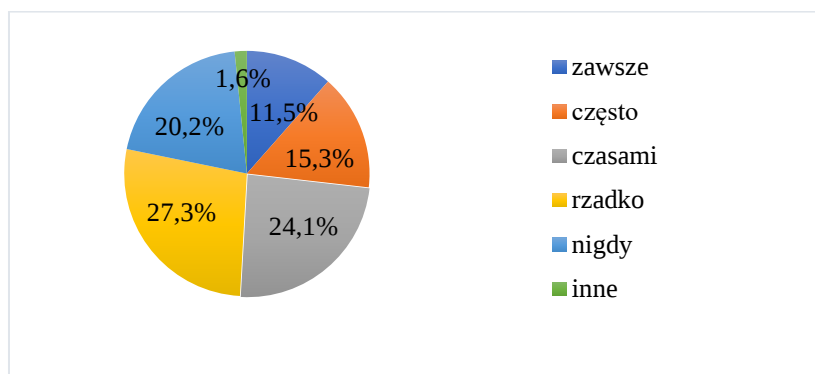
Wykres 8 Zapoznanie się z materiałami sprawy przed oględzinami nieruchomości



Źródło. Opracowanie własne

W ramach badań podjęto próbę ustalenia, jak często sąd zlecając konkretnemu biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie opinii o wartości nieruchomości wskazuje materiały zgromadzone w aktach sprawy, które należy uwzględnić lub pominąć. 27,3% ankietowanych podało, że sąd czyni tak rzadko, 24,1%, że czasami, 20,2%, że nigdy, 15,3%, że często, 11,5%, że zawsze. Na inne sytuacje wskazano w 1,6% przypadków. Z badań wynika, że dominującymi są sytuacje, w których sąd rzadko, czasami lub nigdy nie wskazuje biegłemu materiałów z akt, które należy uwzględnić lub pominąć w opinii – łącznie stanowi to 71,5% sytuacji według respondentów (wykres 9). W tej części badania ankietowego odpowiedzi udzieliło 183 respondentów. W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - akta dostają zawsze, zakładam, że po to, żeby je uwzględnić, - tylko w okolicznościach istotnych dla sprawy lub stron, - nie rozumiem pytania.

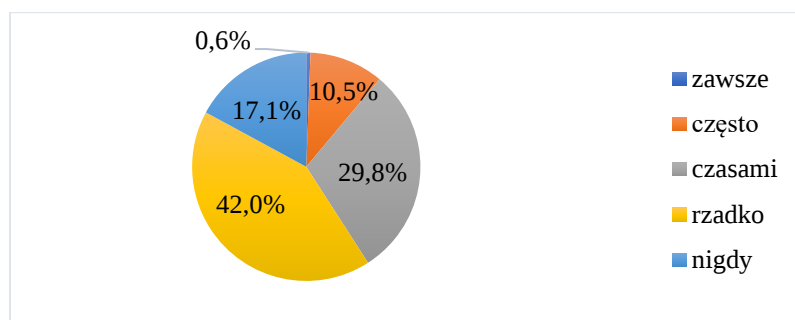
Wykres 9 Wskazanie materiałów z akt sprawy do opinii przez sąd



Źródło. Opracowanie własne

W przypadku zleconej przez sąd opinii uzupełniającej względem opinii o wartości nieruchomości (głównej) – na skutek zarzutów do opinii - najczęściej tj. 42,0% ankietowanych podało, że w takiej sytuacji sąd rzadko wskazuje materiały, które należy pominąć lub uwzględnić lub przyjąć odmienne założenia w opinii uzupełniającej. 29,8% badanych odpowiedziało, że sąd czasami tylko wskazania takie przekazuje biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, 17,1% podało, że nigdy tego nie robi, a 10,5%, że często się tak zdarza. Dominujące są w tym przypadku sytuacje, w których sąd wskazania takie czyni rzadko albo czasami (łącznie to ok. 71,8% przypadków) (wykres 10). W tej części badania ankietowego odpowiedzi udzieliło 181 respondentów.

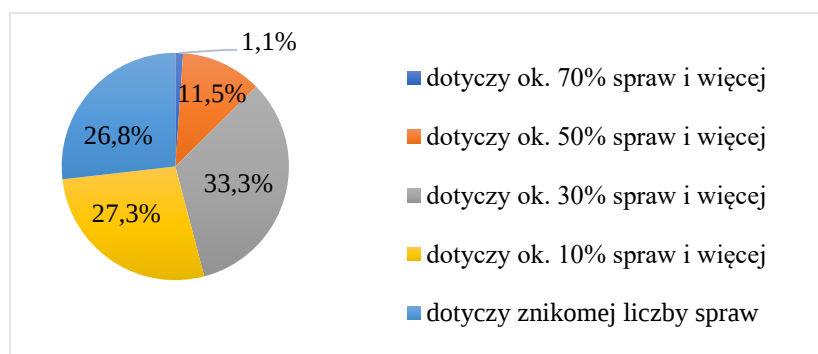
Wykres 10 Wskazanie przez sąd materiałów lub założeń do opinii uzupełniającej



Źródło. Opracowanie własne

Z badań dotyczących biegłych rzeczoznawców majątkowych wynika, że sytuacja, gdy biegły rzeczoznawca majątkowy sporządza opinię o wartości nieruchomości w sprawie, w której wcześniej inny biegły rzeczoznawca majątkowy dokonywał już wyceny nieruchomości nie jest rzadka. 33,3% badanych wskazało, że dotyczy to około 30,0% spraw lub więcej, 27,3% podało, że dotyczy to około 10% sytuacji lub więcej, 26,8% wskazało na znikomą liczbę tego typu sytuacji, 11,5% wskazało na 50,0% lub więcej tego typu spraw (wykres 11). W tej części badania ankietowego odpowiedzi udzieliło 183 respondentów.

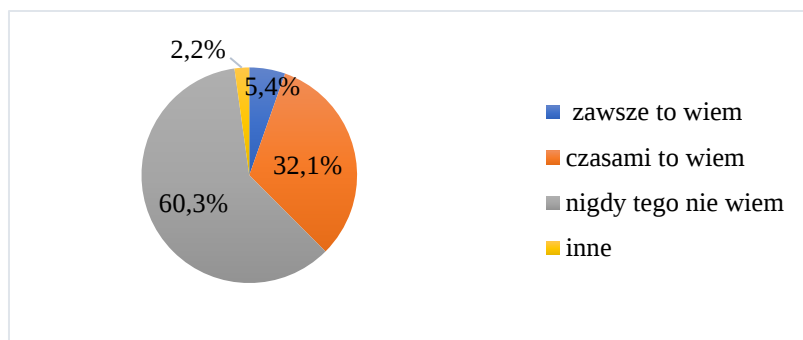
Wykres 11 Składanie do akt opinii przez kolejnego biegłego rzeczoznawcę majątkowego



Źródło. Opracowanie własne

60,3% badanych deklaruje, że nigdy nie wie, w jaki sposób złożona do akt sprawy opinia o wartości nieruchomości została potraktowana przez sąd. 32,1% ankietowanych wskazuje, że czasami tylko to wie, a jedynie 5,4% biegłych rzeczoznawców majątkowych wskazuje, że wie to zawsze (wykres 12). W kategorii „inne” odnotowano następującą odpowiedź: przez 20 lat działalności tylko raz dostałem z sądu informację o zakończeniu postępowania, bardzo prawdopodobne, że zgodnie z moją opinią.

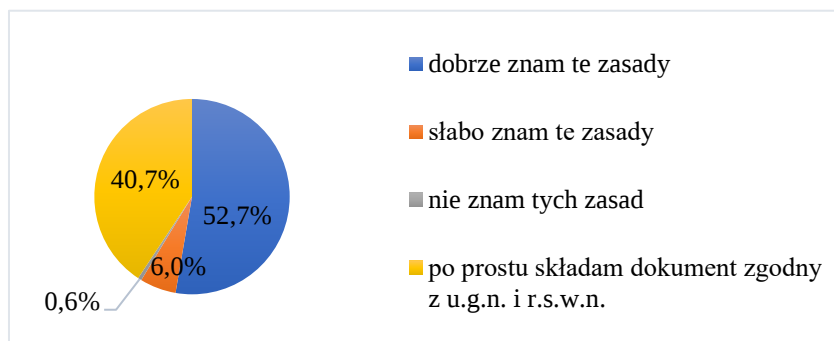
Wykres 12 Wiedza biegłego rzeczoznawcy majątkowego co do sposobu wykorzystania jego opinii przez sąd



Źródło. Opracowanie własne

52,7% ankietowanych zadeklarowało dobrą znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt sądowych opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. 6% wskazało na słabą znajomość tych zasad, zaś 40,7% badanych podało, że po prostu składa do akt sądowych dokument zgodny z wymogami przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (wykres 13). Jedna osoba zadeklarowała, że nie zna tych zasad, co stanowi 0,6% w badanej próbie. W grupie rzeczoznawców majątkowych deklarujących słabą znajomość ww. zasad na 11 wskazań 5 pochodziło od rzeczoznawców majątkowych legitymujących się 10 letnim i większym stażem pracy, jako biegły sądowy, 3 od tych ze stażem z przedziału 6 – 10 lat, zaś 2 od osób z najniższym stażem do 5 lat. Powyższe zobrazowano na wykresie 13 i w tabeli 26.

Wykres 13 Znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt sądowych opinii



Źródło. Opracowanie własne

Tabela 26 Udział rzeczoznawców majątkowych z uwagi na staż pracy jako biegły sądowy, w grupie deklarującej słabą znajomość zasad regulujących składanie do akt sądowych opinii o wartości nieruchomości

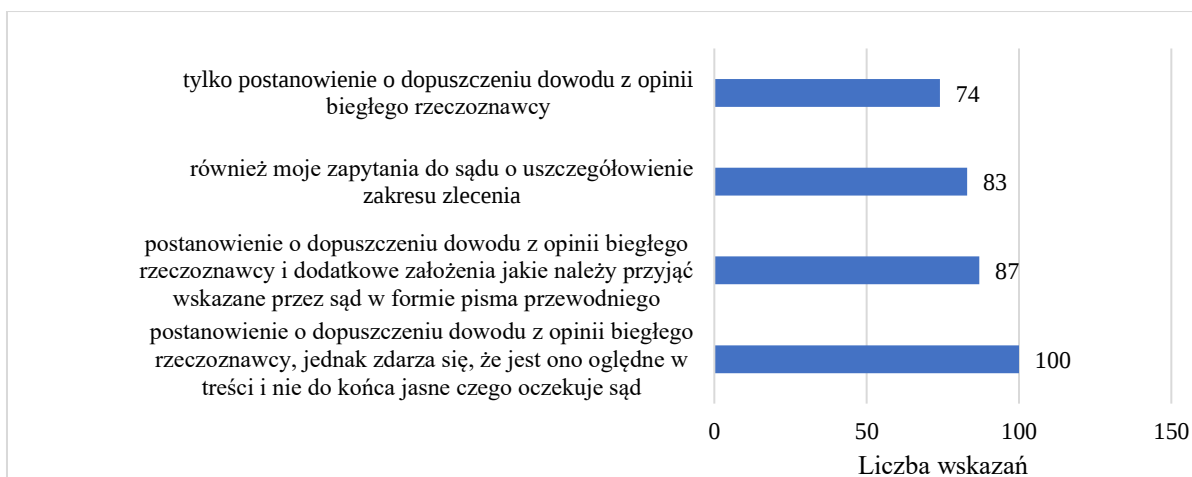
Staż pracy jako biegły	Liczba wskazań
do 5 lat	2
6 – 10 lat	3

Staż pracy jako biegły	Liczba wskazań
10 i więcej lat	5
brak danych	1

Źródło. Opracowanie własne

W badaniu dotyczącym źródeł wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu przez sąd możliwe było wskazanie kilku odpowiedzi spośród podanych. Postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jako jedyne źródło tej wiedzy wskazano 74 razy na ogólną liczbę 344 odpowiedzi. Na postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz na dodatkowe założenia, jakie należy przyjąć wskazane przez sąd w formie pisma przewodniego wskazano 87 razy. Wśród udzielonych odpowiedzi najczęściej tj. 100 było takich, które wskazywały, że źródłem wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd jest co prawda postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jednak zdarza się, że jest ono ogłędne w treści i nie do końca jest jasne czego oczekuje sąd. 83 razy wskazano, że biegły rzeczoznawca majątkowy zmuszony był zwrócić się do sądu z zapytaniem o uszczegółowienie zakresu zlecenia (wykres 14).

Wykres 14 Źródło wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd

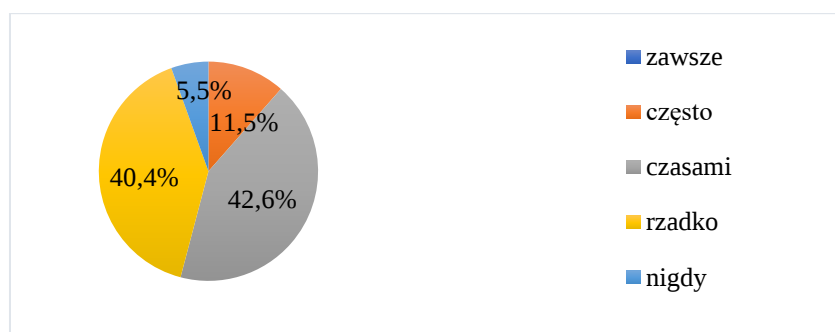


Źródło. Opracowanie własne

Wątpliwości co do oczekiwań sądu (zakresu zlecenia) po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt sprawy zgłasza czasami średnio 42,6% ankietowanych. Niewiele mniej bo 40,4% podaje, że wątpliwości takie co prawda miewa ale rzadko. 11,5 % ankietowanych deklaruje częste wątpliwości co do zakresu zlecenia (wykres 15). W tej części badań odpowiedzi pozyskano od 183 respondentów. Wśród rzeczoznawców majątkowych deklarujących częste wątpliwości co

oczekiwań sądu, głosy rozkładają się mniej więcej po równo. Na ogólną liczbę wskazań 21, 8 głosów pochodziło od rzeczoznawców majątkowych ze stażem pracy jako biegły sądowy z przedziału 6 – 1 lat, 7 od rzeczoznawców ze stażem jako biegły większym niż 10 lat i 6 głosów od rzeczoznawców ze stażem pracy, jako biegły do 5 lat (tabela 27).

Wykres 15 Wątpliwości co do zakresu zlecenia po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt



Źródło. Opracowanie własne

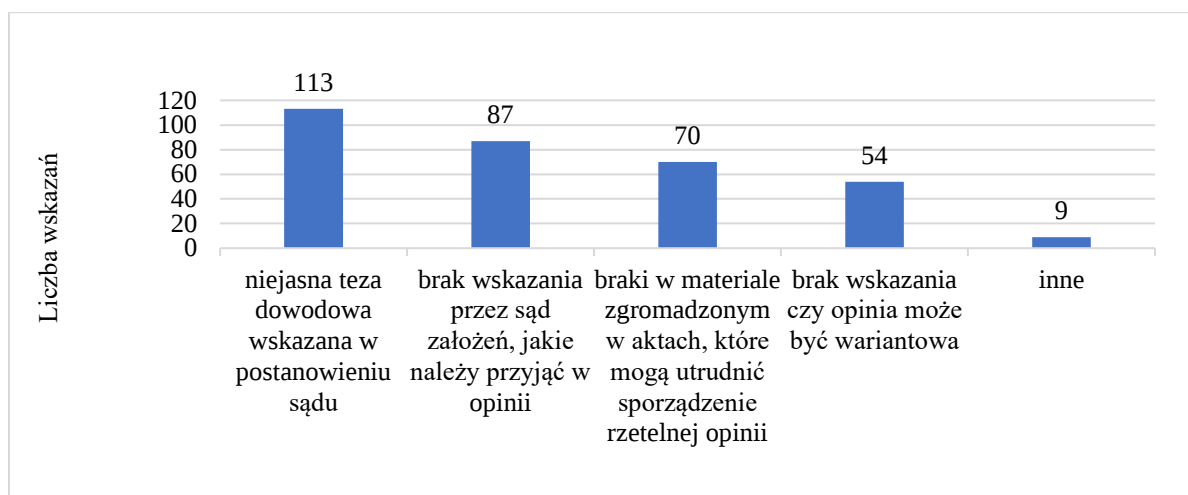
Tabela 27 Udział rzeczoznawców majątkowych z uwagi na staż pracy jako biegły sądowy, w grupie deklarującej częste wątpliwości co do zakresu sądowego zlecenia.

Staż pracy jako biegły	Liczba wskazań
do 5 lat	6
6 – 10 lat	8
10 i więcej lat	7

Źródło. Opracowanie własne

Jako najczęstszą przyczynę wątpliwości co do oczekiwania sądu (zakresu zlecenia) po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt sprawy, ankietowani wskazywali niejasną tezę dowodową zawartą w postanowieniu sądu. Na łączną liczbę 333 wskazań w tej części badań, niejasną tezę dowodową oznaczono 113 razy co stanowi 33,9% wszystkich odpowiedzi. Niewskazanie przez sąd założeń, jakie należy przyjąć w opinii, to według ankietowanych drugi częsty powód wątpliwości (87 wskazań). Tuż za nim z liczbą 70 wskazań znalazły się braki w materiale zgromadzonym w aktach, które mogą utrudnić sporządzenie rzetelnej opinii (wykres 16). W kategorii „inne” przyczyny odnotowano następujące odpowiedzi: postanowienie sądu wskazujące na pisma stron, które są z reguły wzajemnie wykluczające (nakłady), powtórzenie za wnioskiem o sporządzenie opinii błędnych oczekiwań pełnomocników stron.

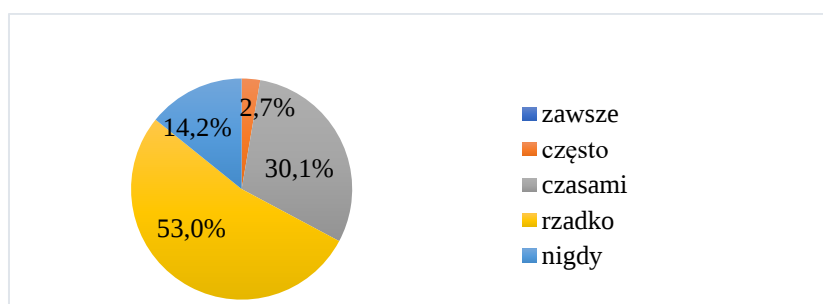
Wykres 16 Źródła wątpliwości co do zakresu zleconej opinii



Źródło. Opracowanie własne

W trakcie prowadzonych badań pozyskiwano informacje na temat tego, jak często po otrzymaniu z sądu zlecenia odnośnie sporządzenia opinii o wartości nieruchomości biegły rzeczoznawca majątkowy zwraca się do sądu o dodatkowe wskazówki. 53% ankietowanych deklaroowało, że o dodatkowe wskazówki zwraca się rzadko, 30,1% wskazało, że czasami, a 14,2% podało, że nigdy o dodatkowe wskazówki się nie zwraca (wykres 17).

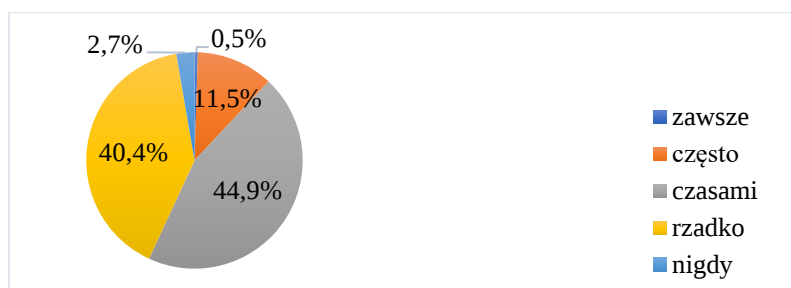
Wykres 17 Częstotliwość zwracania się do sądu o dodatkowe wskazówki



Źródło. Opracowanie własne

Odnośnie częstotliwości, z jaką sądy – w ocenie rzeczoznawców majątkowych - zlecają im sporządzenie opinii uzupełniającej względem wcześniej złożonej opinii głównej w 44,8% odpowiedzi wskazano, że sąd o taką opinię zwraca się czasami, w 40,4%, że rzadko. 11,5% ankietowanych zadeklarowało, że sąd o opinię uzupełniającą zwraca się do nich często (wykres 18). W tej części badania ankietowego odpowiedzi pozyskano od 183 respondentów.

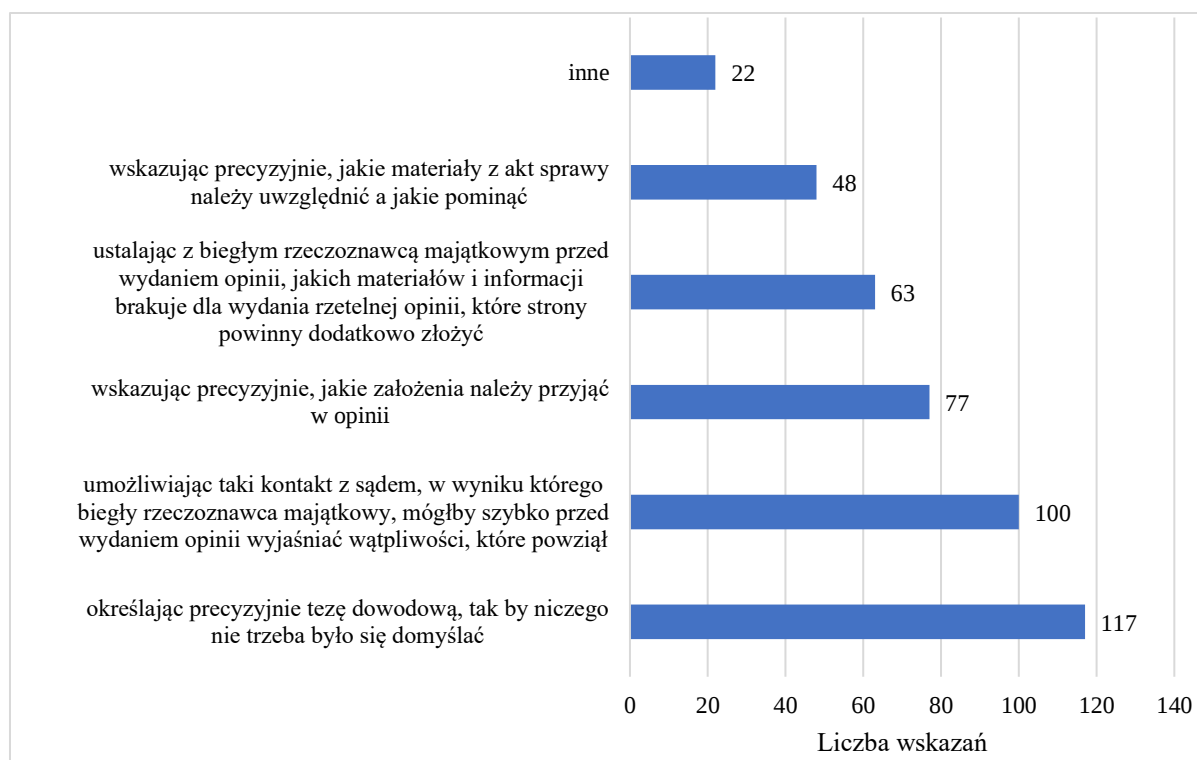
Wykres 18 Częstotliwość z jaką sąd zleca opinię uzupełniającą



Źródło. Opracowanie własne

Przeprowadzone badania dostarczyły informacji na temat sposobów, w jaki sąd – w ocenie biegłych rzeczoznawców majątkowych – mógłby ułatwić wykonanie rzetelnej opinii, do której nie trzeba by sporządzać opinii uzupełniającej. W tym zakresie, ankietę przewidywała odpowiedź wielokrotnego wyboru. Spośród udzielonych 427 odpowiedzi najwięcej bo aż 117 wskazywało, że sąd mógłby ułatwić wykonanie rzetelnej opinii, poprzez precyzyjne określenie tezy dowodowej, tak by niczego nie trzeba się było domyślać. Drugim ułatwieniem w zestawieniu, według ankietowanych, byłby taki kontakt z sądem, w wyniku którego biegły rzeczoznawca majątkowy, mógłby szybko przed wydaniem opinii wyjaśnić wątpliwości, które powziął. Jako trzeci czynnik umożliwiający, w ocenie respondentów, wykonanie rzetelnej opinii podano precyzyjne wskazanie założeń, jakie należy przyjąć w opinii (wykres 19).

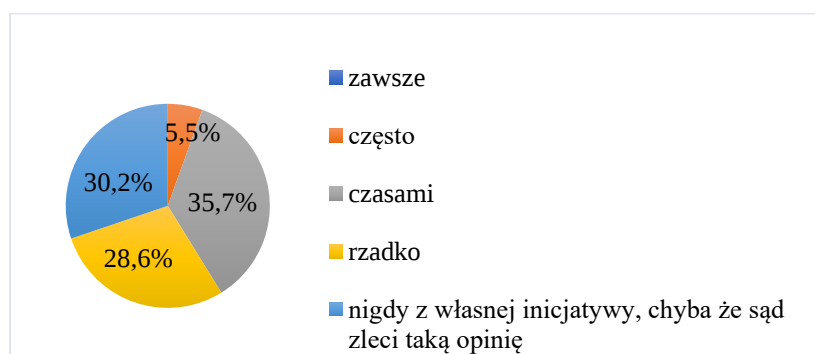
Wykres 19 Sposób, w jaki sąd mógłby ułatwić biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie rzetelnej opinii



Źródło. Opracowanie własne

Z badań ankietowych wynika, że sporządzenie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego opinii dwu- lub wielowariantowej przy przyjęciu odmiennych założeń zdarza się, przy czym odnośnie tego jak często, najczęściej ankietowanych wskazało, że „czasami” co stanowiło 35,7% wszystkich odpowiedzi. 28,6% ankietowanych deklaroowało, że taką opinie sporządza, ale rzadko (wykres 20). W tej części badań odpowiedzi pozyskano od 182 rzeczoznawców majątkowych.

Wykres 20 Częstotliwość sporządzania opinii wariantowej

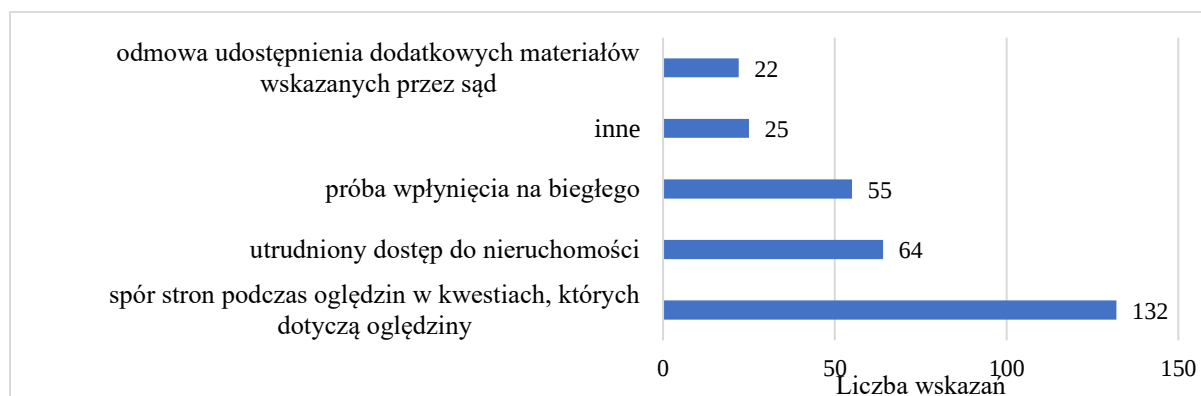


Źródło. Opracowanie własne

5.3.3 Część trzecia - relacja strona – biegły rzeczoznawca majątkowy

Jako zasadniczy problem podczas oględzin nieruchomości biegli rzeczoznawcy majątkowi wskazują spór stron podczas oględzin, w kwestiach, których dotyczą oględziny (132 wskazania z ogólnej liczby 298), następnie utrudniony dostęp do nieruchomości (64 wskazania) oraz próbę wpłynięcia na biegłego (55). Dane w tym zakresie zostały zebrane na wykresie 21.

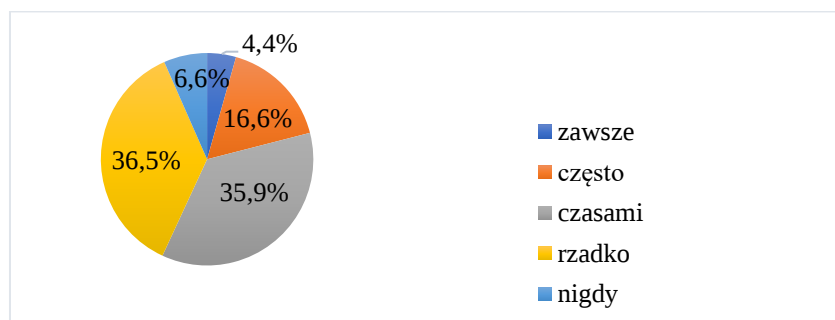
Wykres 21 Zdiagnozowane problemy podczas oględzin nieruchomości



Źródło. Opracowanie własne

Z przeprowadzonych badań wynika, że opinie o wartości nieruchomości, sporządzane na potrzeby spraw sądowych bywają kwestionowane, m. in. z tej przyczyny, że biegły rzeczoznawca majątkowy przy sporządzaniu opinii uwzględnił lub pominął jakieś materiały. Z badań wynika, że najwięcej ankietowanych tj. 36,5% wskazało, że taka podstawa zarzutów lub uwag do opinii pojawia się, ale rzadko, niemal tyle samo osób tj. 35,9% wskazało, że kwestionowanie opinii z tej przyczyny ma czasami miejsce, a 16,6% ankietowanych uważało, że zarzuty lub uwagi względem opinii z powyższych przyczyn są częste (wykres 22). W tej części badania odpowiedzi udzieliło 181 respondentów.

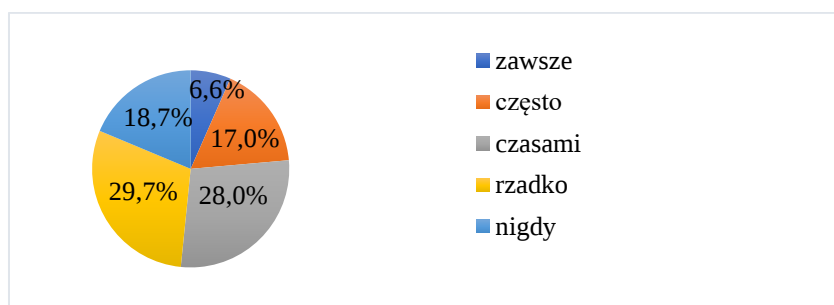
Wykres 22 Uwzględnienie lub pominięcie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego niektórych materiałów jako podstawa kwestionowania opinii o wartości nieruchomości



Źródło. Opracowanie własne

Biegli rzeczoznawcy majątkowi w ramach badań ankietowych zostali zapytani o to, jak często przy opracowywaniu opinii o wartości nieruchomości zleconej przez sąd, korzystają z materiałów udostępnianych przez strony, które nie znajdują się w aktach sprawy. 29,7% respondentów zadeklarowało, że korzysta z takich materiałów, ale rzadko, 28,0% wskazało, że robi tak czasami, a 17,0% określiło częstotliwość korzystania z materiałów udostępnianych przez stronę jako „często” (wykres 23). W tej części badań odpowiedzi pozyskano od 182 respondentów.

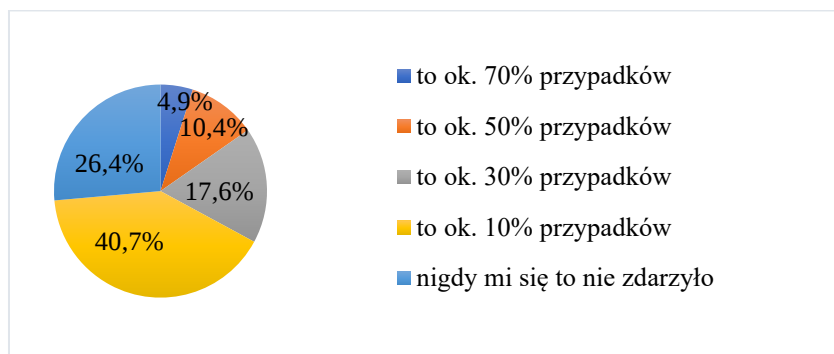
Wykres 23 Częstotliwość korzystania z materiałów udostępnianych przez stronę, które nie znajdują się w aktach sprawy



Źródło. Opracowanie własne

Z przeprowadzonych badań ankietowych wynika, że zdarza się, iż strony lub ich pełnomocnicy w zarzutach do opinii o wartości nieruchomości kwestionują sposób, w jaki opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy. Najwięcej spośród ankietowanych tj. 40,7% podało, że ma to miejsce w około 10,0% przypadków, 17,6% respondentów określiło udział takich zarzutów w ogólnej liczbie na poziomie ok. 30,0%. Co piąty ankietowany wskazywał, że dotyczy to ok. 50,0% przypadków (wykres 24). W tej części badań odpowiedzi udzieliło 182 biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Wykres 24 Sposób w jaki opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach, jako podstawa zarzutów do opinii

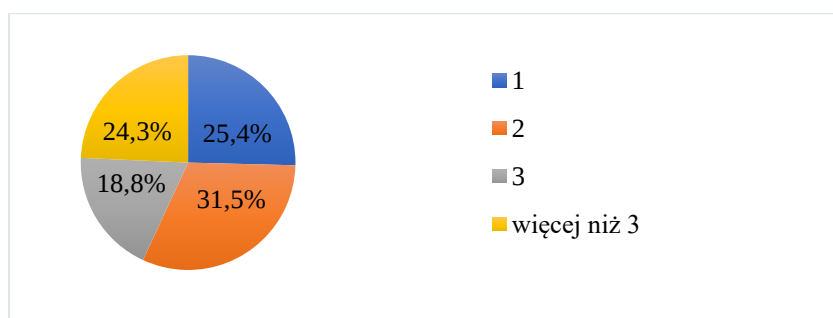


Źródło. Opracowanie własne

Zgodnie z wynikami badań sporządzanie opinii uzupełniającej względem opinii głównej (łącznie z udzielaniem odpowiedzi na dodatkowe pytania lub odnoszeniem się do

zastrzeżeń stron) nie jest zjawiskiem rzadkim. Prawie co czwarty ankietowany podał, że najwięcej opinii uzupełniających, jakie sporządził względem jednej opinii głównej to więcej niż 3. Niemal co piąty największą liczbę opinii uzupełniających określił na 3, a co trzeci respondent podał, że najwięcej sporządzał 2 takie opinie (wykres 25). W grupie ankietowanych rzeczoznawców majątkowych deklarujących sporządzanie większej niż 3 liczby opinii uzupełniających względem jednej opinii głównej na 44 z ogólnej liczby wskazań, najwięcej bo 22 pochodziło od rzeczoznawców majątkowych deklarujących najdłuższy bo ponad 10 letni staż pracy jako biegły sądowy (tabela 28).

Wykres 25 Największa liczba opinii uzupełniających względem jednej opinii głównej



Źródło. Opracowanie własne

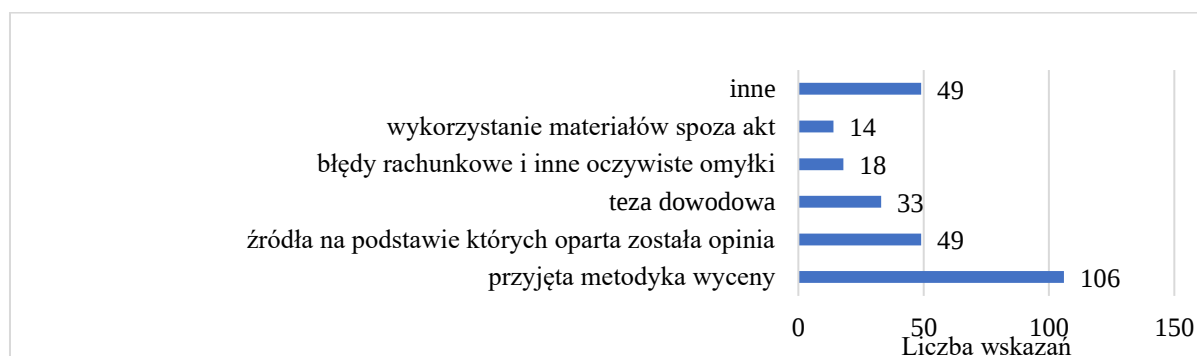
Tabela 28 Udział rzeczoznawców majątkowych z uwagi na staż pracy jako biegły sądowy, w grupie deklarującej sporządzanie więcej niż 3 opinie uzupełniające względem jednej głównej opinii o wartości nieruchomości

Staż pracy jako biegły	Liczba wskazań
do 5 lat	5
6 – 10 lat	17
10 i więcej klat	22

Źródło. Opracowanie własne

Najczęstszym powodem, dla którego kwestionowane są opinie biegłych rzeczoznawców majątkowych o wartości nieruchomości, to według ankietowanych przyjęta metodyka wyceny (106 wskazań na 269). W tym zakresie ankietowani mieli możliwość udzielenia odpowiedzi wielokrotnego wyboru. Drugie w kolejności były źródła, na podstawie których oparta została opinia (49), trzecia zaś to teza dowodowa (33) (wykres 26).

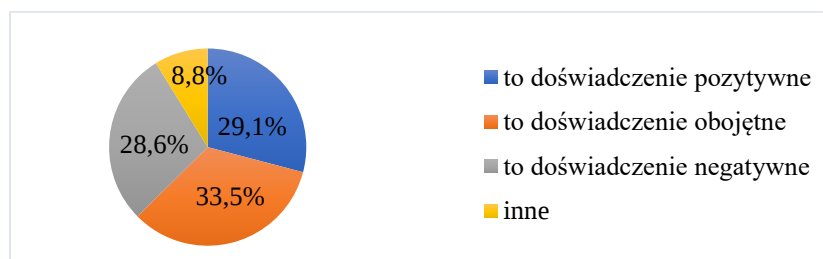
Wykres 26 Powody kwestionowania opinii o wartości nieruchomości



Źródło. Opracowanie własne

Składanie na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej jako doświadczenie negatywne ocenia 28,6% biegłych rzeczoznawców majątkowych, dla 29,1% badanych jest to doświadczenie pozytywne. Co trzeci ankietowany podał, że jest to dla niego doświadczenie obojętne (wykres 27). W tej części badań odpowiedzi udzieliło 182 respondentów. W kategorii „inne” doświadczenie odnotowano następujące odpowiedzi: - nie doświadczyłam takiej, tylko uzupełniałam pisemnie, - czasami negatywne - jeśli pełnomocnicy zachowują się niekulturalnie lub próbują wymusić to co chcą usłyszeć a sędzia nie potrafi nad tym zapanować, - zawsze po wezwaniu na rozprawę, na podstawie załączonych zarzutów przygotowuję opinię pisemną dla wszystkich stron, - nie składałam, - pełnomocnicy stron próbują mi udowodnić, że to oni znają się na wycenie nieruchomości, nie ja, - nie składałam, - absorbujące czasowo, - nie uczestniczyłam w rozprawie ustnej, - zbędne, - czasami pozytywne czasami negatywne, - nie składałam nigdy, - obojętno-negatywne, często zbędne ponieważ na zadawane pytania odpowiedzi znajdują się w treści opinii, przygotowanie do rozprawy jest czasochłonne i wyczerpujące, ponieważ wymaga ponownego zapoznania się ze sprawą, - stresujące, lecz przeważnie z pozytywnym wynikiem, - nigdy nie byłam na rozprawie.

Wykres 27 Składanie na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej

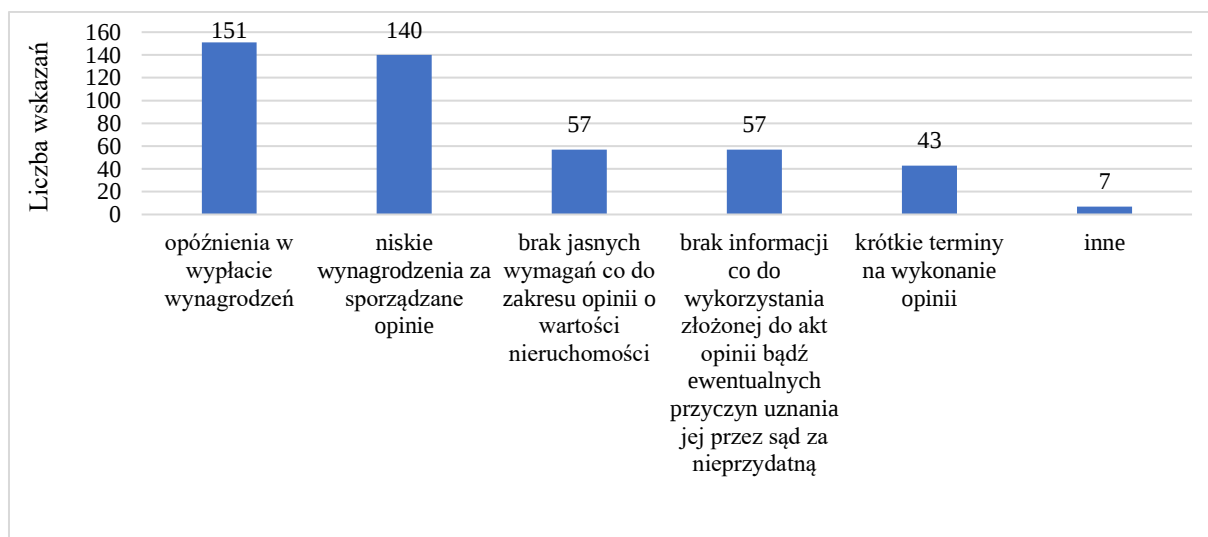


Źródło. Opracowanie własne

5.3.4 Część czwarta - pytania dodatkowe

Do największych problemów, jakie biegli rzeczoznawcy majątkowi dostrzegają w ich pracy jako biegły sądowy należą bez wątpienia opóźnienia w wypłacie wynagrodzeń (151 wskazań na 455) i niskie wynagrodzenia za sporządzane opinie (140 wskazań). Inne diagnozowane problemy były wskazywane zdecydowanie rzadziej (wykres 28).

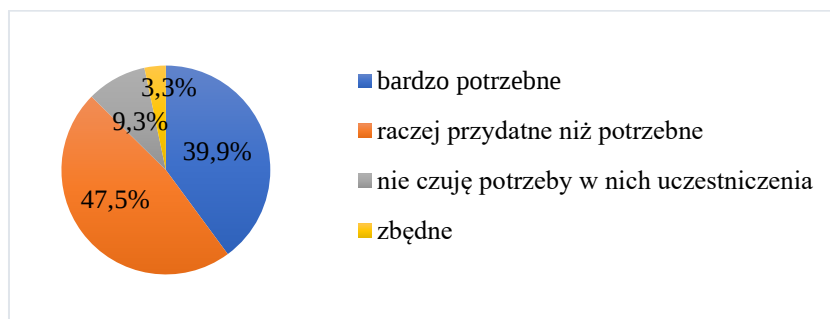
Wykres 28 Problemy dostrzegane w pracy jako biegły rzeczoznawca majątkowy



Źródło. Opracowanie własne

Biegli rzeczoznawcy majątkowi w ramach badania ankietowego odnieśli się również do szkoleń z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, oczekiwań stawianych biegłym, zawartości składanej opinii, wystąpień na rozprawie itd. Takie szkolenia 39,9% ankietowanych uważa za bardzo potrzebne, 47,5% z nich ocenia je jako raczej potrzebne niż przydatne (wykres 29).

Wykres 29 Postrzeganie szkoleń dla biegłych rzeczoznawców majątkowych



Źródło. Opracowanie własne

5.3.5. Syntetyczna analiza wyników

Przeprowadzone badania ankietowe biegłych rzeczoznawców majątkowych w zakresie, w jakim wykonywane przez nich opinie składane do akt spraw cywilnych stanowią podstawę dowodową, w oparciu o którą sąd rozstrzyga spór na tle nieruchomości i jej wartości, objęło rzeczoznawców majątkowych, sporządzających opinie o wartości nieruchomości na potrzeby sądowe w sprawach cywilnych z racji wpisania na listę biegłych sądowych przy wszystkich 46 sądach okręgowych w Polsce. Syntetyczną analizę wyników badania ankietowego biegłych rzeczoznawców majątkowych przedstawiono w tabeli 29.

Tabela 29 Syntetyczna analiza wyników badania ankietowego biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Część I. Pytania ogólne	
Wyniki	Wnioski
ponad 56,0% ankietowanych stanowili biegli rzeczoznawcy majątkowi z przedziału 51 lat i więcej	większość biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy wzięli udział w ankiecie to dojrzały wiekowo rzeczoznawcy majątkowi
blisko 52,0% ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych posiada wykształcenie techniczne	dominującym wykształceniem wśród biegłych rzeczoznawców majątkowych jest wykształcenie techniczne
blisko 53,0% ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych posiada co najmniej 10 letni staż pracy	większość biegłych rzeczoznawców majątkowych posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji biegłego
blisko 27,0% respondentów deklaruje sporządzanie w roku średnio od 11 do 20 opinii a 22% wskazywało na liczbę 30 i więcej	znaczna część respondentów to osoby, które średniorocznie wykonują na zlecenie sądu od 11 do 30 opinii
najczęściej deklarowany przez biegłych rzeczoznawców majątkowych (45,0 % przypadków) średni czas potrzebny na wykonanie opinii to 1 – 2 miesiące	relatywnie krótki czas potrzebny na sporządzenie opinii
Część II. Relacja sąd – biegły rzeczoznawca majątkowy	
Wyniki	Wnioski
blisko 64,0% ankietowanych nie widzi potrzeby odrębnego regulowania zasad wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe, ale ponad 24,0% widzi taką potrzebę i są to głównie biegli z największym stażem pracy	większość ankietowanych nie widzi potrzeby uregulowania sposobu wykonywania czynności zawodowych na zlecenie sądu, ale biegli z dużym stażem pracy widzą taką potrzebę
najczęściej wybór biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który sporządzi opinie następuje poprzez wskazanie jego imienia i nazwiska w postanowieniu sądu (106 z 326 wskazań)	sądy zwykle już w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii o wartości nieruchomości wskazują konkretnego biegłego rzeczoznawcę majątkowego
87,0% ankietowanych deklaruje, że przed oględzinami nieruchomości zawsze dokładnie zapoznaje się z materiałami zgromadzonymi w aktach sprawy	Zdecydowana większość respondentów deklaruje, że przed oględzinami nieruchomości przygotowuje się do nich

najczęstszą (27,0%) odpowiedzią wśród biegłych rzeczoznawców jest, że sąd zlecając wykonanie opinii z zakresu wyceny nieruchomości rzadko wskazuje materiały z akt, które należy uwzględnić lub pominąć w opinii	najczęściej biegły rzeczoznawca majątkowy nie dostaje z sądu żadnych informacji odnoszących się do materiałów zgromadzonych w aktach sprawy
42,0 % ankietowanych podało, że otrzymując zlecenie z sądu na wykonanie opinii uzupełniającej rzadko otrzymuje jednocześnie wskazanie, by niektóre materiały pominąć lub uwzględnić lub przyjąć odmienne założenia, ale blisko 30 % badanych podaje, że dzieje się tak czasami	rzadko biegły rzeczoznawca majątkowy jest instruowany przez sąd o sposobie wykorzystania materiałów z akt sprawy, choć czasami takie informacje otrzymuje
najwięcej bo 33,0% ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych podało, że w ok. 30% sytuacji lub więcej wykonuje opinię z zakresu wyceny nieruchomości na zlecenie sądu, choć wcześniej w tej samej sprawie inny rzeczoznawca sporządził już taką opinię	wartość nieruchomości bywa określana w sprawach sądowych ponownie przez innego biegłego rzeczoznawcę majątkowego
60,0% biegłych rzeczoznawców majątkowych deklaruje, że nigdy nie wie, w jaki sposób jego opinia została wykorzystana przez sąd	biegli rzeczoznawcy majątkowi zwykle nie wiedzą, czy ich opinia została wykorzystana przez sąd, czy pominięta
53,0% biegłych rzeczoznawców majątkowych deklaruje dobrą znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt sądowych opinii o wartości nieruchomości a ponad 40% podaje, że po prostu składa dokument zgodny z właściwą ustawą (u.g.n) i rozporządzeniem (r.s.w.n.s.o.s.)	połowa respondentów jest zdania, że zna reguły określania wartości nieruchomości na potrzeby sądowe, pozostali stosują zasadniczo dwa podstawowe akty prawne regulujące wycenę nieruchomości tj. ustawę o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości
najwięcej bo 100 na 344 wskazań jest takich, że głównym źródłem wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd jest dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, jednak zdarza się, że jest ono ogłędne w treści i nie do końca jest jasne dla biegłego rzeczoznawcy czego oczekuje sąd	głównym źródłem wiedzy o tym czego oczekuje sąd od biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii, które niekiedy bywa niejasne
najwięcej bo ponad 42,0% ankietowanych deklaruje, że czasami po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt sprawy ma wątpliwości co do oczekiwań sądu (zakresu zlecenia)	zdarza się, że lektura postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lektura akt nie wystarczy do ustalenia zakresu zlecenia
wątpliwości biegłego rzeczoznawcy majątkowego odnośnie oczekiwań sądu (zakresu zlecenia) najczęściej (113 na 333 wskazania) wynikają z niejasnej tezy dowodowej wskazanej w postanowieniu sądu	przyczyną wątpliwości co do zakresu zlecenia bywa najczęściej niejasna teza dowodowa postanowienie sądu
większość (53,0%) biegłych rzeczoznawców majątkowych podaje, że rzadko zwraca się do sądu o dodatkowe wskazówki	biegli rzeczoznawcy majątkowi nawet w przypadku wątpliwości co do zakresu zlecenia rzadko zwracają się do sądu o dodatkowe wskazówki
niemal 45,0% biegłych rzeczoznawców majątkowych podaje, że czasami sąd zwraca się do nich o opinię uzupełniającą względem opinii głównej	większość respondentów deklaruje sporządzanie opinii uzupełniającej względem opinii głównej
głównego ułatwienia wykonania rzetelnej opinii o wartości nieruchomości, biegli rzeczoznawcy majątkowi upatrują w precyzyjnym określaniu przez	głównego ułatwienia w pracy respondenci upatrują w precyzyjnym formułowaniu tezy dowodowej

sąd tezy dowodowej, tak by niczego nie trzeba się domyślać (117 na 427 wskazań)	
najliczniejszą (prawie 36,0%) w badaniu była grupa biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy deklarowali, że opinie dwu – lub wielowariantową sporządzają czasami	opinie dwu lub wielowariantowe są sporządzane na potrzeby spraw sądowych
Część III. Relacja strona – biegły rzeczoznawca majątkowy	
Wyniki	Wnioski
głównym problemem podczas oględzin – w ocenie biegłych rzeczoznawców majątkowych – jest spór stron podczas oględzin w kwestiach, których dotyczą oględziny	spór stron podczas oględzin nieruchomości utrudnia biegłym rzeczoznawcom majątkowym wykonywanie zlecenia
ok. 37,0% biegłych rzeczoznawców majątkowych deklaruje, że rzadko strony kwestionują w zarzutach do opinii uwzględnienie lub pominięcie niektórych materiałów, niemal tyle samo (ok. 36,0%) deklaruje, że czasami tak się dzieje	przedmiotem zarzutów do opinii bywa również sposób odniesienia się w opinii do materiałów z akt sprawy
ok. 30,0% ankietowanych wskazuje, że przy opracowywaniu opinii zleconej przez sąd korzysta z materiałów udostępnianych przez strony, które nie znajdują się w aktach sprawy, ale rzadko, niewiele mniej osób (28%) deklaruje, że czyni tak czasami	przy wycenie nieruchomości na zlecenie sądu biegli posilkują się niekiedy również materiałami spoza akt udostępnianymi przez strony
najwięcej ankietowanych (ok. 41,0%) wskazuje, że kwestionowanie w zarzutach do opinii sposobu, w jaki ta opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy ma miejsce w ok. 10,0 % przypadków	przedmiotem zarzutów do opinii bywa również sposób, w jaki opinia odnosi się do materiałów z akt sprawy
ok. 32,0% ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych wskazuje, że najwięcej sporządzali 2 opinie uzupełniające względem opinii głównej, ale co czwarty wskazał, że tych opinii sporządził więcej niż 3	nie jest rzadkością, że biegły rzeczoznawca majątkowy sporządza względem opinii głównej więcej niż jedną opinię uzupełniającą
najczęstszym deklarowanym powodem kwestionowania opinii o wartości nieruchomości sporządzonej na zlecenie sądu jest przyjęta metodyka wyceny (106 na 269 wskazań)	krytyka stron sięga również wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych ujętych w opinii
mniej więcej po równo rozkładają się głosy biegłych rzeczoznawców majątkowych odnośnie określenia, jakiego rodzaju doświadczeniem jest składanie na rozprawie ustnej uzupełniającej opinii: pozytywne (53 na 182), obojętne (61 na 182), negatywne (52 na 182)	mniej więcej jedna trzecia ankietowanych negatywnie ocenia składanie na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej
Część IV. Pytania dodatkowe	
Wyniki	Wnioski
opóźnienia w wypłacie wynagrodzeń i ich niski poziom to problemy, na które najczęściej uwagę zwracają biegli rzeczoznawcy majątkowi (odpowiednio 151 i 140 wskazań na 455)	w opinii większości biegłych rzeczoznawców majątkowych wynagrodzenia za opinie są za niskie i są wypacane z opóźnieniem
większość biegłych rzeczoznawców majątkowych (ok. 48,0%), którzy wzięli udział w ankiecie jest zdania, że szkolenia m. in. z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym	biegłi rzeczoznawcy majątkowi uznają za przydatne lub widzą potrzebę szkoleń z zakresu sporządzania opinii dla sądów

postępowaniu, zawartości składanej opinii, są raczej przydatne niż potrzebne, ale niewiele mniej bo ok. 40% uważa, że są bardzo potrzebne

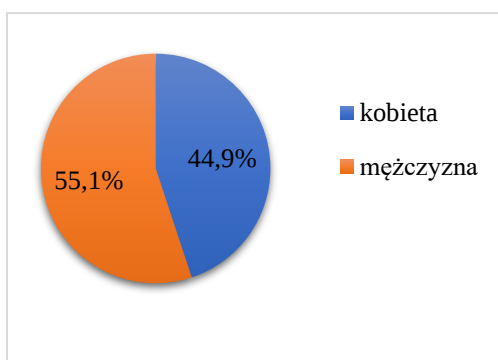
Źródło. Opracowanie własne

5.4 Wyniki badań ankietowych pełnomocników procesowych - adwokatów

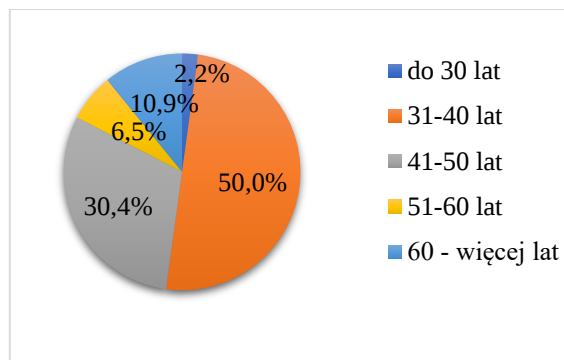
5.4.1 Część pierwsza - pytania ogólne

W badaniu ankietowym obejmującym adwokatów udział wzięło łącznie 138 osób, z czego – według deklaracji ankietowanych - 62 kobiety i 76 mężczyzn (wykres 30). Znakomita większość adwokatów, którzy wzięli udział w ankiecie to osoby w wieku 31 – 40 lat oraz 41 – 50 lat; łącznie stanowili 80,4 % badanych (wykres 31).

Wykres 30 Płeć ankietowanych



Wykres 31 Wiek ankietowanych



Źródło. Opracowania własne

Dobłą znajomość zasad określania wartości nieruchomości deklaruje większość ankietowanych bo 51,4 %. Co czwarty adwokat wskazuje, że zasady te zna bardzo dobrze, niewiele mniej osób 21,7% znajomość tą określa jako słabą (wykres 32). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 32 Znajomość zasad określania wartości nieruchomości

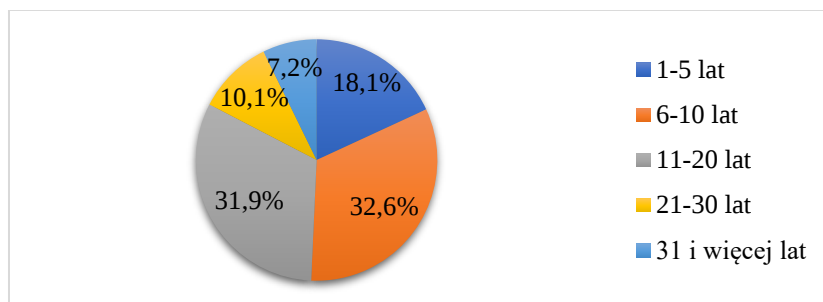


Źródło. Opracowanie własne

Z badań wynika, że dominującą grupą wśród ankietowanych pełnomocników są osoby legitymujące się stażem zawodowym z przedziału 6 – 10 lat (32,6%) i 11 – 20 lat (31,9%).

Kolejna grupa to osoby wykonujące zawód od 1 do 5 lat (18,1%) (wykres 33). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

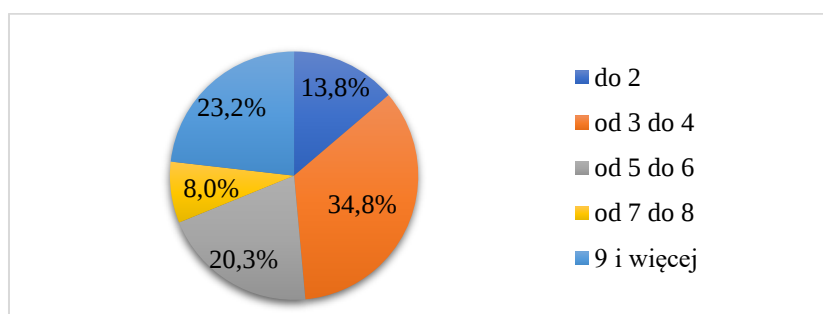
Wykres 33 Staż zawodowy



Źródło. Opracowanie własne

Zgodnie z deklaracjami adwokatów, którzy wzięli udział w ankiecie, najwięcej (34,8%) jest takich, którzy deklarują, że średnio rocznie do spraw, w których występują w charakterze pełnomocnika składanych jest od 3 do 4 opinii. Tuż za nimi są tacy, którzy tych opinii w skali roku deklarują 9 i więcej (23,2%) (wykres 34). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

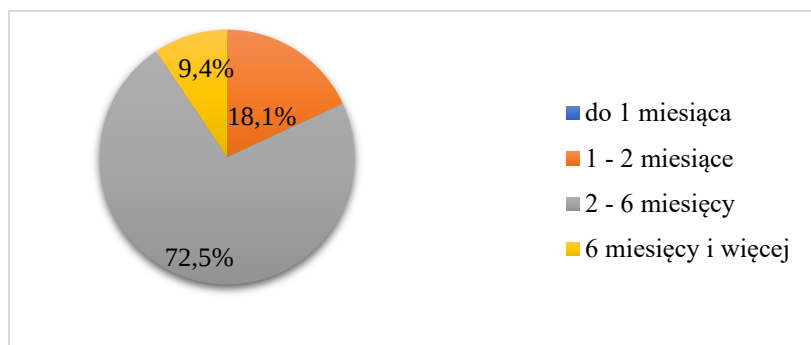
Wykres 34 Średnia roczna liczba opinii składanych do spraw, w których adwokat występuje w roli pełnomocnika



Źródło. Opracowanie własne

W ocenie zdecydowanej większości adwokatów – respondentów (72,5%) opinia o wartości nieruchomości na potrzeby sprawy sądowej sporządzana jest średnio od 2 do 6 miesięcy, na czas 1 – 2 miesiące wskazuje średnio co 5 ankietowany (wykres 35). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 35 Średni czas w jakim sporządzana jest opinia o wartości nieruchomości według adwokatów



Źródło. Opracowanie własne

Adwokaci byli proszeni o wskazanie sądu, w którego okręgu najczęściej występują w charakterze pełnomocnika. Pełne dane tej części badania ankietowego zebrano w tabeli 30.

Tabela 30 Sądy Okręgowe, w których ankietowani adwokaci najczęściej występują w charakterze pełnomocnika z liczbą wskazań

Sądy Okręgowe – liczba wskazań			
1	Sąd Okręgowy w Białymstoku - 4	24	Sąd Okręgowy w Ostrołęce - 1
2	Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej - 2	25	Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim - 3
3	Sąd Okręgowy w Bydgoszczy - 4	26	Sąd Okręgowy w Płocku - 1
4	Sąd Okręgowy w Częstochowie - 4	27	Sąd Okręgowy w Poznaniu - 5
5	Sąd Okręgowy w Elblągu - 3	28	Sąd Okręgowy w Przemyślu - 0
6	Sąd Okręgowy w Gdańsku - 3	29	Sąd Okręgowy w Radomiu - 0
7	Sąd Okręgowy w Gliwicach - 2	30	Sąd Okręgowy w Rybniku - 3
8	Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim - 0	31	Sąd Okręgowy w Rzeszowie - 5
9	Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze - 2	32	Sąd Okręgowy w Siedlcach - 0
10	Sąd Okręgowy w Kaliszu - 5	33	Sąd Okręgowy w Sieradzu - 0
11	Sąd Okręgowy w Katowicach - 3	34	Sąd Okręgowy w Słupsku - 2
12	Sąd Okręgowy w Kielcach - 8	35	Sąd Okręgowy w Suwałkach - 0
13	Sąd Okręgowy w Koninie - 3	36	Sąd Okręgowy w Szczecinie - 4
14	Sąd Okręgowy w Koszalinie - 3	37	Sąd Okręgowy w Świdnicy - 2
15	Sąd Okręgowy w Krakowie - 6	38	Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu - 2
16	Sąd Okręgowy w Krośnie - 3	39	Sąd Okręgowy w Tarnowie - 4
17	Sąd Okręgowy w Legnicy - 1	40	Sąd Okręgowy w Toruniu - 1
18	Sąd Okręgowy w Lublinie - 5	41	Sąd Okręgowy w Warszawie - 12
19	Sąd Okręgowy w Łomży - 2	42	Sąd Okręgowy Warszawa – Praga - 2
20	Sąd Okręgowy w Łodzi - 2	43	Sąd Okręgowy we Włocławku - 0
21	Sąd Okręgowy w Nowym Sączu - 5	44	Sąd Okręgowy we Wrocławiu - 5
22	Sąd Okręgowy w Olsztynie - 1	45	Sąd Okręgowy w Zamościu - 0
23	Sąd Okręgowy w Opolu - 5	46	Sąd Okręgowy w Zielonej Górze - 9
Sumaryczna liczba wskazań : 137			

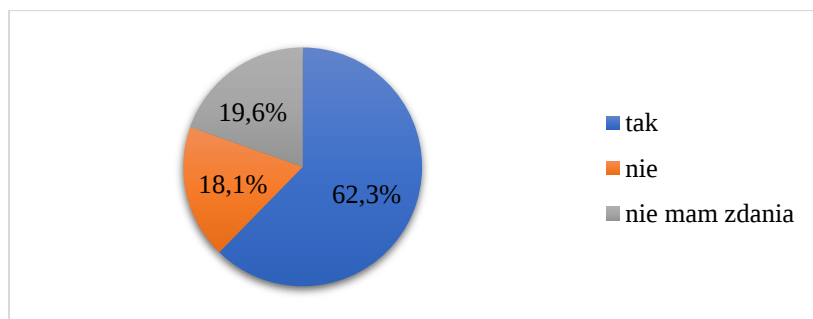
Źródło: Opracowanie własne

5.4.2 Część druga - relacja sąd – biegły rzeczoznawca majątkowy

Większość adwokatów (62,3%) uważa, że zasady wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowań sądowych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych powinny być odrębnie

uregulowane. Niespełna co 5 ankietowany wskazał na brak takiej potrzeby. Nie miało zdania niemal tylu samo adwokatów (wykres 36). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 36 Potrzeba odrębnej regulacji zasad wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe



Źródło. Opracowanie własne

O wyborze konkretnego biegłego, zgodnie z danymi pozyskanymi od adwokatów, najczęściej decyduje wskazanie z imienia i nazwiska biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z jego opinii. Na sekretariat sądu, który ustala kto najszybciej sporządzi opinię to druga najczęstsza podstawa wyboru konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego wg. adwokatów. Rzetelność opinii i szybki termin ich składania przez konkretnego biegłego rzeczoznawcę majątkowego to trzeci najczęściej wskazywany powód, że sąd o opinię zwraca się do konkretnego biegłego. Znajomości w sądzie też niekiedy decydują, o tym kto sporządzi opinię o wartości nieruchomości (wykres 37). W tym zakresie możliwa była odpowiedź wielokrotnego wyboru. W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - przychylność przewodniczącego dla konkretnego biegłego, - preferencje stron, które wskazują jakich biegłych nie chcą a jakich chcą, - doświadczenie sędziego w dotychczasowej współpracy z danym biegłym, - kwalifikacje biegłego, - opinie pełnomocników i ich doświadczenie, - kolejność na liście - sekretariat kontaktuje się w kolejności, jeśli ostatnio wyznaczono biegłego A, to teraz będzie to biegły B, - informacja o tym, że konkretny biegły jest merytoryczny i szybki w swojej pracy.

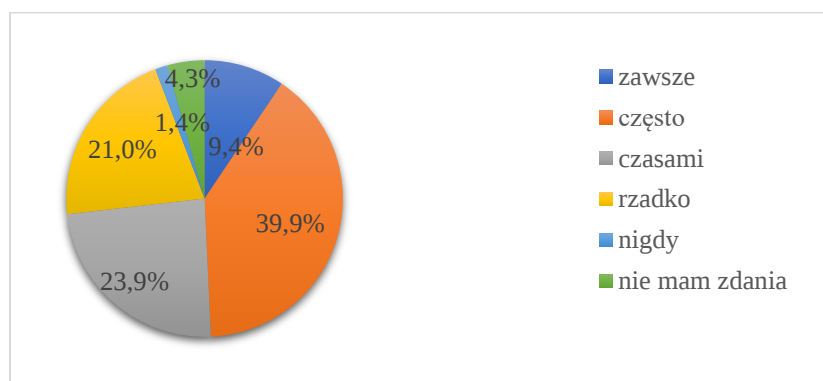
Wykres 37 Podstawa wyboru konkretnego biegłego



Źródło. Opracowanie własne

Ankietowani adwokaci najczęściej (39,9%) wskazywali, że biegli rzeczoznawcy majątkowi przed dokonaniem oględzin nieruchomości „często” dokładnie zapoznają się z materiałami zgromadzonymi w aktach sprawy. Mniej (23,9%) jest takich, którzy wskazują, że zapoznanie się z aktami ma miejsce czasami lub rzadko (21,0%) (wykres 38). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 38 Zapoznawanie z aktami sprawy przez biegłych rzeczoznawców majątkowych przed oględzinami

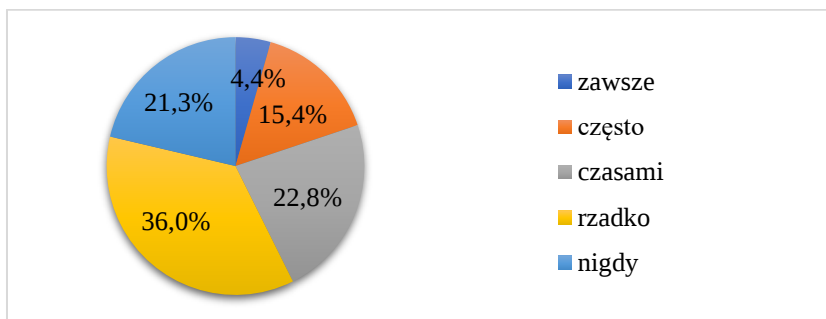


Źródło. Opracowanie własne

Jak wynika z badań, praktyka sądów zlecających wykonanie opinii z zakresu wyceny nieruchomości w zakresie wskazania materiałów zgromadzonych w aktach sprawy, które należy w opinii (głównej) uwzględnić lub pominąć bywa różna. Większość ankietowanych (36,0%) podaje, że takie wskazanie materiałów z akt sprawy przez sąd rzadko ma miejsce,

22,8% wskazuje, że czasami tak się zdarza, a 15,4% że zdarza się często (wykres 39). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 137 pełnomocników.

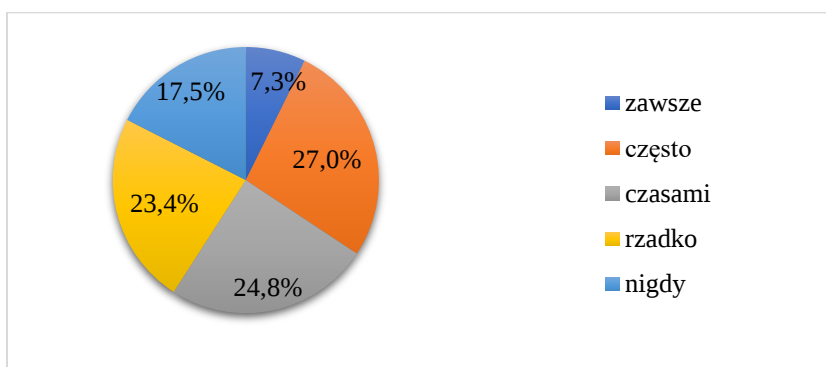
Wykres 39 Wskazywanie przez sąd materiałów z akt sprawy, które należy w opinii głównej uwzględnić lub pominąć



Źródło. Opracowanie własne

Zgodnie ze informacjami pochodzącymi od ankietowanych podobnie różna bywa praktyka sądów co do wskazań materiałów, które należy uwzględnić lub pominąć lub praktyka co do przyjęcia odmiennych założeń, wtedy gdy sąd wskutek zarzutów do opinii zleca biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu opinię uzupełniającą. Najwięcej tj. 27,0% podaje, że wskazanie materiałów przez sąd, wtedy gdy zlecana jest opinia uzupełniająca na skutek zarzutów stron ma miejsce i to często, 24,8% twierdzi, że dzieje się tak czasami, zaś 23,4% określa taką sytuację jako rzadką (wykres 40). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 137 adwokatów.

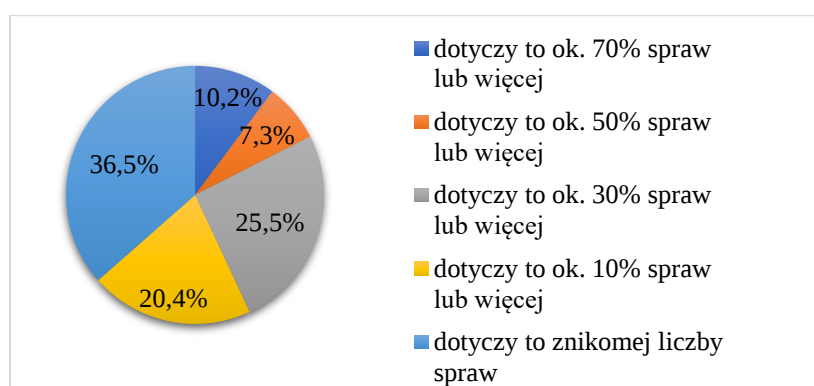
Wykres 40 Wskazywanie przez sąd materiałów z akt sprawy, które należy w opinii uzupełniającej uwzględnić lub pominąć



Źródło. Opracowanie własne

37,0% ankietowanych podało, że sytuacja, gdy w sprawie toczącej się przed sądem inny biegły rzeczoznawca majątkowy sporządzał już wcześniej opinię na zlecenie sądu dotyczy znikomej liczby spraw, ale 25,5% podaje, że zdarza się to w ok. 36,5% spraw lub więcej. Co dziesiąty ankietowany wskazał, że taka sytuacja ma miejsce w ok. 70,0% spraw lub więcej (wykres 41). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 137 adwokatów.

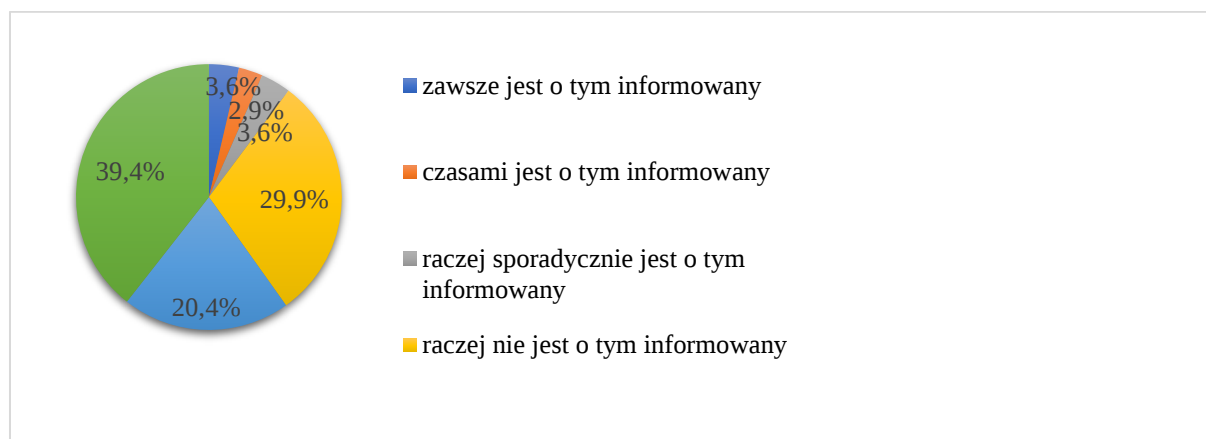
Wykres 41 Kolejna opinia o wartości jednej nieruchomości w tej samej sprawie



Źródło. Opracowanie własne

Blisko 39,4% ankietowanych wskazało, że po złożeniu opinii o wartości nieruchomości do akt biegły rzeczoznawca majątkowy nie jest informowany o sposobie i przyczynach ostatecznego wykorzystania jego opinii przez sąd, a powinien być poinformowany, w szczególności gdy jego opinia została uznana za nieprzydatną. 29,9% ankietowanych podało, że biegły rzeczoznawca majątkowy o powyższym raczej nie jest informowany, a 20,4% z nich, że nigdy taka informacja nie jest mu przekazywana (wykres 42). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 137 adwokatów.

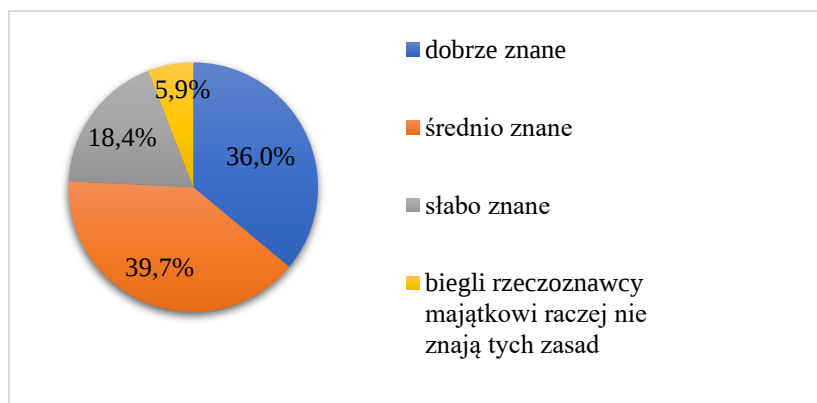
Wykres 42 Informacja dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego o sposobie wykorzystania jego opinii



Źródło. Opracowanie własne

W ocenie większości adwokatów (39,7%%), którzy wzięli udział w badaniu, zasady proceduralne regulujące składanie do akt sądowych opinii przez biegłych rzeczoznawców majątkowych są przez biegłych rzeczoznawców majątkowych średnio znane, 36% wskazało, że biegli rzeczoznawcy dobrze znają te zasady, 18,4% zaś, że słabo (wykres 43). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 136 adwokatów.

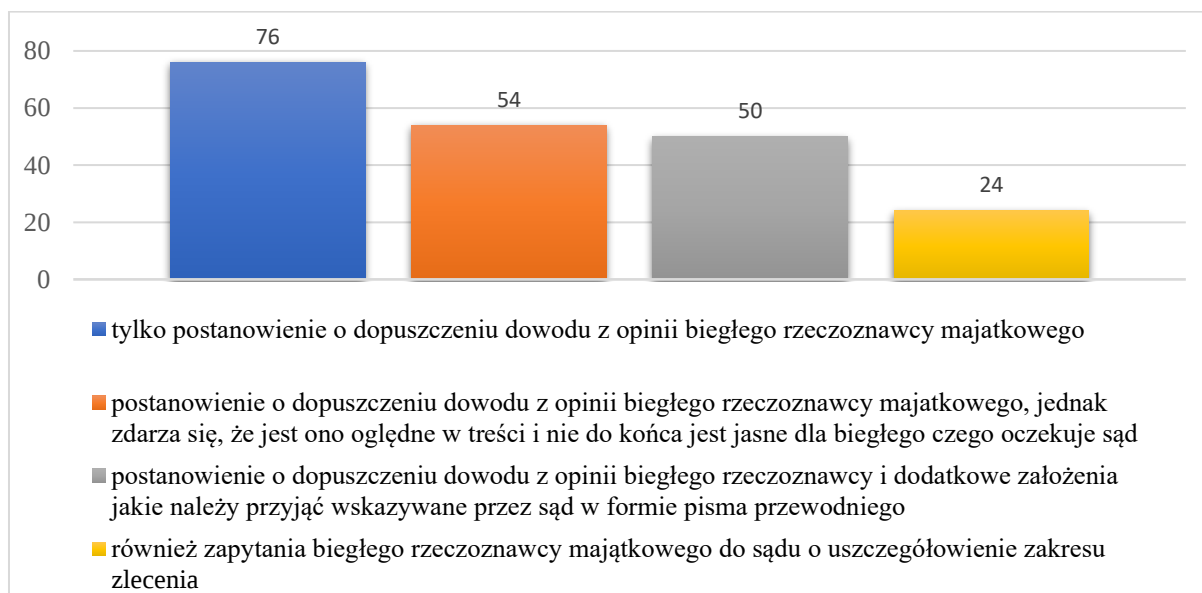
Wykres 43 Znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt opinii przez biegłych rzeczoznawców majątkowych



Źródło. Opracowanie własne

Podstawowym i jedynym źródłem wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd jest dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego – w opinii adwokatów – postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Taka odpowiedź została podana 76 razy na ogólną liczbę 204 wskazań (wielokrotny wybór). 54 razy wskazano to postanowienie, jednak z zaznaczeniem, że zdarza się, że jest ono oględne w treści i nie do końca jest jasne dla biegłego czego oczekuje sąd (wykres 44).

Wykres 44 Źródło wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd

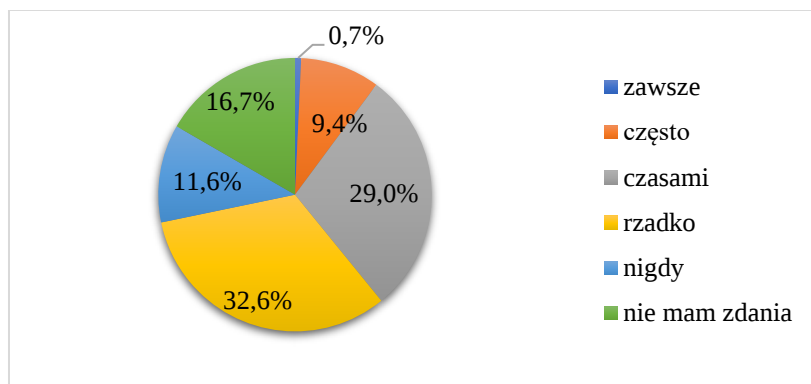


Źródło. Opracowanie własne

Adwokaci zapytani o to jak często, w ich ocenie, otrzymując zlecenie z sądu na wykonanie opinii o wartości nieruchomości zdarza się, że po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt sprawy biegły rzeczoznawca majątkowy ma wątpliwości co do zakresu zlecenia najczęściej podają, że

dzieje się tak rzadko (32,6%) lub czasami (29,0%) (wykres 45). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

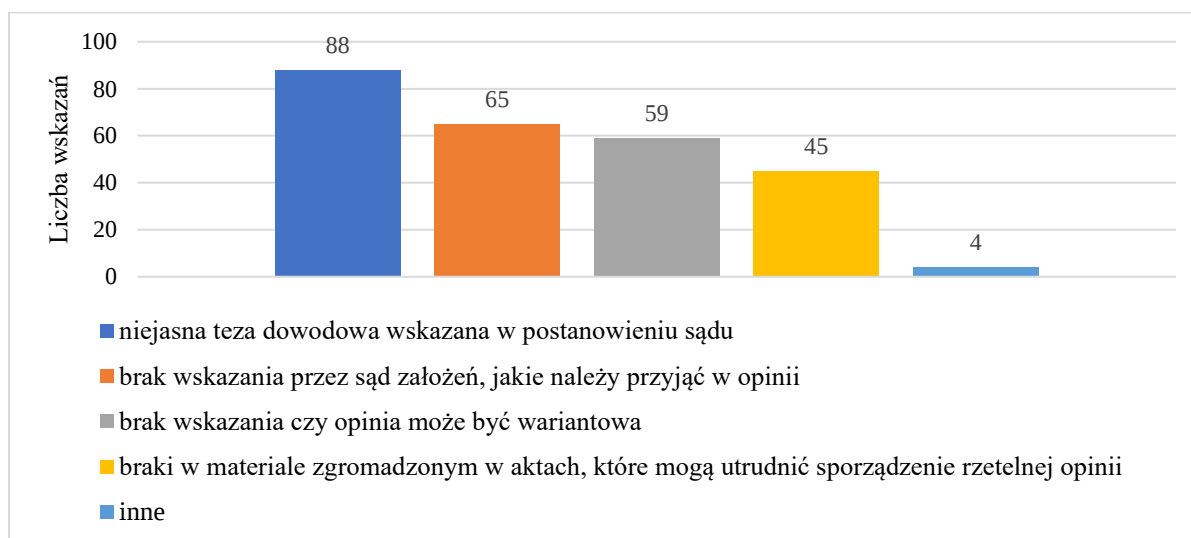
Wykres 45 Wątpliwości biegłych rzeczoznawców majątkowych co do zakresu zlecenia



Źródło. Opracowanie własne

Wątpliwości biegłych rzeczoznawców majątkowych odnośnie oczekiwań sądu (zakresu zlecenia), mimo lektury postanowienia o dopuszczeniu dowodu z ich opinii i lekturze akt, biorą się najczęściej – w ocenie adwokatów – z niejasnej tezy dowodowej wskazanej w postanowieniu sądu (88 na 261 wskazań), z braku wskazania przez sąd założeń, jakie należy przyjąć w opinii (65) i braku wskazania, czy opinia może być wariantowa (59). Nieco rzadziej (45) wskazywano na braki w materiale zgromadzonym w aktach, które mogą utrudnić sporządzenie rzetelnej opinii (wykres 46). W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - często trzeba dobrać innych biegłych, - brakiem znajomości prawa, - brakiem wskazania przez sąd, na jakich dowodach biegły ma się oprzeć np. przy wycenie nakładów lub stanu nieruchomości, w szczególności tam, gdzie zeznania świadków są sprzeczne ze sobą.

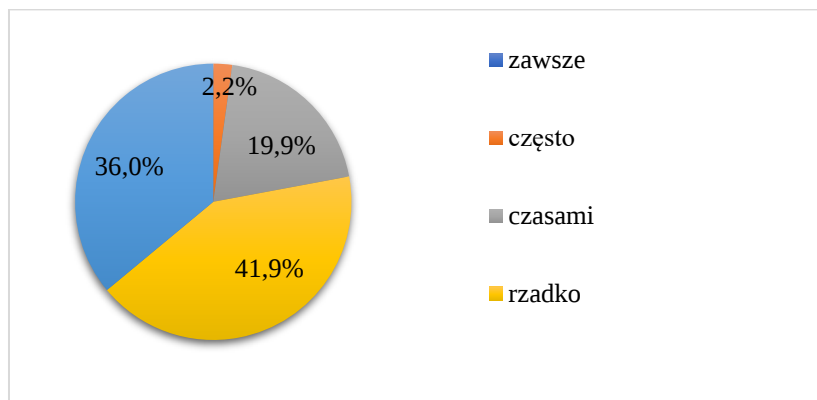
Wykres 46 Źródła wątpliwości biegłych rzeczoznawców majątkowych co do zakresu zlecenia



Źródło. Opracowanie własne

Ankietowani adwokaci w swych odpowiedziach najczęściej wskazują, że biegli rzeczoznawcy majątkowi rzadko zwracają się do sądu o dodatkowe wskazówki po otrzymaniu zlecenia odnośnie sporządzenia opinii o wartości nieruchomości (41,9%). 36,0% badanych podało, że nigdy nie spotkało się z taką sytuacją, 19,9% wskazało, że taka sytuacja czasami ma miejsce (wykres 47). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 136 adwokatów.

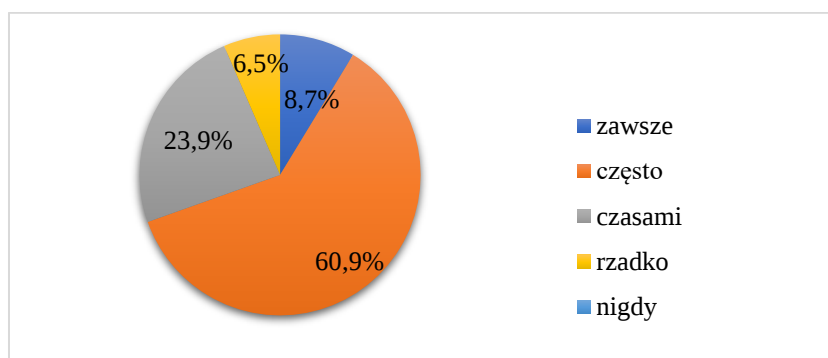
Wykres 47 Częstotliwość z jaką biegli rzeczoznawcy majątkowi zwracają się do sądu o dodatkowe wskazówki co do zakresu zlecenia



Źródło. Opracowanie własne

Z badań wynika, że pojawienie się w sprawie sądowej opinii uzupełniającej względem opinii głównej jest zjawiskiem dość powszechnym. 60,9% ankietowanych podało, że sądy często zlecają sporządzenie opinii uzupełniającej względem wcześniej złożonej opinii głównej. Znacznie mniej (23,9%) jest wskazań, że dzieje się tak jedynie czasami (wykres 48). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 48 Częstotliwość sporządzania opinii uzupełniającej

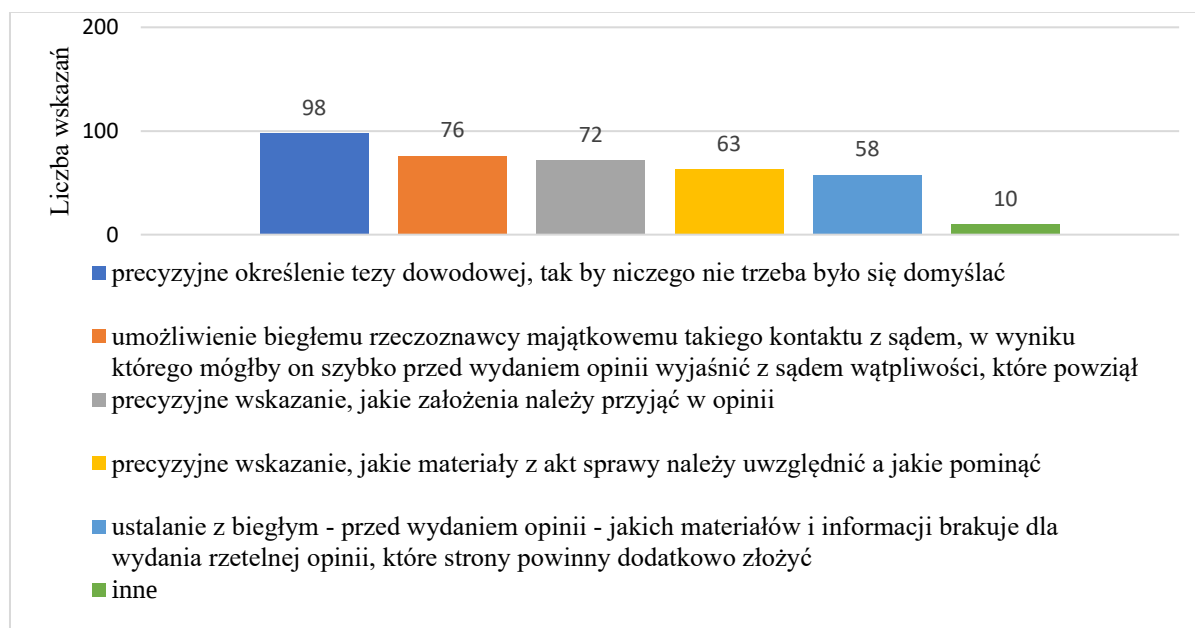


Źródło. Opracowanie własne

Badaniem ankietowym podjęto próbę ustalenia, w jaki sposób – w ocenie adwokatów – sąd mógłby ułatwić biegłym rzeczoznawcom majątkowym wykonanie rzetelnej opinii, do której nie trzeba by sporządzać opinii uzupełniającej. Spośród ogólnej liczby 377 wskazań (odpowiedź wielokrotnego wyboru) najwięcej tj. 98 razy dostrzeżono potrzebę precyzyjnego określania tezy dowodowej. Odpowiedni kontakt biegłego z sądem, dla szybkiego wyjaśnienia

ewentualnych wątpliwości, precyzyjne określenie założeń opinii, precyzyjne wskazanie materiałów na jakich biegły powinien się oprzeć w opinii, jedynie nieznacznie rzadziej były wskazywane. Znaczny udział w ogólnej liczbie wskazań miały również odpowiedzi wskazujące na możliwość wypowiedzenia się biegłego przed wydaniem opinii w kwestii braków w materiale niezbędnym do wydania rzetelnej opinii (58) (wykres 49). W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - opinie uzupełniające są spowodowane brakiem rzetelności biegłego, najczęściej nie jest to wina Sądu, - dając stronom możliwość konsultowania opinii przed jej ostatecznym kształtem, - ułatwieniem byłoby stosowanie przez biegłych tłumaczenia kwestii związanych z opinią w sposób przystępny dla "laików", gdyż często zarzuty stawiane opinii wynikają z niezrozumienia jej treści przez strony, - w większości spraw nie da się uniknąć opinii uzupełniającej mimo rzetelności opinii i jasnych wytycznych sądu, - wskazanie na konkretne pisma pełnomocników

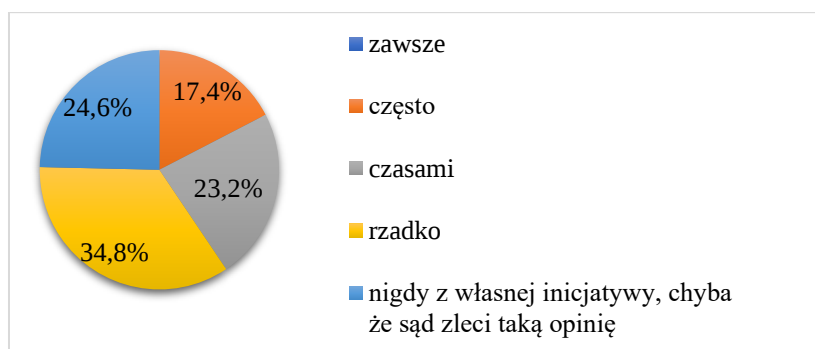
Wykres 49 Możliwe ułatwienia dla biegłych rzeczoznawców majątkowych w celu sporządzenia rzetelnej opinii



Źródło: Opracowanie własne

Z odpowiedzi, jakich udzielili profesjonalni pełnomocnicy procesowi - adwokaci, wynika, że opinie dwu – lub wielowariantowe są wykonywane przez biegłych rzeczoznawców majątkowych na potrzeby spraw sądowych. 34,8% adwokatów wskazuje, że rzadko są sporządzane takie opinie, 24,6% ankietowanych podało, że biegli rzeczoznawcy majątkowi nigdy nie sporządzają takich opinii z własnej inicjatywy. 23,2% wskazań jest takich, że opinie wariantowe czasami jednak w sprawach się pojawiają (wykres 50). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 50 Opinie dwu- lub wielowariantowe



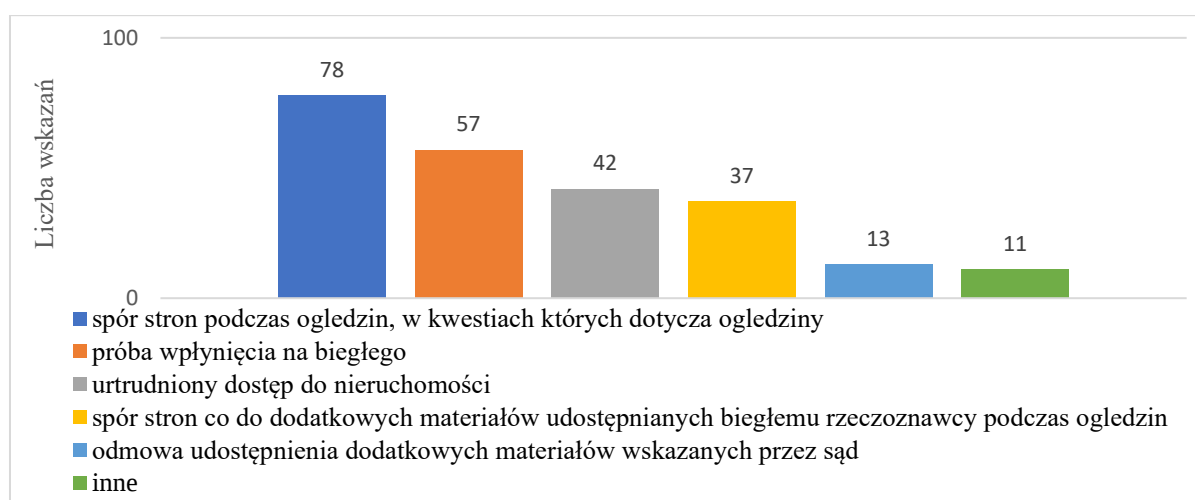
Źródło. Opracowanie własne

5.4.3 Część trzecia - relacja strona – biegły rzeczoznawca majątkowy

Zdaniem większości respondentów (78 wskazań na 238) głównym dostrzeganym przez nich problemem podczas oględzin nieruchomości, jest spór stron w kwestiach, których dotyczą oględziny. Kolejnymi znaczącymi problemami są: próba wpłynięcia na biegłego (57) oraz utrudniony dostęp do nieruchomości (42). Spór stron co do dodatkowych materiałów udostępnianych biegłemu rzeczoznawcy podczas oględzin, również jest wskazywany jako istotny (37) (wykres 51). W kategorii „inne” (problemy) odnotowano następujące odpowiedzi:

- brak poinformowania stron i pełnomocników o oględzinach biegłego, - brak wnikliwości biegłego, - pomijanie przez biegłego informacji, dokumentów i materiałów strony postępowania (dot. ostatnio wykonanych, napraw, remontów czy powstałych uszkodzeń, poniesionych nakładów i kosztów), - zbyt późne informowanie przez biegłego o terminie oględzin, co powoduje niemożność stawiennictwa strony lub pełnomocnika na czynnościach,
- biegli nie wiedzą lub zapominają, że zgodnie z przepisami przesyłka może być awizowana przez okres 2 tygodni, - niekompetencja biegłego, - często biegły po prostu nie ogląda nieruchomości, - brak profesjonalizmu biegłych.

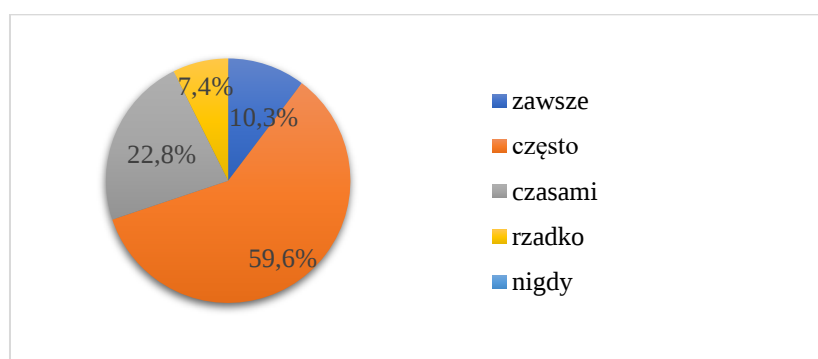
Wykres 51 Wskazywane problemy podczas oględzin nieruchomości.



Źródło. Opracowanie własne

W ocenie zdecydowanej większości ankietowanych (59,6%) kwestionowanie przez strony w zarzutach do opinii głównej lub uzupełniającej uwzględnienie lub pominięcie przez biegłych rzeczoznawców niektórych materiałów zdarza się często, 10,3% respondentów wskazało nawet, że ma to miejsce zawsze. Oznacza to wysoki odsetek zarzutów odnoszących się do materiałów, na których biegli rzeczoznawcy majątkowi opierają się w swych opiniach o wartości nieruchomości. Najmniej bo jedynie 7,4% odpowiedzi wskazujących, iż tego rodzaju zarzuty pojawiają się rzadko (wykres 52). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 138 adwokatów.

Wykres 52 Częstotliwość, z jaką strony kwestionują w zarzutach do opinii uwzględnienie lub pominięcie przez biegłych rzeczoznawców majątkowych niektórych materiałów

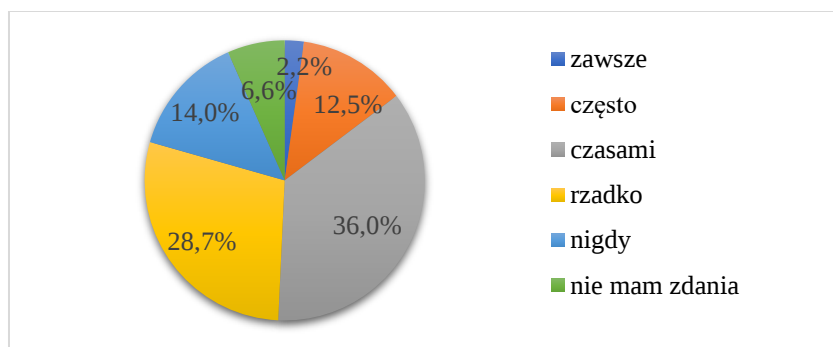


Źródło. Opracowanie własne

Adwokaci występujący w sprawach sądowych w roli pełnomocników procesowych stron/uczestników postępowania, zostali zapytani o to jak często – w ich ocenie – przy opracowywaniu opinii o wartości nieruchomości biegli rzeczoznawcy majątkowi korzystają z materiałów udostępnianych przez strony, które nie znajdują się w aktach sprawy. Z udzielonych odpowiedzi wynika, że najliczniejszą grupę (36,0%) stanowi ta, z której wynika,

że opisana wyżej sytuacja zdarza się czasami. W 28,7% odpowiedzi wskazano, że korzystanie przez biegłych rzeczoznawców z materiałów spoza akt, które udostępniają strony rzadko ma miejsce. Jednak 12,5% respondentów ocenia taką sytuację, jako częste zjawisko (wykres 53). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 136 adwokatów.

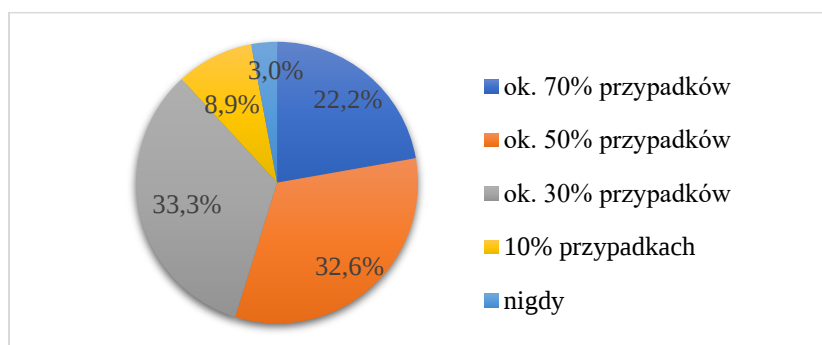
Wykres 53 Częstotliwość korzystania przez biegłych rzeczoznawców majątkowych przy opracowywaniu opinii o wartości nieruchomości zleconej przez sąd, z materiałów udostępnianych przez strony, spoza akt sprawy



Źródło. Opracowanie własne

Z odpowiedzi udzielonych przez respondentów wynika, że kwestionowanie przez strony lub ich pełnomocników w zarzutach do opinii o wartości nieruchomości sposobu, w jaki opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy jest częste. 32,6% respondentów uważa, że dotyczy to ok. 50,0% przypadków i prawnie tyle samo ankietowanych wskazuje na ok. 30,0% przypadków. Spory odsetek odpowiedzi bo aż 22,2% podaje, że ma to miejsce w około 70,0% przypadków (wykres 54). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 133 adwokatów.

Wykres 54 Procentowy udział spraw, w których zarzuty do opinii o wartości nieruchomości kwestionują sposób odniesienia się w opinii do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy, w ogólnej liczbie

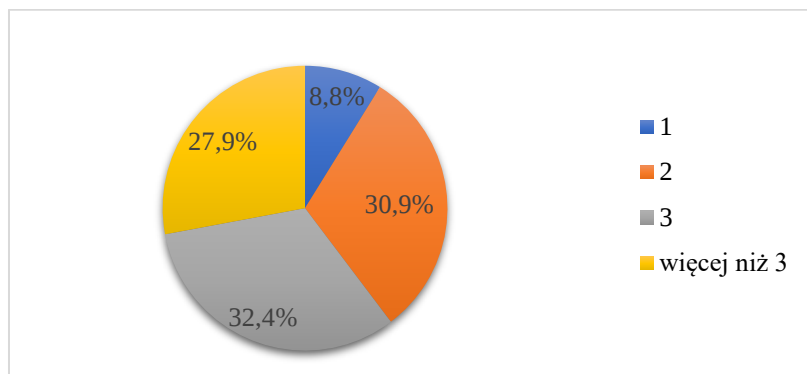


Źródło. Opracowanie własne

32,4% ankietowanych podało, że najwięcej opinii uzupełniających łącznie z udzielaniem odpowiedzi na dodatkowe pytania lub odnoszących się do zastrzeżeń stron składanych w jednej sprawie w związku z jedną opinią główną to 3, 30,9% podało liczbę 2,

a 27,9% respondentów wskazało, że takich opinii było więcej niż 3 (wykres 55). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 136 adwokatów.

Wykres 55 Największa liczba opinii uzupełniających jaka pojawiła się w sprawie sądowej względem jednej głównej opinii o wartości nieruchomości



Źródło. Opracowanie własne

Ankietowani byli pytani również o to, z jakich powodów kwestionowali opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości, sporządzaną na zlecenie sądu. W tej części możliwe było udzielenie odpowiedzi wielokrotnego wyboru. Najwięcej wskazań (111 na 399) odnosiło się do przyjętej metodyki. Drugi w kolejności powód kwestionowania opinii (95 wskazań) to dokonane samodzielnie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego ustalenia faktyczne, trzecia częsta przyczyna to źródła na podstawie których oparta została opinia (75). Wśród innych przyczyn pełnomocnicy podawali: błędy rachunkowe i inne oczywiste pomyłki, teza dowodowa oraz wykorzystanie materiałów spoza akt (wykres 56). W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - sprzeczności zawartych w opinii, - przyjętych przez biegłego wartości współczynnika współkorzystania, - niekompetencji biegłego, - manipulowania danymi o nieruchomościach, przyjmowanych do porównania, tj. przyjmowania do porównania takich nieruchomości, które nie spełniają stricte wymogów bycia nieruchomością podobną, ale pozwalają wykazać z góry przyjętą tezę odnośnie wartości nieruchomości, - brak uwzględnienia rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości, zawartych w umowach o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste; błędnie określonych czynników cenotwórczych np. pominięcie niektórych, - błędnego doboru transakcji, na których opiera się opinia, - ewidentnego braku wiedzy, - stosowanie przez biegłych Krajowych Standardów Wyceny Specjalistycznej - jest to dokument nie mieszczący się w legalnym systemie źródeł prawa; jego zastosowanie praktycznie pozbawia sędziego i strony kontroli nad opinią.

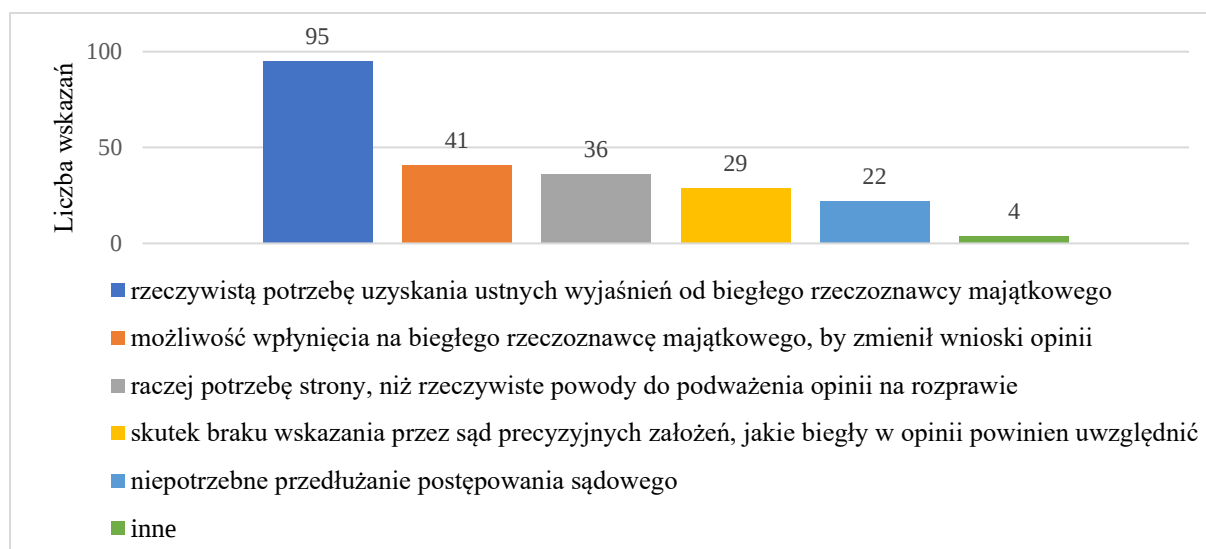
Wykres 56 Powody kwestionowania opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości sporządzanej na zlecenie sądu



Źródło. Opracowanie własne

Pełnomocnicy wypowiedzieli się również odnośnie składania na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. W tej części ankieta umożliwiała udzielenie kilku odpowiedzi. Zdecydowana większość (95 wskazań na ich łączną liczbę 227) podała, że ustną uzupełniającą opinię składaną na rozprawie ocenia, jako rzeczywistą potrzebę uzyskania ustnych wyjaśnień od biegłego rzeczoznawcy majątkowego, 41 razy wskazano na możliwość wpłynięcia w ten sposób na biegłego rzeczoznawcę majątkowego, by zmienił wnioski opinii, 36 razy, że jest to raczej potrzeba strony, którą pełnomocnik reprezentuje niż rzeczywiste powody do podważania opinii na rozprawie. Wśród odpowiedzi wskazywano również na skutek braku wskazania przez sąd precyzyjnych założeń, jakie biegły w opinii powinien uwzględnić oraz niepotrzebne przedłużanie postępowania sądowego (wykres 57). W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - bezcelowe: biegli bronią swojej opinii głównej jak niepodległości, nie przyjmują do wiadomości, że popełnili błąd, nie uwzględnili istotnych danych z materiału dowodowego lub strona odkryła manipulację danymi, - uniemożliwienie rzetelnego odniesienia strony do ustnej opinii uzupełniającej w przeciwieństwie do pisemnej opinii uzupełniającej, która można skonsultować z innym rzeczoznawcą, - podejmowaną przez biegłego próbę obrony swojej opinii "za wszelką cenę".

Wykres 57 Postrzeganie przez pełnomocników składania na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego



Źródło. Opracowanie własne

5.4.4 Część czwarta - pytania dodatkowe

Respondenci dostrzegają również problemy w pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych, które wpływają na przebieg postępowań sądowych. W tej części ankiety istniała możliwość udzielenia kilku odpowiedzi. Pytani najczęściej wskazują tutaj długi czas oczekiwania na opinię (95 odpowiedzi na ogólną ich liczbę 289), następnie brak jasnych wymagań co do zakresu opinii o wartości nieruchomości (52), brak zwrotnej informacji dla rzeczoznawców majątkowych co do wykorzystania złożonej do akt opinii bądź ewentualnych przyczyn uznania jej przez sąd za nieprzydatną (52). W dalszej kolejności wskazywano na zbyt wysokie wynagrodzenia za sporządzane opinie o wartości nieruchomości, niskie wynagrodzenia za te opinie oraz krótkie terminy na wykonanie opinii (wykres 58). W kategorii „inne” odnotowano następujące odpowiedzi: - brak realnej kontroli sądu nad przyjętą przez biegłego metodą wyceny, - w mojej ocenie nie mają żadnych, - zbyt wysokie koszty takich opinii i często ich jakość, - wiek i wiedza osób wpisanych na listę biegłych, - brak merytorycznego przygotowania biegłych, - przyjmowanie do porównania nieruchomości niepodobnych do nieruchomości wycenianej, - brak podstawowej wiedzy powodujący, że biegły/biegła nie potrafią obronić wyceny, - niekompetencja biegłych, - dowolne określanie wartości nieruchomości, mechaniczne, automatyczne sporządzanie opinii, bez zapoznania się z aktami postępowania i informacjami istotnymi dla sporządzenia prawidłowej wyceny, - brak ustawy o biegłych, - brak kompetencji, - bardzo niskie kompetencje, - pisanie operatów na kolanie, - nieumiejętność oraz niechęć uwzględnienia przez biegłych słusznych zarzutów stron,

- oczywisty brak aktualnej wiedzy, - niechęć/obawa sędziów do podważania opinii mimo widocznego oczywistego zawyżenia lub zaniżenia wyniku.

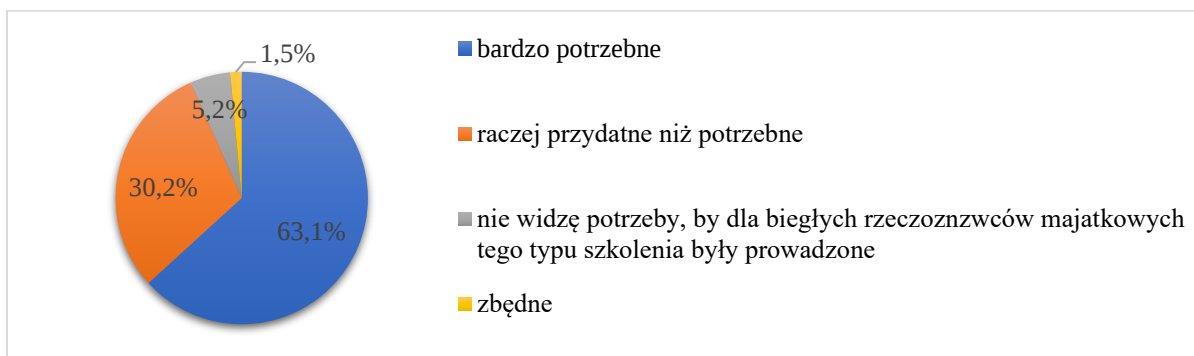
Wykres 58 Dostrzegane przez pełnomocników problemy w pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych wpływające na przebieg postępowań sądowych



Źródło. Opracowanie własne

Zdecydowana większość ankietowanych pełnomocników procesowych stron/uczestników postępowań sądowych (63,1%) uważa za bardzo potrzebne szkolenia dla biegłych rzeczoznawców majątkowych z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, oczekiwań stawianych biegłym, zawartości składanej opinii i wystąpień na rozprawie. 30,2% respondentów określa je jako raczej przydatne niż potrzebne, 5,2% z nich nie widzi potrzeby, by dla biegłych rzeczoznawców majątkowych tego typu szkolenia były prowadzone, zaś 1,5% uważa je za zbędne (wykres 59). Materiał badawczy w tym zakresie pozyskano od 136 adwokatów.

Wykres 59 Ocena pełnomocników co do potrzeby szkoleń dla biegłych rzeczoznawców majątkowych z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, oczekiwań stawianych biegłym, zawartości składanej opinii i wystąpień na rozprawie



Źródło. Opracowanie własne

5.4.5 Syntetyczna analiza wyników

Przeprowadzone badania ankietowe pełnomocników procesowych – adwokatów odnośnie opinii o wartości nieruchomości sporządzanych i składanych do akt sądowych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych objęto adwokatów z list wszystkich 24 izb adwokackich w Polsce występujących w roli pełnomocników procesowych w sprawach, które dotyczą nieruchomości i w których zachodzi potrzeba określenia ich wartości (ustalenia tej wartości przez sąd). Syntetyczną analizę wyników badania ankietowego pełnomocników procesowych – adwokatów przedstawiono w tabeli 31.

Tabela 31 Syntetyczna analiza wyników badania ankietowego pełnomocników procesowych – adwokatów

Część I. Pytania ogólne	
Wyniki	Wnioski
51,0% adwokatów deklaruje dobrą znajomość zasad określania wartości nieruchomości	wśród adwokatów panuje przeświadczenie, że znają oni zasady określania wartości nieruchomości
65,0% adwokatów, którzy wzięli udział w ankiecie legitymuje się stażem pełnomocnika z przedziału 6 – 20 lat	większość adwokatów – respondentów to osoby z dużym stażem zawodowym
najliczniejszą grupę w badaniu 35,0% stanowili pełnomocnicy, którzy w ciągu roku w związku z postępowaniami, w których występują otrzymują średnio 3-4 opinie o wartości nieruchomości, drugą liczną grupę (23,0%) stanowią tacy, którzy rocznie tych opinii otrzymują 9 i więcej	udział w badaniu wzięli głównie adwokaci, którzy z opiniami o wartości nieruchomości mają często do czynienia
średni czas, w jakim sporządzana jest opinia o wartości nieruchomości w postępowaniu sądowych to wg. 73,0% ankietowanych adwokatów 2 – 6 miesięcy	według adwokatów w sprawie sądowej na opinię trzeba czekać średnio kilka miesięcy

Część II. Relacja sąd – biegły rzeczoznawca majątkowy	
Wyniki	Wnioski
62,0% respondentów podało, że zasady wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowań sądowych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych powinny być odrębnie uregulowane	znakomita większość respondentów spośród adwokatów widzi potrzebę odrębnego uregulowania zasad wyceny nieruchomości na potrzeby spraw sądowych
o wyborze konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który ma sporządzić opinię o wartości nieruchomości – wg. deklaracji adwokatów - najczęściej decyduje wskazanie jego imienia i nazwiska w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z jego opinii (70 na 239 wskazań)	sądy najczęściej już w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego wskazują osobę konkretnego rzeczoznawcy majątkowego, któremu zleca wykonanie opinii
40,0% ankietowanych podało, że przed oględzinami biegli rzeczoznawcy często dokładnie zapoznają się z materiałami sprawy	ankietowani adwokaci zasadniczo potwierdzają znajomość akt sprawy przez biegłych rzeczoznawców majątkowych już na etapie oględzin nieruchomości
najczęstszą (36,0%) odpowiedzią wśród respondentów była ta, że sąd zlecając wykonanie opinii z zakresu wyceny nieruchomości rzadko wskazuje materiały z akt, które w opinii należy uwzględnić lub pominąć	ankietowani adwokaci potwierdzają, że sądy rzadko dają wskazówki biegłym rzeczoznawcom majątkowym co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy
najwięcej bo 27,0% badanych podało, że gdy sąd na skutek zarzutów do opinii zleca opinię uzupełniającą, to często wskazuje materiały, które należy pominąć lub uwzględnić lub by przyjąć odmienne założenia w opinii uzupełniającej	według adwokatów wskazówki co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy pojawiają się dopiero na etapie opinii uzupełniającej wywołanej zarzutami do opinii głównej
najwięcej ankietowanych (37,0%) wskazało, że kolejna opinia o wartości nieruchomości jaka pojawia się aktach sprawy sądowej dotyczy znikomej liczby spraw, ale 26,0% deklaruje, że taka sytuacja dotyczy ok. 30,0% sytuacji	ankietowani adwokaci potwierdzają, że niekiedy w sprawie sądowej pojawia się kolejna opinia o wartości nieruchomości
39,0% adwokatów wskazało, że biegły rzeczoznawca majątkowy nigdy nie wie, w jaki sposób jego opinia została wykorzystana przez sąd	adwokaci potwierdzają, że biegłym rzeczoznawcom majątkowym nie jest znany los ich opinii złożonej do akt sprawy sądowej
40,0% adwokatów oceniło, że zasady proceduralne regulujące składanie do akt sądowych opinii przez biegłych rzeczoznawców majątkowych są przez tych biegłych średnio znane	poziom znajomości zasad składania opinii do akt przez biegłych rzeczoznawców majątkowych jest w ocenie znacznej części adwokatów średni
najwięcej bo 76 na 204 wskazania jest takich, że głównym źródłem wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd jest dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego tylko postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego	adwokaci potwierdzają, że biegli rzeczoznawcy majątkowi wiedzę o zakresie zlecenia czerpią głównie z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z ich opinii
najwięcej bo 33,0% ankietowanych ocenia, że rzadko po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt sprawy rzeczoznawca ma wątpliwości co do oczekiwań sądu (zakresu zlecenia)	wniosek tożsamy z wynikiem ankiety w tej części
wątpliwości biegłego rzeczoznawcy majątkowego odnośnie oczekiwań sądu (zakresu zlecenia) najczęściej (88 na 261 wskazania) – w ocenie	niejasna teza dowodowa to najczęstszy powód wątpliwości biegłego rzeczoznawcy majątkowego o zakresie zlecenia – tak oceniają adwokaci

adwokatów - wynikają z niejasnej tezy dowodowej wskazanej w postanowieniu sądu	
większość (42,0%) pełnomocników podaje, że biegli rzeczoznawcy majątkowi rzadko zwracają się do sądu o dodatkowe wskazówki	w opinii adwokatów biegli rzeczoznawcy majątkowi rzadko zwracają się do sądu o dodatkowe wskazówki
61,0% ankietowanych podało, że sądy często zwracają się do biegłych rzeczoznawców majątkowych o opinię uzupełniającą względem opinii głównej	w ocenie adwokatów opinie uzupełniające względem opinii głównych są zjawiskiem częstym
głównego ułatwienia wykonania rzetelnej opinii o wartości nieruchomości dla biegłych rzeczoznawców majątkowych adwokaci upatrują w precyzyjnym określaniu przez sąd tezy dowodowej, tak by niczego nie trzeba było się domyślać (98 na 377 wskazań)	jako najważniejsze dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego adwokaci wskazują precyzyjną tezę dowodową stanowiącą o zakresie opinii
najliczniejszą (35,0%) w badaniu była grupa adwokatów, którzy deklarowali, że opinie dwu – lub wielowariantowe są rzadko sporządzane	opinie dwu lub wielowariantowe, w ocenie znacznej części adwokatów, pojawiają się rzadko
Część III. Relacja strona – biegły rzeczoznawca majątkowy	
Wyniki	Wnioski
głównym problemem podczas oględzin – w ocenie adwokatów – jest spór stron podczas oględzin w kwestiach, których dotyczą oględziny (78 na 238 wskazania)	adwokaci potwierdzają, że spór stron jest głównym problemem podczas oględzin
większość ankietowanych (60,0%) podała, że kwestionowanie w zarzutach do opinii uwzględnienia lub pominięcia przez biegłych rzeczoznawców majątkowych niektórych materiałów zdarza się często	sposób potraktowania w opinii materiałów z akt sprawy jest częstym przedmiotem zarzutów do opinii
36,0% ankietowanych wskazuje, że przy opracowywaniu opinii zleconej przez sąd biegli rzeczoznawcy majątkowi czasami korzystają z materiałów udostępnianych przez strony, które nie znajdują się w aktach sprawy, a 13,0% wskazuje, że dzieje się tak często	na potrzeby opinii biegli rzeczoznawcy majątkowi korzystają również z materiałów spoza akt udostępnianych im przez strony
najwięcej ankietowanych (33,0%) wskazuje, że kwestionowanie w zarzutach do opinii sposobu, w jaki ta opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy ma miejsce w ok. 50,0% przypadków	sposób potraktowania w opinii materiałów z akt sprawy jest częstym przedmiotem zarzutów do opinii
32,0% ankietowanych wskazuje, że najwięcej opinii uzupełniających względem opinii głównej, jakie pojawiły się w jednej sprawie w ich przypadku to 3	nie jest rzadkością, że względem opinii głównej sporządzana jest więcej niż jedna opinia uzupełniająca
najczęstszym deklarowanym powodem kwestionowania opinii o wartości nieruchomości sporządzonej na zlecenie sądu – jak wynika z odpowiedzi udzielonych przez adwokatów to przyjęta metodyka wyceny (111 na 399 wskazań)	metodyka wyceny to według adwokatów główny powód kwestionowania opinii o wartości nieruchomości
ustna uzupełniająca opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego składana na rozprawie stanowi wg. większości adwokatów (95 wskazań na 227)	w ocenie większości adwokatów ustne opinie uzupełniające bywają potrzebne

rzeczywistą potrzebę uzyskania ustnych wyjaśnień od biegłego rzeczoznawcy majątkowego	
Część IV. Pytania dodatkowe	
Wyniki	Wnioski
długi czas oczekiwania na opinię (95 odpowiedzi na ogólną ich liczbę 289), następnie brak jasnych wymagań co do zakresu opinii o wartości nieruchomości (52), to główne problemy, na jakie adwokaci wskazują w pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych	według adwokatów zasadniczy problem z opiniami to zbyt długi czas oczekiwania na nie i brak precyzyjnego wskazania co do zakresu opinii
zdecydowana większość ankietowanych pełnomocników procesowych (63,0%) uważa za bardzo potrzebne szkolenia dla biegłych rzeczoznawców majątkowych w związku z opiniami, jakie sporządzają na potrzeby postępowań sądowych	w ocenie adwokatów szkolenia dla biegłych rzeczoznawców majątkowych z zakresu sporządzania opinii na potrzeby sądowe są bardzo potrzebne

Źródło. Opracowanie własne

6. Badanie wybranych spraw sądowych w aspekcie przebiegu i uwarunkowań procesu wyceny nieruchomości

Do analizy wybrano trzy reprezentatywne sprawy sądowe, w których zachodziła potrzeba wyceny nieruchomości przy udziale biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W sprawach tych nieścisłości proceduralne, uchybienia sądów oraz trudności po stronie biegłych rzeczoznawców majątkowych z postąpieniem w sytuacjach wątpliwych w sposób szczególnie wpłynęły na proces wyceny, w tym jego sprawność, czas trwania, koszty oraz wynik wyceny. W każdej z przedmiotowych spraw wycena dokonywana była w oparciu o ówczesnie obowiązujące przepisy, w tym przepisy nieobowiązującego już rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

6.1 Analiza obiektów badawczych

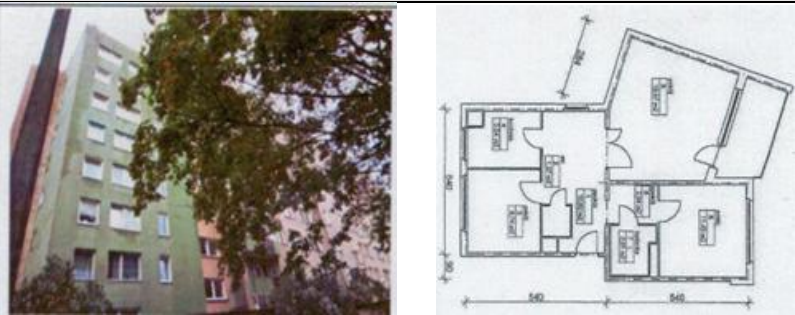
6.1.1 Obiekt badawczy I - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Lokal położony w Warszawie, dzielnica Bemowo, przy ul. L. Cel wyceny: określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu według stanu na dzień 5 listopada 2007 r. na potrzeby sprawy o zachówek. Wymienione prawo było przedmiotem umowy darowizny z dnia 5 listopada 2007 r. Na potrzeby sprawy o zachówek zainicjowanej pozwem z dnia 10 listopada 2015 r. konieczne było określenie wartości ww. prawa według stanu z chwili dokonania darowizny a według cen z chwili ustalania zachowku (z chwili wyceny). Taki wymóg przewiduje art. 995 k.c. W realiach tej sprawy spadkodawca pozostający w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej testamentem powołał do całości spadku po sobie

jedno z dwojga dzieci. Dodatkowo kilka lat przed śmiercią wraz z małżonką temu samemu dziecku darował spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zamian za - jak to zostało ujęte w akcie notarialnym - „prawo dożywotniego użytkowania lokalu” objętego tym prawem. Przy obliczaniu zachowku należało doliczyć do spadku przedmiotową darowiznę, której wartość w umowie ustalono na 422 000 zł.

W sprawie zasadniczo nie było sporu pomiędzy stronami co do tego, że zachówek się należy. Spór dotyczył jednak wysokości należnego zachowku. Nie było zgodnych oświadczeń stron odnośnie wartości składników majątku spadkowego, w oparciu o które miał zostać wyliczony należny zachówek. Strona pozwana podnosiła, że stan lokalu po 2007 r. uległ zmianie z uwagi na remont przeprowadzony w lokalu w roku 2012, którego zakres miał wynikać m. in. z przedłożonej przez stronę pozwaną kopii umowy o remont mieszkania. Postanowienia sądu o dopuszczeniu dowodu z zeznań świadków nie odnosiły się do okoliczności związanych ze stanem lokalu w 2007 r., niemniej świadkowie z inicjatywy stron podali nieco informacji również w tym zakresie. Jedynie postanowienie sądu o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania stron wskazywało, że miały one zeznawać m. in. na okoliczność stanu składników majątkowych wchodzących w skład masy spadkowej. Ostatecznie w sprawie brak było materiałów, z których by wynikało precyzyjnie, jaki dokładnie był stan lokalu według daty na dzień 5 listopada 2007 r. Stan budynku, w którym znajdował się lokal na datę wyceny oraz poziomy rzut lokalu prezentują zdjęcia umieszczone w tabeli 31 pochodzące z akt sądowych. Etapy przeprowadzonego sądowego ustalania wartości szacowanego spółdzielczego prawa do lokalu przedstawiono również w tabeli 32.

Tabela 32 Szacowanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o pow. 63,24 m²

Etap	Data	Opis
I	1) 14.06.2017 r. sądowe zlecenie wyceny	 - zlecenie ustalenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wg. stanu lokalu na dzień 5.11.2007 r. i cen aktualnych
	2) 21.09.2017 r. opinia główna o wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	- oszacowana wartość rynkowa w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wg. stanu na dzień 5.11.2007 r. i cen aktualnych na datę wyceny: - I wariant: z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą i spodziewanym czasem życia uprawnionego do służebności

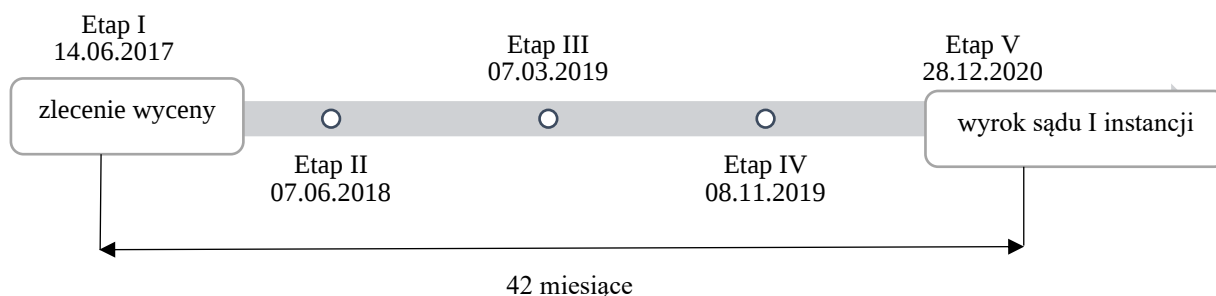
Etap	Data	Opis
		osobistej (ok. 10 lat): 156 044 zł, - II wariant: bez uwzględnienia obciążenia: 369 412 zł (ok. 5800 zł/m ²) - standard lokalu w dniu 5.11.2007 r. niski z pojedynczymi elementami podstawowego, - wskazanie w opinii, że zgodnie z informacjami uzyskanymi podczas oględzin lokal przeszedł gruntowny remont oraz wskazanie zakresu rzeczowego remontu oraz deklarowanej daty, w jakiej został przeprowadzony
	3) 16.11.2017 r. zarzuty do opinii głównej strony powodowej	- nieuwzględnienie w opinii transakcji trzech lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdował się szacowany lokal, bez podania przyczyn, za które uzyskano kolejno: 6610 zł, 6717 zł i 6852 zł za 1m ² ; - brak podania w opinii charakterystyki (i cech) nieruchomości podobnych - nieuwzględnienie w opinii faktycznego trwania obciążenia (4 lata) a przyjęcie szacowanego okresu 10 lat w oparciu o „Tablice trwania życia 2007” i określenie wartości obciążeń na poziomie 60% wartości lokalu - wniosek o zobowiązanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego do złożenia dokumentacji źródłowej
	4) 22.03.2018 r. sądowe zlecenie opinii uzupełniającej	- obowiązek ustosunkowania się do zastrzeżeń do opinii zgłoszonym w piśmie procesowym strony powodowej
II	5) 7.06.2018 r. opinia uzupełniająca	- załączono zestawienie transakcji uzyskanych ze spółdzielni mieszkaniowej - podtrzymanie wniosków opinii głównej odnośnie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - wskazanie, że lokalizacja to nie jedyna cecha, która determinuje podobieństwo transakcji (odnośnie zarzutu nieuwzględnienia trzech lokali j.w.) - wskazanie, że w bazie obiektów porównawczych znalazły się nieruchomości najbardziej podobne do lokalu przedmiotowego (odnośnie zarzutu niepodania cech nieruchomości podobnych) - wskazanie, że wszelkie parametry przyjmowane w procesie szacowania powinny odzwierciedlać przeciętne warunki rynkowe wg. stanu na przyjętą datę
	6) 30.07.2019 r. zarzutu do opinii uzupełniającej strony powodowej	- brak wyjaśnienia przyjęcia wartości 1m ² szacowanego lokalu na poziomie 5800 zł i brak odniesienia do cen uzyskanych za 1m ² innych lokali znajdujących się w tym samym budynku - brak wyjaśnienia, w oparciu o jakie cechy ustalono podobieństwo między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami z próbki reprezentatywnej (zarzut dowolności doboru) - bezzasadne przyjęcie szacowanego okresu trwania obciążenia jako 10 lat zamiast faktycznego okresu jego trwania tj. 4 lata - oparcie opinii jedynie o zestawienie transakcji udostępnionych przez spółdzielnię - brak wiarygodnych danych stanowiących o rzetelności opinii - wniosek o zlecenie opinii innemu biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu
III	7) 7.03.2019 r. ustna opinia uzupełniająca (rozprawa)	- podtrzymanie wniosków opinii głównej - wskazanie na wysokie prawdopodobieństwo lepszego stanu 3 lokali sprzedanych w budynku, w którym znajdował się lokal szacowany - wskazanie, że w mieszkaniu przeprowadzono gruntowny remont po 2007 r. - wskazanie, że kwota 13 000 zł (wynagrodzenie za remont przewidziane kopia umowy złożonej do akt) to jednak wartość samej robocizny w przypadku gruntownego remontu
	8) 15.03.2019 r. zarzuty do ustnej opinii uzupełniającej strony powodowej	- dowolność w doborze nieruchomości podobnych - oparcie opinii w zakresie stanu technicznego i standardu nieruchomości podobnych o domysły i przypuszczenia - zastrzeżenia co do poczynionych w opinii ustaleń odnośnie zakresu gruntownego remontu w oparciu o informacje uzyskane podczas oględzin; wskazanie na sprzeczność zakresu remontu ustalonego przez biegłego i

Etap	Data	Opis
		stawką za m2 robocizny z deklarowaną przez stronę kwotą wydatkowaną na remont, skoro deklarowana kwota wydana na remont to ok. 13 000 zł, a podana przez biegłego stawka za m2 remontu to 732 zł co za 63m2 dawało 46 116 zł - podtrzymanie wniosku o dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego
	9) 21.03.2019 r. sądowe zlecenie nowej opinii	zakres zlecenia tożsamy z zakresem zlecenia z 14.06.2017 r.
IV	10) 8.11.2019 r. opinia główna	wartość spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego według stanu na dzień 5.11.2007 r. i cen aktualnych: - I wariant: z uwzględnieniem służebności osobistej: 197 735 zł - II wariant: bez uwzględnienia służebności osobistej: 463 833 zł (7334zł/m2) - wskazanie, że wprowadzie uprawnieni faktycznie zmarli w 2011 r. jednak w dacie 5.11.2007 r. z punktu widzenia określania wartości rynkowej nieruchomości wiążące były prognozy tabel GUS - wskazanie, że lokal w dniu 5.11.2007 r. znajdował się w stanie średnim do dobrego
	11) 2.02.2020 r. zarzuty do opinii strony pozwanej	- nieuwzględnienie w opinii, że szacowany lokal przeszedł remont po 2007 r. - bezzasadne uznanie stanu technicznego lokalu w dniu 5.11.2007 r. na poziomie średni do dobrego - niezasadne przyjęcie w opinii średniej ceny za 1m2 szacowanego lokalu na poziomie 7334 zł skoro przed 2007 r. w lokalu nie dokonywano remontów
	12) 3.02.2020 r. stanowisko co do opinii strony powodowej	- brak zastrzeżeń do opinii
	13) 17.12.2020 r. ustna opinia uzupełniająca	- podtrzymanie wniosków opinii
V	14) 28.12.2020 r. wyrok sądu I instancji 15) 18.11.2021 r. wyrok sądu II instancji	- uczynienie podstawą rozstrzygnięcia zawartego w wyroku opinii głównej z 8.11.2019 r. - brak wiedzy po stronie biegłych rzeczoznawców majątkowych co do sposobu wykorzystania ich opinii

Źródło: opracowanie własne

Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, trwającego 42 miesiące obrazuje wykres 60.

Wykres 60 Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w toku postępowania sądowego



Źródło: opracowanie własne

W opisanym przypadku istotne dla wyniku sprawy było ustalenie przez sąd wartości przedmiotu darowizny według stanu z chwili jej dokonania (2007 r.), a według cen z chwili ustalania zachowku. W przypadku pierwszej opinii głównej z 2017 r. wartość tą biegły rzeczoznawca majątkowy oszacował na kwotę 369 412 zł (ok. 5863 zł/m²) przyjmując stan lokalu w 2007 r. jako niski z elementami podstawowego standardu zamieszkiwania. Z opinii wynikało, że stan lokalu ustalony samodzielnie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego podczas oględzin w oparciu o uzyskane wówczas informacje o zakresie remontu przeprowadzonego po 2007 r., istotnie rzutował na wynik opinii. W drugiej opinii z 2019 r. wartość tego samego prawa określona została na 463 833 zł (7334zł/m²), zaś założenia co do słabego stanu technicznego lokalu były ostrożniejsze. Drugi biegły przyjął, że lokal w 2007 r. znajdował się w stanie średnim do dobrego. Jak wynika z analizy badanego przypadku sądowe ustalanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tym przypadku trwało 42 miesiące, czyli trzy i pół roku.

W procesie wyceny istotnym elementem był stan lokalu w dacie historycznej, który rzutował na wynik wyceny i który miał różnić się od stanu lokalu z daty wyceny, z racji poczynionych nakładów. Sądowe ustalenia odnośnie nakładów na lokal, ich zakresu rzeczowego, wartości i źródeł finansowania były szczątkowe. Postanowienia sądu dopuszczające dowód z zeznań świadków nie wskazywały, by mieli oni zeznawać odnośnie stanu lokalu w konkretnej dacie w przeszłości, choć stan przedmiotu darowizny w chwili jej dokonywania odgrywał w sprawie kluczową rolę. Odnośnie stanu lokalu były przesłuchiwane strony, ale podawane przez nich informacje istotnie się różniły. Ostatecznie obaj biegli przyjmowali zakres nakładów taki, jaki został podany podczas oględzin i jaki wynikał z kopii umowy o remont mieszkania złożonej wcześniej do akt, choć sam stan lokalu przyjmowali odmiennie. O ile mogli posiłkować się kopią umowy, o tyle ustaleń faktycznych dotyczących remontu nie powinni czynić samodzielnie. Ustalenia faktyczne w sprawie sądowej są domeną i obowiązkiem sądu. Odnośnie żadnej z opinii nie był zgłaszany zarzut dotyczący źródeł danych o nieruchomości, o jakich mowa w art. 155 u.g.n., z jakich korzystali obaj biegli ani zarzut odnoszący się do metodologii wyceny. Zarzut był natomiast podnoszony względem źródeł danych o szacowanej nieruchomości, o jakich mowa w kodeksie postępowania cywilnego oraz źródłach danych spoza akt, którymi szczególnie posiłkował się pierwszy biegły rzeczoznawca majątkowy. Zarzut okazał się skuteczny bo nieruchomość była szacowana powtórnie.

Postanowienie sądu zlecające wykonanie opinii o wartości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nie zawierało założeń, co do tego, jaki zakres nakładów (remontu) należało przyjąć, ani jaki stan lokalu został przez sąd ustalony. Między innymi powyższe braki

w ustaleniach faktycznych, uzupełniane *de facto* przez biegłych spowodowały, że wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była szacowana dwukrotnie a wyniki opinii istotnie się różniły. Wygenerowało to dodatkowe koszty i zdecydowało, że sprawa relatywnie nieskomplikowana pod względem faktycznym i prawnym, w części dotyczącej sądowego ustalania wartości rynkowej przedmiotu darowizny z przyczyn niezależnych od biegłych rzeczoznawców majątkowych, trwała 42 miesiące.

6.1.2 Obiekt badawczy II - nieruchomość gruntowa zabudowana

Nieruchomość o powierzchni 2,9426 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym o powierzchni użytkowej 121,6 m² (ident. budynku: 140505_2.0014.738_BUD), budynkiem rekreacyjnym drewnianym oraz budynkiem gospodarczym położona w miejscowości S.B. Nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne o nr 34 (ident. działki: 140505_2.0014.34), 384 (140505_2.0014.384), 20/4 (ident. działki: 150505_2.0014.20/4), 20/5 (140505_2.0014.20/5) przedstawia rycina 1. Cel wyceny: określenie wartości rynkowej nakładów na potrzeby sprawy o zapłatę (połączonej następnie ze sprawą o dział spadku z podziałem majątku) na część działki ew. nr 384 tj. na powierzchni około 4000 m² oraz na znajdujący się na tej działce budynek mieszkalny, zgodnie z zakresem rzeczowym nakładów wskazanym w piśmie procesowym strony.

Rycina 1 Nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne o nr 34, 384, 20/4, 20/5 objęta sprawą o zapłatę (połączona następnie ze sprawą o dział spadku z podziałem majątku)

geoportal.gov.pl



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

Na tle tej nieruchomości powstał spór pomiędzy jej współwłaścicielami o rozliczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz z tytułu korzystania z nieruchomości

przez jednego współwłaściciela w sposób wyłączający współkorzystanie z nieruchomości przez drugiego. W sprawie tej (zainicjowanej pozwem o zapłatę z 31 grudnia 2018 r.) zachodziła potrzeba wyliczenia przy udziale biegłego rzeczoznawcy majątkowego wysokości kwot z obu tytułów oraz określenia wartości nakładów na nieruchomość, bowiem takie roszczenie zgłosiła strona pozwana w odpowiedzi na pozew. W sprawie zgromadzono obszerny materiał dowodowy w aktach liczących 1619 kart w postaci dokumentów prywatnych i urzędowych oraz zeznań licznych świadków. Materiał ten dotyczył między innymi zakresu rzeczowego nakładów na nieruchomość, okresu w którym dokonano nakładów oraz źródeł ich finansowania. W jednym z pism procesowych strony poszczególne nakłady zostały enumeratywnie wskazane. Strona domagająca się rozliczenia z tytułu posiadania i korzystania z nieruchomości kwestionowała zakres nakładów i deklarowane źródła ich finansowania podawane przez stronę przeciwną. Sąd zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oprócz „*określenia wysokości ceny rynkowej najmu/dzierżawy nieruchomości położonej w m. S.B., zajmowanej przez stronę pozwaną we wskazanym okresie w części wynoszącej 1/2 domu oraz nieruchomości gruntowej, na której dom jest posadowiony, z rozbiciem na poszczególne miesiące również „ustalenie wartości rynkowej ewentualnych nakładów dokonanych na nieruchomość, a wskazanych w piśmie procesowym pełnomocnika strony pozwanej z dnia (...)”*” Sąd nie sprecyzował zakresu posiadania nieruchomości przez stronę pozwaną. Na potrzeby określenia wartości tych nakładów biegły rzeczoznawca majątkowy określił szacunkową wartość rynkową nieruchomości według jej stanu po dokonaniu nakładów, a cen aktualnych. W oszacowanej wartości biegły wyszczególnił wartość gruntu i wartość rynkową poszczególnych naniesień. W wartości naniesień biegły rzeczoznawca majątkowy wyszczególnił wartość rynkową nakładów wskazanych w piśmie procesowym. Biegły odwołał się do zasadach, o jakich mowa w § 35 r.s.w.n.s.o.s. (2004), zgodnie z którymi na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami a wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Etapy przeprowadzonego sądowego ustalania wartości tych nakładów przedstawia tabela 33, zawierająca również pochodzące z akt sądowych zdjęcie budynku mieszkalnego, do którego zasadniczo odnosiło się roszczenie o rozliczenie nakładów.

Tabela 33 Szacowanie wartości nakładów poniesionych na zabudowaną nieruchomość gruntową

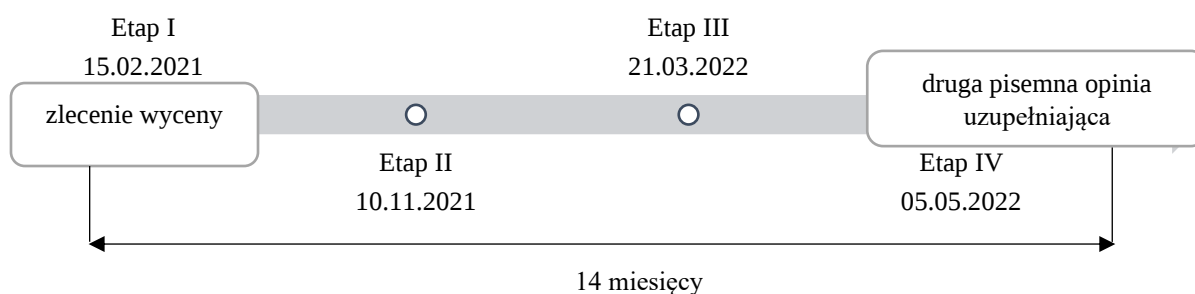
Etap	Data	Opis
Etap I	1) 15 luty 2021 r. sądowe zlecenie wyceny	 - zlecenie ustalenia wartości rynkowej ewentualnych nakładów dokonanych na nieruchomość, a wskazanych w piśmie procesowym pełnomocnika strony pozwanej z dnia 15 października 2020 r. - zalecenie by opinię sporządzić w oparciu o akta sprawy oraz po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości
	2) 6 maja 2021 r. ogłędziny nieruchomości	- czas trwania oględzin: ok. 4 godziny - podczas oględzin „ustalono zakres nakładów” natomiast na skutek zakwestionowania przez jedną ze stron dopuszczalności ustalania zakresu nakładów podczas oględzin słowo „ustalono” w protokole zastąpiono słowem „podano” i tak ustalono/podano: sposób i daty, w jakich zagospodarowano część gruntu oraz zakres nakładów i daty ich dokonania na budynek mieszkalny jednorodzinny
	3) 18 czerwca 2021 r. operat szacunkowy	- określenie wartości rynkowej nakładów poczynionych na nieruchomości gruntowej zabudowanej wskazanych w piśmie procesowym z 15.10.2020 r. : 111 000 zł - na potrzeby opinii określono szacunkową wartość rynkową nieruchomości według stanu po dokonaniu nakładów, a cen aktualnych (zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami); w oszacowanej wartości wyszczególniono wartość gruntu (metoda korygowania ceny średniej) i wartość rynkową poszczególnych naniesień; w wartości naniesień wyszczególniono wartość rynkową nakładów wskazanych w piśmie procesowym
	4) 1 września 2021 r. zarzuty strony powodowej do opinii głównej (45 stron)	zarzuty co do: - zakresu opinii - opisu nieruchomości w zakresie: położenia nieruchomości, dostępu do działki, zakresu i okresu czynienia nakładów, wykazu ewentualnych nakładów strony pozwanej, granic obszaru nieruchomości i jej powierzchni - metodologii wyceny nakładów - szacunku wartości nakładów na zewnątrz budynku - szacunku wartości nakładów wewnątrz budynku - „wyceny działki jako prekursora do wyceny nakładów” - niewskazania w opinii sposobu ustalenia zakresu wyceny/oszacowania nakładów - niewskazania w opinii kryteriów rozróżniania nakładów od rzeczy nie będących nakładami - brak odniesienia w opinii do tego, kto czynił nakłady i jaki miały zakres - brak weryfikacji przez biegłą w oparciu o przekazane jej akta sprawy, które z wymienionych nakładów mogą nosić cechy dokonania ich przez stronę pozwaną, a które nie, jaka może być ich wysokość i jaką w związku z tym należało przyjąć metodę wyliczenia
	5) 7 październik 2021 r. zlecenie opinii uzupełniającej	- zobowiązanie do złożenia opinii uzupełniającej z obowiązkiem odniesienia się do zarzutów strony powodowej
II	6) 10 listopada 2021 r. opinia uzupełniająca	- podtrzymanie wniosków opinii głównej - odwołanie do przepisów r.w.n.s.o.s w zakresie, w jakim reguluje określanie wartości nakładów, ze wskazaniem, że opinia jest zgodna z tymi przepisami - wskazanie, że biegły sądowy nie ustala zakresu nakładów; zakres nakładów ustalany jest przez sąd - wskazanie, że w opinii głównej uwzględniono taki zakres nakładów, jaki wynikał z postanowienia sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego

Etap	Data	Opis
		- wskazanie, że opisana i przyjęta w opinii metoda określania wartości nakładów jest metodą szacunkową i odpowiada wartości, o jaką wzrosła wartość nieruchomości na skutek poczynienia nakładów - wskazanie, że nakłady wykonane były na części nieruchomości z posadowionym na niej budynkiem jednorodzinnym, która w związku z tym została hipotetycznie wydzielona do obliczeń z obszaru całej nieruchomości
	7) 7 lutego 2022 r. zarzuty strony powodowej do opinii uzupełniającej (36 stron)	- brak odniesienia się w opinii uzupełniającej do większości zarzutów zgłoszonych względem opinii głównej - podtrzymanie zarzutów zgłoszonych względem opinii głównej - zarzut zasłaniania się przez biegłego posiadaniem profesjonalnej wiedzy i wiadomości specjalnych i unikania merytorycznego odniesienia się do większości wskazanych zarzutów - przyjęcie do wyliczeń błędnych parametrów brzegowych - przyjęcie do wyceny powierzchni domu bez uwzględnienia powierzchni garażu - nieprawidłowo przyjęta ocena cech lokalizacji - nieprawidłowy dobór nieruchomości stanowiących podstawę do porównania
III	21 marca 2022 r. ustna opinia uzupełniająca (rozprawa)	- opinia pisemna uzupełniająca i opinia główna zawierają odpowiedzi na większość podnoszonych zarzutów
	21 marca 2022 r. sądowe zlecenie drugiej pisemnej opinii uzupełniającej	- zobowiązanie do przedstawienia zestawienia ze wskazaniem, które z nakładów przyporządkowano poszczególnym opisom zawartym w opinii głównej wraz ze wskazaniem udziału procentowego lub wartości tychże poszczególnych nakładów - wykonanie korekty opinii uwzględniającej, iż w ramach nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu wykonano jedynie bramę
IV	5 maja 2022 r. druga pisemna opinia uzupełniająca	- przedstawienie zestawienia zgodnie z zakresem sądowego zlecenia - wykonanie korekty opinii

Źródło. Opracowanie własne

Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości nakładów na zabudowaną nieruchomość gruntową, trwającego ponad 14 miesięcy obrazuje wykres 61.

Wykres 61 Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości nakładów na zabudowaną nieruchomość gruntową w toku postępowania sądowego



Źródło: opracowanie własne

W tym przypadku istotne było z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy określenie wartości konkretnych nakładów na nieruchomość. Z postanowienia sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wynika, że zakres zlecenia

został doprecyzowany odnośnie zakresu nakładów, które przedmiotem opinii powinien uczynić biegły rzeczoznawca majątkowy. Sąd wskazał ponadto, by opinię sporządzić w oparciu o akta sprawy i po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości. Podczas oględzin, które trwały ok. 4 godzin sporządzony został 7 – stronicowy protokół, który zawierał liczne informacje na zasadzie ustaleń co do zakresu nakładów, wykonanych robót, nasadzeń itd. na części nieruchomości, na której wzniesiono budynek mieszkalny jednorodzinny. Informacje te w części dublowały się z ustaleniami czynionym w toku postępowania sądowego w oparciu o dokumentację źródłową i zeznania świadków. Zakres ustaleń dokonanych podczas oględzin spowodował, że względem opinii głównej strona niezadowolona z wyników opinii (tj. ta która nalegała na ustalanie zakresu nakładów podczas oględzin) podniosła liczne zarzuty dotyczące zakresu nakładów przyjętych do wyceny, mimo iż zakres ten został wskazany przez sąd. Zarzuty zawarte w piśmie procesowym liczącym 45 stron dotyczyły m. in. przyjętej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego metodologii wyceny nakładów oraz braków opinii w zakresie ustaleń, sprawdzeń, weryfikacji itd. odnośnie szacowanych nakładów, również braków odnośnie ustalenia stanu nieruchomości przed dokonaniem i po dokonaniu nakładów. Zarzuty dotyczyły zatem metodologii wyceny, źródeł danych o nieruchomości, o jakich mowa w kodeksie postępowania cywilnego oraz źródeł danych, które wymienia ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Sporządzona na zlecenie sądu opinia uzupełniająca zawierająca odniesienie się biegłego rzeczoznawcy majątkowego do zarzutów podniesionych względem opinii głównej nie zakończyła postępowania. Biegły rzeczoznawca majątkowy zobligowany został do złożenia ustnej opinii uzupełniającej, którą przedstawił na rozprawie. W wyniku przebiegu rozprawy oraz treści ustnej opinii uzupełniającej biegły rzeczoznawca majątkowy został zobligowany do złożenia drugiej pisemnej opinii uzupełniającej z dokonaniem wyliczeń uwzględniających nowe wytyczne.

Proces określania wartości nakładów na nieruchomość w m. S. B. jeszcze się nie zakończył. Strony nie przedstawiły swych stanowisk co do drugiej pisemnej a trzeciej w ogóle opinii uzupełniającej. Akta przedmiotowej sprawy w lutym 2023 r. zostały przekazane do sprawy o dział spadku toczącej się w innym sądzie celem ich łącznego rozpoznania. W dniu 19 marca 2024 r. odbyła się pierwsza rozprawa na której sąd postanowił skierować strony do mediacji. Opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z racji upływu czasu straciła ważność. Z tej samej przyczyny jej aktualizacja nie jest możliwa.

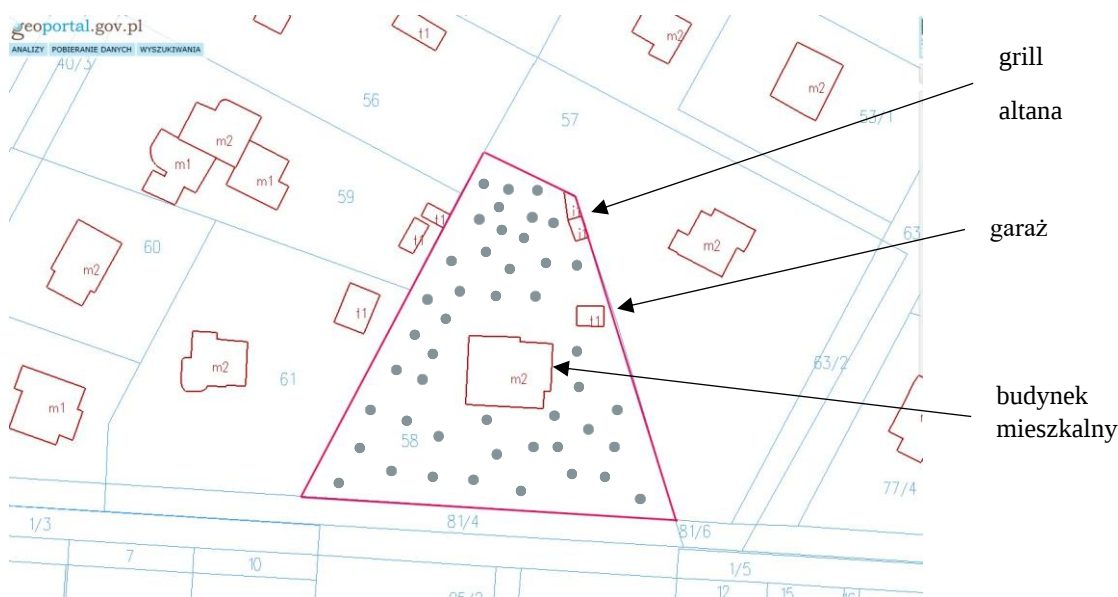
Stopień skomplikowania oraz wielowątkowość sprawy, do której dołączono akta sprawy o zapłatę, w ramach której analizowano proces wyceny nakładów, pozwala stwierdzić,

że prawdopodobnie zajdzie potrzeba pozyskania nowej opinii głównej o wartości nakładów, również z uwagi na utratę ważności wcześniejszej. W tym przypadku od daty zlecenia wyceny do daty drugiej opinii uzupełniającej minęło prawie 15 miesięcy.

6.1.3 Obiekt badawczy III - nieruchomość gruntowa zabudowana

Nieruchomość gruntowa o powierzchni 3173 m² zabudowana w latach 20 – tych ubiegłego wieku budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie wolnostojącej, jednopiętrowym, podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 230,30 m², w stylu willowym, położona w miejscowości M. pod Warszawą, stanowiąca dz. ew. nr 58, przedstawiona na rycinie 2. Na terenie nieruchomości poza budynkiem mieszkalnym od strony ogrodowej znajdują się: basen, altana, grill murowany, zewnętrzny oraz budynek garażowy. Cel wyceny: określenie aktualnej wartości nieruchomości oraz określenie wpływu wyodrębnienia lokali w budynku mieszkalnym na wartość nieruchomości na potrzeby sprawy o zniesienie współwłasności.

Rycina 2 Nieruchomość gruntowa zabudowana objęta sprawą o zniesienie współwłasności



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

Przedmiotowa nieruchomość na skutek różnych zdarzeń stała się przedmiotem współwłasności kilku osób. Celem wyjścia ze współwłasności zainicjowano postępowanie o zniesienie współwłasności. W ramach tego postępowania rozważano zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie w budynku mieszkalnym odrębnych lokali (4) i pozostawienie gruntu we współwłasności w odpowiednich udziałach (pierwsza opcja -

podział fizyczny) oraz poprzez przyznanie na własność całej nieruchomości współwłaścicielom, którzy zamieszkiwali nieruchomość z obowiązkiem spłaty pozostałych (druga opcja). W toku sprawy opracowana została opinia techniczna biegłego z zakresu budownictwa lądowego z koncepcją podziału nieruchomości. Ostatecznie przeważała druga opcja. W związku z powyższym sąd zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu określenie „a. aktualnej wartości nieruchomości położonej w M., przy ul. K. oznaczonej jako działka nr 58, dla której prowadzona jest przez tut. Sąd księga wieczysta Kw (...), b. określenia wpływu wyodrębnienia lokali na w/w nieruchomości, w tym według projektów zawartych w opinii biegłego z zakresu budownictwa S.K., w opinii na wartość w/w nieruchomości; zlecić sporządzenie opinii po zapoznaniu się z aktami sprawy i dokonaniu oględzin nieruchomości”. Z uwagi na zakres niniejszej dysertacji przedmiotem analizy uczyniono pierwszą opinię główną, o wartości nieruchomości, której wnioski ostatecznie nie stanowiły podstawy orzeczenia znoszącego współwłasność i określającego wysokość należnych spłat.

Biegły rzeczoznawca majątkowy zgodnie ze zleceniem zapoznał się z aktami sprawy i dokonał oględzin nieruchomości. W wyniku wyceny wartość nieruchomości określił na kwotę 1 449 923 zł oraz wskazał, że wyodrębnienie 4 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym spowoduje zmniejszenie wartości szacowanej nieruchomości, biorąc pod uwagę sumę wartości poszczególnych 4 odrębnych lokali. Dodatkowo biegły rzeczoznawca majątkowy ustalił w opinii w oparciu o wizję lokalną i wywiad od jednych tylko współwłaścicieli, że na nieruchomości w latach 1995 – 2003 dokonano nakładów (enumeratywnie wymienione roboty z zakresu remontu budynku i adaptacji piwnicy). Kwestia nakładów nie wchodziła w zakres sądowego zlecenia. Na skutek powyższych ustaleń pojawił się wniosek współwłaścicieli o określenie wartości nakładów dokonanych na remont budynku i adaptację piwnicy „wyszczególnionych w opinii”. Wniosek został uwzględniony przez sąd, który w dniu 19.03.2013 r. zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości prac (nakładów) wyszczególnionych w piśmie strony. Zakres rzeczowy nakładów w rzeczonym piśmie strony został ujęty w sposób następujący: „Z treści opinii ... wynika, że wnioskodawcy wykonali następujące prace remontowe i modernizacyjne: ...”. Pierwsza informacja w sprawie o nakładach pojawiła się w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, druga we wniosku/piśmie strony.

Po złożeniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego pomiędzy stronami doszło do sporu o rzekome nakłady i ich deklarowaną wartość na poziomie 300 000 zł. Jedna ze stron oprotowała zlecenie biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu szacowania wartości prac (nakładów), które nie zostały wykazane dowodami. W związku z powyższym sąd

wstrzymał wysyłkę akt do biegłego. Przez kilkanaście kolejnych miesięcy strona zainteresowana rozliczeniem nakładów podejmowała próbę wykazania dowodami faktu w postaci zakresu rzeczowego nakładów na nieruchomości oraz okresu, w którym ich dokonano a także wartości i źródeł finansowania nakładów. Pozostałe strony podnosiły zarzut braku wiarygodności dowodów ze świadków a dowodom z dokumentów zarzucano, że zostały sfałszowane. Sądowa próba przesłuchania strony zgłaszającej roszczenie o nakłady (podejmowana kilkakrotnie) odnośnie ich poczynienia nie powiodła się. Strona ta nie reagowała na wezwania, nigdy też w sądzie na sprawie się nie pojawiła. Przed wysłaniem akt do biegłego rzeczoznawcy majątkowego sąd udzielił mu dodatkowych wytycznych wskazując, by sporządzenie opinii nastąpiło po zapoznaniu się z aktami sprawy, w tym z materiałem dowodowym zgromadzonym po dniu 19.03.2013 r. oraz po dokonaniu oględzin nieruchomości, o których biegły powinien powiadomić pełnomocników stron. Sąd w zleceniu zaznaczył, by wartość prac została oznaczona z rozbiorem na poszczególne rodzaje tych prac bez ograniczenia się do podania łącznej wartości tych prac.

Biegły przystępując do wykonania zlecenia zapoznał się z aktami sprawy oraz z materiałem dowodowym zgromadzonym po dniu 19.03.2013 r. Jednakże przeprowadzenie oględzin nie powiodło się. Biegły nie został wpuszczony na teren nieruchomości, co skutkowało tym, że sąd nie kontynuował już postępowania w kierunku ustalania wartości nakładów, skoro strona zgłaszająca roszczenie o ich rozliczenie swoim zachowaniem uniemożliwiła dokonanie oględzin tych nakładów celem ich oszacowania. W wyniku przekroczenia zakresu zlecenia i czynienia ustaleń, do których biegły rzeczoznawca nie był upoważniony postępowanie sądowe znacząco się wydłużyło i znacząco wzrosły jego koszty. Nakłady nie zostały ostatecznie oszacowane, ale skutek wydłużenia postępowania opinia o wartości nieruchomości straciła aktualność. Strony domagały się, na co przystał sąd – by ponownej wyceny nieruchomości dokonał już inny biegły rzeczoznawca majątkowy.

Proces sądowego ustalania wartości nieruchomości z udziałem pierwszego biegłego rzeczoznawcy majątkowego przedstawiono w tabeli 34, w której na zdjęciu pochodzącym z akt sądowych ukazano szacowaną nieruchomość.

Tabela 34 Szacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

Etap	Data	Opis
I	1) 19.03.2012 r. sądowe zlecenie wyceny	- zlecenie wyceny aktualnej wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - zlecenie określenia wpływu wyodrębnienia lokali w budynku mieszkalnym, według projektów zawartych w opinii biegłego z zakresu budownictwa, na wartość całej nieruchomości - zlecenie sporządzenia opinii po zapoznaniu się z aktami i dokonaniu oględzin nieruchomości
	2) 12.06.2012 r. opinia główna	 - oszacowana wartość rynkowa nieruchomości: 1 449 923 zł; - wyodrębnienie lokali mieszkalnych, w ocenie biegłego rzeczoznawcy majątkowego spowoduje zmniejszenie wartości nieruchomości, biorąc pod uwagę sumę wartości poszczególnych odrębnych lokali; - wartość 1m2 budynku mieszkalnego w aktualnym stanie, jako całości jest większa i wynosi 6296 zł powierzchni użytkowej budynku, niż suma hipotetycznych wartości wyodrębnionych lokali; - ceny transakcyjne 1m2 powierzchni lokali mieszkalnych oscylują w granicach od 3194 zł do 6004 zł - ustalenie w opinii w oparciu o wizję lokalną i wywiad od jednych tylko współwłaścicieli, że na nieruchomości dokonano nakładów oraz ustalenie okresu, w którym dokonano nakładów (lata 1995 – 2003) i ich zakresu rzeczowego (enumeratywnie wymienione roboty z zakresu remontu budynku i adaptacji piwnicy) - wskazanie w opinii sposobu określenia wartości nakładów (techniką szczegółową) i wskazanie na potrzebę zlecenia takiej opinii biegłemu z uprawnieniami budowlanymi zajmującemu się kosztorysowaniem robót budowlanych;
	3) 09.07.2012 r. zarzuty do opinii głównej (strona A)	- zarzut wewnętrznej sprzeczności opinii pomiędzy stwierdzeniem, że lokale o mniejszym metrażu osiągają wyższe ceny transakcyjne w przeliczeniu na 1m2 powierzchni użytkowej i że popytem cieszyły się lokale w budynkach willowych, a wnioskiem, że wyodrębnienie lokali w budynku mieszkalnym spowoduje zmniejszenie wartości szacowanej nieruchomości, biorąc pod uwagę sumę wartości lokali wyodrębnionych; - zarzut brak podobieństwa pomiędzy nieruchomością szacowaną (zabudowaną w latach 20-tych XX w. i znajdującą się w centrum miasta w obszarze willowym) a nieruchomościami ze zbioru nieruchomości podobnych (nieruchomości z obrzeży miasta stanowiące dawne nieruchomości rolne przekształcone na działki budowlane zabudowane w latach 80-tych i później); -wniosek o zlecenie opinii uzupełniającej celem określenia wartości nieruchomości z zobowiązaniem doboru w procesie wyceny nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego i poszerzenie okresu badania tj. uwzględnienie transakcji nieruchomościami podobnymi z lat 2006 – 2012, znajdujących się w bliskim sąsiedztwie oraz przy uwzględnieniu zmian poziomu cen wskutek upływu czasu, z uzasadnieniem, że w przeszłości dochodziło do transakcji takimi nieruchomościami;
	4) 09.07.2012 r.	- opinia nie jest kwestionowana; - na skutek ustaleń biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawartych w jego opinii o wartości nieruchomości a odnoszących się do okresu, w którym dokonano nakładów

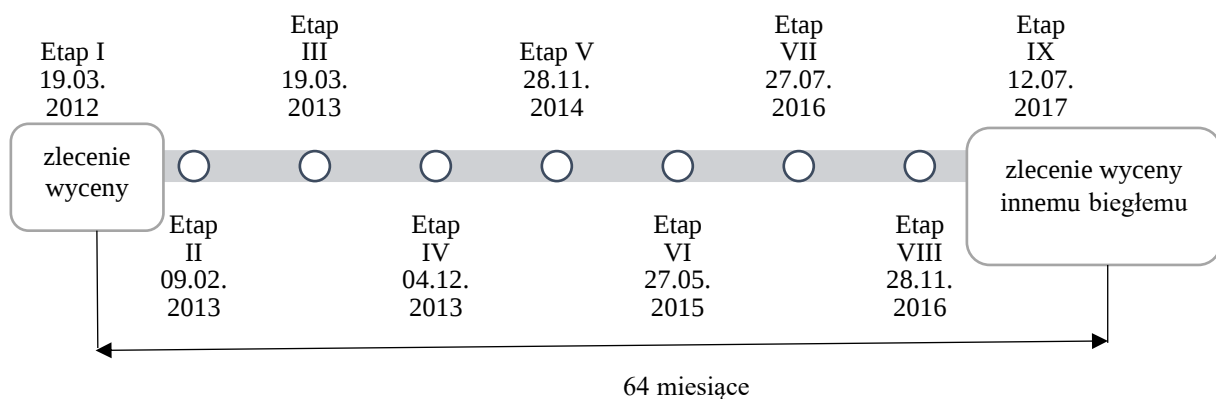
Etap	Data	Opis
	stanowisko odnośnie opinii o wartości nieruchomości (strona B)	na nieruchomość i ich zakresu rzeczowego enumeratywnie ujętego w opinii, pojawia się wniosek współwłaścicieli zamieszkujących nieruchomość o określenie wartości nakładów dokonanych na remont budynku i adaptację piwnicy „wyszczególnionych w opinii”;
	5) 03.01.2013 r. sądowe zlecenie sporządzenia opinii uzupełniającej	- zlecenie sporządzenia opinii uzupełniającej celem określenia wartości nieruchomości przy uwzględnieniu nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego w okresie 2006 – 2012, znajdujących się w bliskim sąsiedztwie oraz przy uwzględnieniu zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;
II	6) 09.02.2013 r. opinia uzupełniająca	oszacowana wartość rynkowa nieruchomości: 1 774 555 zł;
	7) 11.02.2013 r. odpowiedź biegłego rzeczoznawcy majątkowego na zarzuty	- zarzuty nie są zrozumiałe i zawierają nieoczywiste stwierdzenia - określono wartość nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych sprzedanych w ostatnich dwóch latach - w tabeli wskazano nieruchomości jakie były przedmiotem obrotu rynkowego - brak było transakcji budynków willowych z lat przedwojennych i brak transakcji z centrum miasta
III	8) 19.03.2013 r. zlecenie oszacowania wartości nakładów	- zlecenie określenia wartości prac (nakładów) wyszczególnionych w piśmie strony B, (w piśmie tym strona B podała „Z treści opinii ... wynika, że wnioskodawcy wykonali następujące prace remontowe i modernizacyjne: ...”
Etap IV	9) 4 grudnia 2013 r. ustna opinia uzupełniająca	- podtrzymanie wniosków opinii z 9.02.2013 r.
V	10) 28.11.2014 r, ponowne zlecenie oszacowania wartości nakładów	- zalecenie sporządzenia opinii po zapoznaniu się z aktami sprawy, w tym z materiałem dowodowym zgromadzonym po dniu 19.03.2013 r. oraz oględzinach nieruchomości, o których należy powiadomić pełnomocników stron, z jednoczesnym wskazaniem by wartość prac została oznaczona, z rozbiciem na poszczególne rodzaje tych prac bez ograniczenia się do podania łącznej wartości tych prac
VI	11) 27.05.2015 r. zlecenie aktualizacji opinii	- zlecenie aktualizacji dotychczas sporządzonej wyceny nieruchomości
	12) 9.08.2015 r. pisemna opinia uzupełniająca o wartości nieruchomości – aktualizacja	- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości zabudowanej: 1 613 000 zł.
VII	13) 27.07.2016 r. zlecenie opinii uzupełniającej	- zlecenie opinii uzupełniającej w zakresie sporządzanej do chwili obecnej wyceny nieruchomości

Etap	Data	Opis
VIII	14) 28.11.2016 r. pisemna opinia uzupełniająca	- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości zabudowanej: 1 018 000 zł
	15) 08.02.2017 r. zarzuty do opinii uzupełniającej	- zarzut sporządzenia trzech opinii z podaniem trzech skrajnych wartości: 1 449 923 zł, 1 774 555 zł i 1 018 000 zł, - wniosek o opinię innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego
IX	16) 12 lipca 2017 r. zlecenie wyceny nieruchomości innemu biegłemu	- nie dotyczy analizowanego przebiegu toku postępowania pierwszego biegłego

Źródło. Opracowanie własne

Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym obrazuje wykres 62.

Wykres 62 Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w toku postępowania sądowego



Źródło: opracowanie własne

Jak wynika z akt sprawy, w trakcie wyceny biegły rzeczoznawca majątkowy podczas oględzin, na których obecni byli jedynie współwłaściciele zamieszkujący nieruchomość wycenianą ustalał, jakie nakłady poczyniono na przedmiotową nieruchomość i w jakim okresie. Takie ustalenia zmotywowały stronę postępowania do wystąpienia do sądu z wnioskiem, by nakłady, których zakres ujęto w opinii o wartości nieruchomości, zostały oszacowane przez biegłego z zakresu kosztorysowania robót budowlanych, o którym również wspominała opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W toku sprawy, w związku ze zgłoszonymi zastrzeżeniami pozostałych stron, właściciele zainteresowani określeniem wartości nakładów,

które mogły wpłynąć na zmniejszenie wysokości spłat, podjęli próbę wykazania dowodami, że nakłady faktycznie miały miejsce. Wiarygodność przedłożonych dowodów była mocno kwestionowana, tak samo jak deklarowana wartość nakładów w granicach 300 000 zł. Podnoszono również niedopuszczalność czynienia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego ustaleń faktycznych w sprawie sądowej. Ostatecznie do szacowania wartości nakładów nie doszło z uwagi na uniemożliwienie biegłemu z zakresu budownictwa wstępu na nieruchomość celem dokonania jej oględzin na potrzeby opinii. Opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 12 czerwca 2012 r. nie była jedyną opinią o wartości nieruchomości w analizowanej sprawie. Biegły rzeczoznawca majątkowy swoją opinię kilkakrotnie uzupełniał (pisemnie i ustnie) oraz trzykrotnie ją aktualizował. Ostatecznie opinia innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego stanowiła podstawę do rozliczeń stron w ramach zniesienia współwłasności. Jednak opinia pierwszego biegłego zawierająca ustalenia, których biegły czynić nie powinien, spowodowała otwarcie w sprawie wątku rozliczania nakładów. Ich wartość ostatecznie nie została określona, ale kwestia nakładów spowodowała znaczne i niepotrzebne wydłużenie postępowania o kilka lat. Jednocześnie zachodziła potrzeba aktualizacji opinii o wartości nieruchomości oraz wzrastały koszty postępowania. W tym przypadku zarzuty zgłaszane do opinii o wartości nieruchomości związane były z wykorzystaniem źródeł danych o nieruchomości spoza akt, czynieniem ustaleń zarezerwowanych dla sądu oraz kwestie związane ściśle ze sposobem wyceny (metodologią).

6.2 Wnioski z analizy obiektów badawczych

W przypadku, gdy celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości na potrzeby konkretnej sprawy sądowej, istotna część tego postępowania prowadzana jest z udziałem osób, które zwykle wiadomości specjalnych z zakresu wyceny nieruchomości nie posiadają. Osoby te jednak ustalają dane istotne dla wyniku wyceny. Ten etap postępowania odbywa się bez udziału biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Nie zawsze przebiega on prawidłowo, ale zawsze rzutuje na wynik pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Niekiedy biegły rzeczoznawca majątkowy stara się usunąć braki wcześniejszego postępowania we własnym zakresie. Najczęściej wykorzystuje w tym celu oględziny, podczas których nie ogranicza się tylko do stwierdzenia stanu nieruchomości. Takie działania obarczone są jednak wysokim ryzykiem, że opinia biegłego poddana zostanie krytyce. Biegły rzeczoznawca majątkowy obecnie nie ma wpływu na dokonywane w toku postępowania sądowego ustalenia odnośnie istotnych kwestii związanych z nieruchomością, w tym m. in. jej stanu oraz czynników, pod wpływem których stan ten ulegał zmianom. Biegły rzeczoznawca majątkowy w dużej części

bazuje na gotowym i dostarczonym mu materiale badawczym. Materiał ten powinien umożliwiać przygotowanie rzetelnej opinii. Źródła danych o nieruchomości, o jakich mowa w art. 155 u.g.n., z których biegły rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek czerpać, często są niewystarczające, dla właściwego wykonania zlecenia sądu i udzielenia odpowiedzi o wartość. Jak wynika z analizy trzech przykładowych spraw sądowych, określanie wartości praw na potrzeby przedmiotowych postępowań trwało długo. W sprawach tych pojawiały się opinie główne oraz opinie uzupełniające, pisemne i ustne oraz opinie kolejnych biegłych rzeczoznawców majątkowych (główne i uzupełniające). Przyczyny takiego stanu rzeczy leżą zarówno po stronie organu procesowego, uczestników postępowania oraz samych biegłych rzeczoznawców majątkowych. Na tle analizowanych obiektów wyłoniły się następujące czynniki wpływające na jakość opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych:

- a) braki materiału badawczego zgromadzonego w aktach, utrudniające sporządzenie rzetelnej opinii;
- b) wykraczanie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego poza istotę oględzin i czynienie ustaleń faktycznych uzupełniających względem ustaleń sądu w sposób sprzeczny z zasadami procesu cywilnego;
- c) wykraczanie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego poza zakres zlecenia;
- d) niejasna teza dowodowa postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego;
- e) brak wskazania przez sąd założeń, jakie biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przyjąć, lub podawanie ich dopiero w chwili zlecenia biegłemu opinii uzupełniającej, na skutek zarzutów podniesionych względem opinii;
- f) brak wskazania przez sąd, jaki stan nieruchomości na datę z przeszłości powinien przyjąć biegły rzeczoznawca majątkowy, w przypadku gdy określenie wartości nieruchomości ma uwzględnić stan nieruchomości z przeszłości;
- g) brak wskazania przez sąd sposobu wykorzystania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego materiałów zgromadzonych w aktach sprawy sądowej, w przypadku jego obszerności i wzajemnej sprzeczności;
- h) bierność biegłych rzeczoznawców majątkowych w przypadku stwierdzenia braków w materiale badawczym utrudniających wydanie rzetelnej opinii.

Analizowane sprawy łączy fakt potrzeby ustalenia stanu nieruchomości lub nakładów dokonanych na nieruchomość objętych żądaniem ich rozliczenia poczynionych na datę z przeszłości. Na rzetelność opinii o wartości nieruchomości niewątpliwie wpływ ma wiele czynników, a na jakość opinii sporządzanych na potrzeby sądowe znaczący wpływ ma

prawidłowość prowadzonego postępowania sądowego. Uchybienia organów procesowych prowadzących postępowanie, w którym ustalane są istotne dane dotyczące nieruchomości oraz brak właściwej reakcji w takich sytuacjach przez biegłych rzeczoznawców majątkowych lub ich niewłaściwa późniejsza reakcja powodują mnożenie opinii lub ich uzupełnianie. O ile jednak sąd, jako organ procesowy dysponuje instrumentami do właściwego przeprowadzenia postępowania rzutującego na wynik pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego, o tyle ten ostatni instrumentów takich właściwie nie posiada, a z tych które są dostępne nie korzysta często w wystarczającym stopniu. Może to być efektem niedoregulowania instytucji biegłych sądowych, a w szczególności instytucji biegłych rzeczoznawców majątkowych, których opinie są niezbędne w wielu postępowaniach sądowych i które pojawiają się w nich bardzo często.

7. Propozycja metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości

7.1 Propozycja uniwersalnej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych

Wycena nieruchomości na potrzeby sądowe to *de facto* postępowanie składające się z dwóch etapów: pierwszego prowadzonego przez organ procesowy – sąd (w oparciu o przepisy k.p.c.) i drugiego prowadzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego (w oparciu o przepisy u.g.n. i r.s.w.n.). Sąd ma wpływ na postępowanie prowadzone przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Biegły rzeczoznawca majątkowy zaś nie ma wpływu na postępowanie prowadzone przez sąd. Sąd jest zobligowany uwzględnić efekty postępowania biegłego, stąd istotne są efekty tego postępowania, które przekładają się na jakość sporządzonej opinii o wartości nieruchomości. Usprawnienie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych - w ocenie autora dysertacji - wymaga działań dwutorowych z tej racji, że jest to postępowanie dwuetapowe, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości na potrzeby jej ustalenia przez sąd w orzeczeniu rozstrzygającym zawisłą przed nim sprawę. Z tych przyczyn autor dysertacji proponuje:

- 1) rozwiązania metodyczne osadzone na istniejących regulacjach prawnych - odnośnie etapu postępowania, w którym to biegły rzeczoznawca majątkowy podejmuje czynności związane z określeniem wartości nieruchomości;
- 2) rozwiązania prawne odnoszące się do etapu postępowania, w którym to sąd podejmuje czynności ukierunkowane na ustalenie wartości nieruchomości.

Na wstępie zaproponowano metodykę uniwersalną, a kolejne warianty specjalistyczne tej metodyki przedstawiono dla trzech typowych spraw sądowych wymagających najczęściej określenia wartości nieruchomości tj.: (i) o zniesienie współwłasności, (ii) o dział spadku, (iii) o podział majątku.

W każdej z ww. wymienionych typów spraw konieczne jest poczynienie pewnych i niewątpliwych ustaleń, by możliwe było ustalenie wartości nieruchomości oraz roszczeń powstałych na jej tle, których rozliczenia mogą domagać się np. współwłaściciele, współspadkobiercy lub byli małżonkowie. Reguły ustalania faktów w sprawach są jednakowe. Przepisy kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego nie odnoszą się do kwestii związanych z ustaleniami dotyczącymi nakładów, pożytków, przychodów. Zastosowanie mają ogólne reguły, zgodnie z którymi:

- *ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.)*
- *strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.).*

Rzeczoznawca majątkowy w sprawie sądowej, w której pełni funkcję biegłego nie wywodzi skutków prawnych dla siebie, nie może zatem wskazywać dowodów, udowadniać faktów, ani wypełniać luk w materiale dowodowym, choćby te luki były znaczne (Jankowiak, 2018, Dzierżanowska i in., 2019, Piotrowska 2022). Jego zadaniem jest wyłącznie sporządzenie opinii o wartości, w oparciu o udostępnione materiały i o materiały, które może dodatkowo pozyskać. W przypadku tych ostatnich będą to przede wszystkim materiały, pochodzące z systemów i rejestrów publicznych oraz dokumenty urzędowe, których treść i pochodzenie są niewątpliwe (Hycner, 2006). Opinia zaś jest dowodem na fakt, jakim jest w sprawie sądowej wartość nieruchomości lub roszczeń powstałych na jej tle. Wpływ na jej wynik mają nie tylko ww. materiały obdarzone walorem wiarygodności, ale również te pochodzące od stron, takie jak dokumenty prywatne (np. umowy, faktury, rachunki, spisy, notatki), zdjęcia, filmy oraz pisemne lub ustne wyjaśnienia, czyli których wiarygodność podlega sądowej ocenie. Wiarygodne dane o faktach dotyczących nieruchomości są podstawą wiarygodnej informacji o jej wartości (Cymerman, 2020). Rzeczoznawca majątkowy nie powinien zatem czynić własnych ustaleń w oparciu o dokumenty prywatne, jeśli sąd go do tego nie upoważnił (np. w sytuacji zlecenia sporządzenia opinii wariantowej), a w szczególności nie powinien przyjmować dokumentów prywatnych podczas oględzin nieruchomości (Jankowiak, 2018, Dzierżanowska i in., 2019), w myśl zasady, że dowody składa się w sądzie.

W kwestii nakładów istotne regulacje zawiera § 72 ust. 1 r.s.w.n., które wskazuje, że:

- określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów i ich zakresu rzeczowego. Przepis ten nie precyzuje, kto dokonuje tych ustaleń, wtedy gdy określenie wartości nakładów ma nastąpić na potrzeby sprawy sądowej. Przepisy regulujące postępowanie sądowe stanowią jednak względem innych przepisów regulację szczególną, która ma pierwszeństwo stosowania w myśl zasady *lex specialis derogat legi generali* (przepis szczególny uchyla przepis ogólny)⁸⁹. W przypadku określania wartości nakładów na potrzeby sprawy sądowej, ustaleniami tego typu biegły rzeczoznawca majątkowy nie powinien się zajmować. Ustalenia te przed sądem odbywają się według reguł kodeksowych (m. in z art. 6 k.c. i 232 k.p.c.).

Uniwersalne reguły ustalania faktów na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości na etapie sądowym zawiera tabela 35.

Tabela 35 Uniwersalne reguły ustalania faktów na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości na etapie sądowym

Funkcja wyceny: rozstrzygnięcie sporu o wartość nieruchomości	
Cel wyceny: określenie wartości nieruchomości/ określenie wartości roszczeń na potrzeby postępowania sądowego	
Wymagania formalne co do pisma inicjującego postępowanie sądowe (wniosek/pozew)	
☐ zawiera wnioski, twierdzenia, oświadczenia ☐ wskazuje fakty, na których strona opiera swój wniosek, twierdzenia lub oświadczenia ☐ wskazuje dowody na wykazanie każdego faktu ☐ zawiera oznaczenie dowodu w sposób umożliwiający jego przeprowadzenie ☐ zawiera wniosek o wezwanie na rozprawę świadków, biegłych ☐ zawiera wniosek o dokonanie oględzin nieruchomości ☐ zawiera wniosek o polecenie stronie przeciwnej dostarczenia na rozprawę dokumentu będącego w jej posiadaniu, a potrzebnego do przeprowadzenia dowodu ☐ zawiera wniosek o zażądanie przez sąd dowodów znajdujących się w sądach, urzędach lub u osób trzecich, w przypadku gdy strona sama nie może ich uzyskać	
Uwaga: wnioski dowodowe (dowody) zgłoszone tylko w uzasadnieniu pisma nie wywołują żadnych skutków (sąd je pomija).	
Wymagania formalne co do zawartości odpowiedzi na pismo inicjujące postępowanie	
☐ zawiera wnioski, twierdzenia, oświadczenia ☐ wskazuje fakty, na których strona opiera swój wniosek, twierdzenia lub oświadczenia ☐ wskazuje dowody na wykazanie każdego faktu ☐ zawiera oznaczenie dowodu w sposób umożliwiający jego przeprowadzenie ☐ zawiera wniosek o wezwanie na rozprawę świadków, biegłych ☐ zawiera wniosek o dokonanie oględzin nieruchomości ☐ zawiera wniosek o polecenie stronie przeciwnej dostarczenia na rozprawę dokumentu będącego w jej posiadaniu, a potrzebnego do przeprowadzenia dowodu ☐ zawiera wniosek o zażądanie przez sąd dowodów znajdujących się w sądach, urzędach lub u osób trzecich, w przypadku gdy strona sama nie może ich uzyskać ☐ wskazuje fakty, którym strona zaprzecza i fakty, które przyznaje ☐ zawiera wypowiedź co do twierdzeń i dowodów zgłoszonych przez stronę przeciwną	
Uwaga: wnioski dowodowe (dowody) zgłoszone tylko w uzasadnieniu pisma nie wywołują żadnych skutków (sąd je pomija).	

⁸⁹ Zob. M. Prystupa, Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, Wydanie drugie, Wydawnictwo FREL, Warszawa 2016, s. 53-54 oraz M. Prystupa, Hierarchia uwarunkowań prawnych i metodologicznych w procesie wyceny nieruchomości, Rzeczoznawca majątkowy Nr 1(77), styczeń – marzec 2013, s. 8-12

Zasady, zgodnie z którymi prowadzona jest rozprawa sądowa obejmująca postępowanie dowodowe

1. sąd orzekający prowadzi postępowanie dowodowe (a wyjątkowo: sędzia wyznaczony, lub sąd wezwany), w toku którego ustala fakty (art. 227 i 235 k.p.c.)
2. sąd dopuszcza dowody wskazane (przedstawione) przez strony lub je pomija (art. 235(2) k.p.c.)
3. sąd może dopuścić dowód niewskazany przez strony (art. 232 k.p.c.)
4. sąd zobowiązuje strony do podania, w określonym terminie w piśmie przygotowawczym wszystkich twierdzeń i dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy pod rygorem utraty prawa do ich powoływania w toku dalszego postępowania (art. 205 (3) k.p.c.)
5. sąd co do zasady pomija twierdzenia i dowody zgłoszone z naruszeniem zasad ich zgłaszania (art. 205 (3) k.p.c.)
6. sąd wyjątkowo nie pomija twierdzeń i dowodów zgłoszonych z naruszeniem zasad ich zgłaszania, jeśli zostanie uprawdopodobnione, że ich wcześniejsze powołanie nie było możliwe albo, że potrzeba ich powołania wynika później (art. 205 (3) k.p.c.)
7. sąd wzywa strony świadków, biegłych na rozprawę (art. 208 k.p.c.)
8. sąd może zażądać dowodów od podmiotów, jeżeli strona sama dowodów tych otrzymać nie może (art. 208 k.p.c.)
9. sąd może zarządzić oględziny (art. 208 k.p.c.)
10. sąd może zarządzić powtórzenie lub uzupełnienie postępowania dowodowego (art. 241 k.p.c.)
11. sąd może stosownie do okoliczności uchylić lub zmienić postanowienie dowodowe (art. 240 k.p.c.)
12. sąd, w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu oznacza fakty, które mają zostać nim wykazane (art. 236 k.p.c.)
13. sąd może zarządzić przedstawienie biegłemu w niezbędnym zakresie akt sprawy lub przedmiotu oględzin (art. 284 k.p.c.)
14. sąd może zarządzić względem każdego okazanie dokumentu stanowiącego dowód faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 248 k.p.c.)
15. sąd może zarządzić by biegły był obecny lub brał udział w przeprowadzeniu dowodu (art. 284 k.p.c.)
16. sąd może zażądać ustnego lub pisemnego uzupełnienia opinii lub jej wyjaśnienia, a także dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c.)
17. opinia biegłego powinna zawierać uzasadnienie (art. 285 k.p.c.)
18. sąd ocenia dowody i wskazuje, które fakty w oparciu o jakie dowody uznał za udowodnione (sądowe ustalania faktów) (art. 233 i 327 (1) k.p.c.)

Źródło: Opracowanie własne

W związku z powyższym, dla potrzeb realizacji celu niniejszej dysertacji, biorąc pod uwagę:

1. wyniki przeprowadzonych badań
2. dobre praktyki wynikające z przeanalizowanych rozwiązań międzynarodowych (niemieckich i brytyjskich),
3. zakres przedmiotowy sprawy istotny w procesie wyceny,
4. reguły ustalania wartości nieruchomości na etapie sądowym (uwarunkowania prawne),
5. wymogi formalne co do treści i zawartości operatu szacunkowego jako opinii o wartości nieruchomości

zaproponowano uniwersalną metodykę wyceny nieruchomości przez biegłych rzeczoznawców majątkowych w każdej sprawie sądowej zapewniającą:

- A. zgodność uwarunkowań wyceny nieruchomości z zasadami gromadzenia danych o nieruchomości na potrzeby ustalenia jej wartości przez sąd,
- B. zastosowanie właściwego sposobu postępowania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w celu zebrania niezbędnych danych o nieruchomości istotnych w procesie wyceny,

C. obiektywne, bezstronne, rzetelne i niekolidujące z regułami procesu sądowego określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sądowych.

Opracowana metodyka uniwersalna w typowych sprawach uwzględnia sądowe zasady gromadzenia danych, ich uzupełniania, pomijania, przetwarzania oraz zapobiega uchybieniom, które mogą być podstawą kwestionowania opinii o wartości nieruchomości. Metodyka, poprzez zaproponowane zmiany legislacyjne, jest zgodna z regułami wyceny nieruchomości wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, składa się z XII etapów tworzących funkcjonalną całość. Na poszczególne etapy składają się:

- Etap I – Podstawa formalna wyceny.
- Etap II – Przedmiot i zakres wyceny: w tym określenie nieruchomości i zakresu prawa podlegających wycenie, jak również wartości wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości, wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości, wartości nakładów wartości wynagrodzenia za ustanowioną służebność.
- Etap III – Cel wyceny.
- Etap IV – Źródła danych o nieruchomości.
- Etap V – Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.
- Etap VI – Oględziny nieruchomości. /Zalecenie/.
- Etap VII – Opis stanu nieruchomości. /Zalecenie/.
- Etap VIII – Przeznaczenie wycenianej nieruchomości.
- Etap IX - Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
- Etap X – Rodzaj określanej wartości, wybór sposobu szacowania.
- Etap XI – Obliczanie wartości nieruchomości, wynik wyceny z uzasadnieniem.
- Etap XII – Przekazanie opinii do sądu.

Propozycję uniwersalnej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych przedstawia Schemat 1.

Schemat 1 Uniwersalna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap I: Podstawa formalna wyceny	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu o udostępnienie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z jego opinii stanowiącego podstawę formalną wyceny (tab. 35 pkt 2, 9, 12, 13, 15)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał z sądu informację co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy, w tym czy są takie, które należy pominąć?	☐ Tak: dalej Etap II ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie czy na potrzeby opinii biegły rzeczoznawca majątkowy ma wykorzystać wszystkie udostępnione jemu materiały, czy też są takie, które powinien pominąć? (tab. 35 pkt 2, 5)
Etap II: Przedmiot i zakres wyceny Wartość nieruchomości	Czy na etapie sądowym ustalono dane identyfikujące nieruchomość i jej rodzaj? Czy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazano precyzyjnie zakres wyceny?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udzielenie informacji o rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej położenie, numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona, dane katastralne nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki jest zakres wyceny, czy obejmuje całą nieruchomość, czy jej część tj. działkę /działki wchodzące w skład nieruchomości, łącznie z częściami składowymi (np. budynki), czy bez nich (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap III: Cel wyceny	Czy cel wyceny zostały precyzyjnie wskazany / wynika z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego?	☐ Tak: dalej Etap IV ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/sprecyzowanie celu wyceny tj. jakiego rodzaju wartość ma być określona w opinii oraz dla jakich potrzeb (jakiej sprawy) (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap IV: Źródła danych o nieruchomości	Czy akta sprawy zawierają wystarczające dane źródłowe dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem wyceny?	☐ Tak: dalej Etap V ☐ Nie: możliwe sposoby postępowania: a) zwrócić się do sądu o niezbędne dokumenty (tab. 35 pkt 3, 8, 14) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zobowiązania stron do udostępnienia niezbędnych dokumentów podczas oględzin (tab. 35, pkt 4, 13, 14) c) zwrócić się do sądu o upoważnienie biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych niezbędnych dokumentów (tab. 35 pkt 3)
Etap V: Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Czy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawiera daty istotne dla określenia wartości nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap VI ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie dat, jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości;

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
		istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap VI: Oględziny	Czy w świetle materiału dowodowego udostępnionego biegłemu rzeczoznawcy majątkowego oraz tego co jest w sprawie sporne odnośnie szacowanej nieruchomości, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w oględzinach? Czy podczas oględzin strony podejmują próbę udostępnienia materiałów, mogących stanowić dowody w sprawie, które nie znajdują się w aktach sprawy? Zalecenie: przed oględzinami sprawdzić w aktach co zostało w sprawie ustalone odnośnie nieruchomości a podczas oględzin nie podejmować próby czynienia odmiennych lub dodatkowych ustaleń, poza opisaniem (stwierdzeniem właściwości) nieruchomości będącej przedmiotem oględzin co do rodzaju i stanu w oparciu o ustalone dane lub dane pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowiące o niezaprzeczalnych faktach (pozyskane z wiarygodnych źródeł danych). Gdy analiza akt wskazuje na potrzebę poczynienia dodatkowych ustaleń, zwrócić się do sądu o zarządzenie oględzin z udziałem sądu.	☐ Tak: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu z wnioskiem o rozważenie zarządzenia oględzin, w których udział weźmie sąd, biegły rzeczoznawca majątkowy oraz strony z uwagi na istniejące niejasności odnośnie szacowanej nieruchomości wymagające usunięcia z udziałem sądu (tab. 35 pkt 9, 15) ☐ Nie: dalej kolejne pytanie ☐ Tak: sposób postępowania: a) jeśli sąd upoważnił biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych dokumentów lub zobowiązał strony do udostępnienia podczas oględzin dokumentów, o które zwróci się biegły rzeczoznawca majątkowy, wówczas dokumenty należy przyjąć a fakt ten stwierdzić w protokole oględzin (tab. 35, pkt 3, 8, 10, 14) b) w przypadku braku sądowego upoważnienia lub zobowiązania odmówić przyjęcia materiałów innych niż wymienione w art. 155 u.g.n., ze wskazaniem, że materiały (dowody) należy składać do akt sądowych z odpowiednim pismem i odpisem materiałów (dowodów) dla strony przeciwnej (tab. 35 pkt 1) ☐ Nie: dalej Etap VII
Etap VII: Opis stanu nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego	☐ Tak: dalej Etap VIII ☐ Nie: sposób postępowania:

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie w zakresie jej: - stanu zagospodarowania - stanu prawnego - stanu techniczno – użytkowego - stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej - stanu otoczenia? Zalecenie: w przypadku źródeł wiedzy o faktach odwoływać się do konkretnych materiałów z akt sprawy ze wskazaniem numeru kart akt sądowych lub podać inne źródło. Nie czynić własnych ustaleń poprzez przyjmowanie dokumentów podczas oględzin nieruchomości.	a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17) c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10)
Etap VIII: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości w dacie na jaką należy przyjąć stan nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap IX ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy uwzględnić takie przeznaczenie wycenianej nieruchomości, jakie wynika z udostępnionych i dodatkowo pozyskanych źródeł danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14, 17)
Etap IX: Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap X: Rodzaj określanej wartości, wybór sposobu szacowania	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu
Etap XI: Obliczenia wartości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
nieruchomości, wynik wyceny z uzasadnieniem		
Etap XII: Przekazanie opinii do sądu		W piśmie informującym o złożeniu opinii w wymaganej liczbie egzemplarzy, zawrzeć wnioszek o poinformowanie biegłego o sposobie ostatecznego wykorzystania jego opinii (uwzględniona, czy pominięta, a jeśli pominięta to z jakich przyczyn).

Źródło: Opracowanie własne

W ramach autorskiej metodyki wyodrębniono XII etapów, z których osiem pierwszych z uwagi na temat rozprawy ma zasadnicze znaczenie. Prawidłowe przejście etapu I – VIII determinuje prawidłową wycenę, przy założeniu, że na pozostałych etapach nie dojdzie do uchybień. Błędy popełnione na etapach I – VIII niewątpliwie rzutują na wynik wyceny. Etapy te obejmują kolejno: - stwierdzenie istnienia podstawy formalnej wyceny (Etap I), - stwierdzenie prawidłowego wskazania przedmiotu i zakresu wyceny (Etap II), - stwierdzenie prawidłowego wskazania celu wyceny (Etap III), - stwierdzenie istnienia wystarczających danych źródłowych dotyczących nieruchomości objętej wyceną (Etap IV), - stwierdzenie dat istotnych w wycenie (Etap V), - zasady przeprowadzania oględzin nieruchomości (Etap VI), - stwierdzenie komplementarności danych dla potrzeb opisanego stanu nieruchomości (w dacie na jaki należy go przyjąć) (Etap VII), - stwierdzenie komplementarności danych dla potrzeb określenia przeznaczenia nieruchomości, na jaki należy przyjąć jej stan. Na szczególną uwagę zasługuje Etap VII tj. opis stanu nieruchomości.

Jak już wskazano w dysertacji, przez stan nieruchomości należy rozumieć pięć stanów stanowiących następujące elementy: (i) stan przeznaczenia, (ii) stan prawny, (iii) stan techniczny – użytkowy, (iv) stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, (v) stan otoczenia. Dla potrzeb stworzenia procedury ustalania stanu nieruchomości można by po pierwsze wskazać możliwe źródła danych odnoszące się do poszczególnych stanów i po drugie wskazać, kto miałby pozyskać te dane w sprawie sądowej.

Założeniem całej pracy autora jest, by źródła danych dotyczące nieruchomości na potrzeby jej wyceny w postępowaniu przed sądem zawsze były pozyskiwane w możliwie pełnym zakresie przez sąd przy udziale stron, a w szczególności, gdy podstawę wyceny ma stanowić stan nieruchomości na datę historyczną. Biegły, który otrzymuje zlecenie na wycenę nieruchomości może stwierdzić, że dane te są szczątkowe i niewystarczające dla rzetelnej wyceny. Zaproponowana metodyka przewiduje taką sytuację na Etapie VII (Opis stanu nieruchomości) i daje biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu aż 3 warianty postąpienia.

Po pierwsze, po analizie akt i oględzinach biegły stawia pytanie: czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego (mające charakter danych, których treść i pochodzenie są niewątpliwe) oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie? Jeśli nie to biegły może:

- a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14);
- b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17);
- c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10).

Nie jest uzasadnione ani możliwe w obecnym stanie prawnym wskazanie odnośnie poszczególnych źródeł danych, kto ma je pozyskać (sąd, czy biegły) bowiem oba podmioty są jednocześnie zobowiązane i uprawnione do pozyskiwania danych dotyczących nieruchomości.

Ponadto, odnośnie stanu prawnego i źródeł danych jego dotyczących: podstawowe źródło danych to dane zawarte w księdze wieczystej, ale oprócz tego akty notarialne, decyzje, orzeczenia, i wiele innych dokumentów, które mogą wskazywać na możliwą niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze ze stanem rzeczywistym. Lista tych danych może być długa (może to być nawet interpretacja MSWiA o tym, czy cudzoziemiec przed nabyciem nieruchomości (gdy nabył ją już decyzją) powinien uprzednio wystąpić o zgodę do MSWiA na nabycie (bo np. kwestia tego, że jest cudzoziemcem umknęła organowi rozstrzygającemu o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości). Pojęcie źródeł danych dotyczących samego tylko stanu prawnego jest szerokie. Wiele z tych dokumentów j.w. może być jednocześnie źródłem danych np. o stanie techniczno - użytkowym nieruchomości. Uzasadnienie do wyroku, uzasadnienie do decyzji (a są to nierozłączne części) mogą zawierać informacje na temat stanu nieruchomości i często je zawierają. Podobnie akty notarialne, w których często opisuje się stan techniczny nieruchomości. Dalej, te same źródła danych mogą być źródłem informacji o stanie wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej. Należy skonkludować, że odnośnie każdego stanu (jednego z 5-ciu) można by często wskazać te same źródła danych.

Pozostaje więc do rozstrzygnięcia kwestia, kto ma te dane pozyskać: sąd czy biegły. Z uwagi na znaczny formalizm postępowania sądowego i przewidziane przepisami proceduralnymi zasady gromadzenia danych w każdej sprawie sądowej, nie można uznać, że biegły, który pojawia się w sprawie może działać w oderwaniu od tych zasad. Właśnie przez wzgląd na te zasady zaproponowana metodyka zawiera Etap VII, który mówi, jakie czynności może podjąć biegły, gdy materiał badawczy jest niewystarczający do ustalenia rzetelnie stanu nieruchomości.

Oczywiście ze źródeł danych wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, czy też rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może korzystać, ale powinien to robić rozważnie i mieć świadomość, że dane, na których bazuje powinny być pewne, niewątpliwe i dotyczyć niezaprzeczalnych faktów tj. źródło ich pochodzenia danych musi dawać gwarancję ich prawidłowości i prawdziwości. Pochodzące bowiem z nich dane należy uznać jako niezależne od stron postępowań sądowych, a przez to obiektywne i niesporne co do pochodzenia i treści (Kuryj i in., 2005, Hycner, 2006). Jako że ustalany stan nieruchomości, który bardzo często jest przedmiotem sporu w sprawie wpływa bezpośrednio na określaną wartość nieruchomości, opracowana Metodyka wskazuje jak bezpiecznie spowodować, by możliwe było jego w miarę precyzyjne stwierdzenie bez obawy o zarzuty przekroczenia uprawnień. Wreszcie odnośnie tego, kto ma pozyskiwać dane uzasadniony jest wniosek: sąd, lub biegły samodzielnie lub z upoważnienia sądu zawartego w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z jego opinii lub udzielonego na skutek reakcji biegłego.

Stworzoną uniwersalną metodykę wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych rozbudowano z podziałem na trzy typowe postępowania sądowe, w których najczęściej zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości: (i) o zniesienie współwłasności nieruchomości, (ii) o dział spadku oraz, (iii) o podział majątku. Postępowania te wykazują wiele podobieństw odnośnie sposobu, w jaki przebiegają, ale też różnią się odnośnie zakresu przedmiotowego. Stąd uzasadnione było, z uwagi na fakt, że są to postępowania z wiodącą ilością wycen, opracowanie specjalistycznych metodyk dla każdego takiego postępowania, dla których punktem wyjścia jest metodyka uniwersalna. W każdej ze spraw uprzednio określono zakres przedmiotowy, zakres ustaleń i założeń sprawy istotnych z punktu widzenia wyceny nieruchomości.

7.1.1 Propozycja specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości

Proces wyceny nieruchomości w sprawie o zniesienie współwłasności rozpoczyna wniosek o zniesienie współwłasności, zawierający twierdzenie o wartości nieruchomości objętej wnioskiem. Odpowiedź na wniosek może akceptować tę wartość lub ją kwestionować. Podobnie jest w procedurze o dział spadku i podział majątku. Spór o wartość nieruchomości wywołuje potrzebę jej obiektywnego określenia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Proces sądowego ustalania wartości nieruchomości, którego etapem jest wycena nieruchomości dokonywana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, kończy ostatecznie orzeczenie, w którym sąd wskazuje (ustala) wartość nieruchomości, jaką przyjął za podstawę swego rozstrzygnięcia. Zniesienie współwłasności nieruchomości oznacza likwidację stosunku współwłasności łączącego współwłaścicieli. Zniesienie współwłasności inaczej niż dział spadku i podział majątku swym zakresem obejmuje zwykle jedną rzecz (nieruchomość) stanowiącą współwłasność. Sprawy o zniesienie współwłasności regulują dwa akty prawne: kodeks cywilny zawierający przepisy prawa materialnego oraz kodeks postępowania cywilnego zawierający przepisy regulujące postępowanie w tego typu sprawach. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności współwłaściciel wywodzi z art. 210 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Z art. 617 k.p.c. wynika, że: *- we wniosku o zniesienie współwłasności należy dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi (nieruchomość) oraz przedstawić dowody prawa własności*. W zależności od przyjętego przez sąd sposobu wyjścia ze współwłasności nieruchomości należy uwzględnić konieczność dopłaty lub spłaty, których wartość (wysokość) również trzeba ustalić. Celem dopłat jest wyrównanie wartości poszczególnych udziałów, celem spłat jest przyznanie określonego świadczenia pieniężnego na rzecz współwłaściciela, który w wyniku zniesienia współwłasności traci udział we współwłasności nieruchomości.

Z przepisów kodeksu cywilnego można wyprowadzić trzy sposoby zniesienia współwłasności nieruchomości:

- 1) fizyczny podział nieruchomości (podział w naturze),
- 2) przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli lub niektórym z nich,
- 3) sprzedaż nieruchomości (podział cywilny).

W pierwszym przypadku (podział w naturze), jak wynika z art. 623 k.p.c., podział nieruchomości następuje:

- na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Różnice wartości wyrównuje się poprzez dopłaty pieniężne.

Taką możliwość przewiduje również art. 212 k.c., w myśl którego:

- jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

Fizyczny podział nieruchomości, przy założeniu, że jest dopuszczalny w danych okolicznościach oraz każdy pozostały sposób podziału wymagają ustalenia przez sąd wartości nieruchomości podlegającej podziałowi. Wartość ta przekłada się na wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli oraz wysokość ewentualnych dopłat i spłat. Sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości ograniczona jedynie do likwidacji współwłasności, co do zasady wymaga ustalenia:

- a) rodzaju nieruchomości objętej współwłasnością,
- b) aktualnego stanu nieruchomości,
- c) aktualnej wartości nieruchomości,
- d) wysokości ewentualnych spłat i dopłat, a w przypadku fizycznego podziału nieruchomości, gdy zachodzi potrzeba ustanowienia służebności gruntowej to również
- e) ustalenia wartości wynagrodzenia z tytułu służebności gruntowej.

Jak wynika z art. 618 § 1 kp.c. regulującego zakres przedmiotowy spraw o zniesienie współwłasności oprócz żądania (roszczenia) likwidacji współwłasności mogą pojawić się wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (nieruchomości). Te roszczenia to:

- a) roszczenia z tytułu posiadania nieruchomości wspólnej,
- b) roszczeniach o pobrane pożytki i inne przychody uzyskane z nieruchomości wspólnej,
- c) roszczeniach z tytułu dokonanych nakładów.

W przypadku określania wartości roszczeń zgłoszonych w sprawie o zniesienie współwłasności zakres ustaleń i ich założenia są znacznie szersze niż gdy sprawa dotyczy tylko żądania zniesienia współwłasności. Pomędzy uczestnikami postępowania na tle roszczeń może powstać spór, którego rozstrzygnięcie wymaga wyceny tych roszczeń i w tym celu niezbędne będzie ustalenie:

- a) stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie (data z przeszłości),
- b) zakresu posiadania nieruchomości (całość/część),
- c) okresu posiadania,
- d) rodzaju pożytków i/lub innych przychodów uzyskanych z nieruchomości,
- e) zakresu rzeczowego nakładów,

- f) okresu, w którym dokonano nakładów,
- g) źródeł finansowania nakładów,
- h) kręgu osób, pomiędzy którymi należy dokonać rozliczenia ewentualnych nakładów.

Jeśli w sprawie zgłoszono roszczenia z tytułu posiadania nieruchomości w sposób wyłączający od tego posiadania pozostałych współwłaścicieli (tzw. posiadanie ponad udział przysługujący współwłaścicielowi), to przedmiotem zlecenia dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego będzie określenie wartości takiego roszczenia. Jest ono określane najczęściej jako wartość czynszu najmu lub dzierżawy (zależnie od rodzaju nieruchomości objętej współwłasnością) możliwego do uzyskania na wolnym rynku za wskazaną nieruchomość lub jej część, we wskazanym przedziale czasowym przy założeniu aktualnego stanu nieruchomości lub jej części lub stanu nieruchomości lub jej części z innej daty.

Pobrane pożytki i inne przychody z nieruchomości wymagają ustalenia ich rodzaju, okresu pobierania oraz wartości. Wartość pożytków i innych przychodów może być ustalona jako wartość faktyczna w oparciu o dane źródłowe (dowody) lub jako wartość hipotetyczna, ale najbardziej prawdopodobna ustalona w oparciu o założenia identyczne, jak w przypadku roszczeń z tytułu posiadania nieruchomości. Jeśli w czasie trwania stosunku współwłasności jeden ze współwłaścicieli dokonał nakładów na wspólną nieruchomość, wówczas może zgłosić roszczenie o rozliczenie nakładów z osobami, które w czasie czynienia nakładów były współwłaścicielami⁹⁰. Na potrzeby oszacowania wartości tych nakładów niezbędne jest ustalenie okresu, w jakim dokonano nakładów oraz ich rzeczowego zakresu. Ustalenie źródeł finansowania nakładów eliminuje ewentualny spór na tym tle po złożeniu do akt sprawy opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość tych nakładów. Jeśli fizyczny podział gruntu wymaga ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej, to zadaniem biegłego będzie również wyliczenie wynagrodzenia za taką służebność dla jednego lub kilku opcjonalnych wariantów.

Przepisy kodeksu cywilnego (art. 213) przewidują również, że zniesienie współwłasności może dotyczyć gospodarstwa rolnego. W takim przypadku, jak wynika to wprost z art. 619 § 1 k.p.c.:

- sąd ustala jego skład i wartość, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa oraz obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków. Ustalenie wartości gospodarstwa rolnego jest niezbędne na

⁹⁰ Tak Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. sygn. III CZP 11/06

potrzeby ustalenia wysokości ewentualnych spłat w przypadku przyznania gospodarstwa jednemu ze współwłaścicieli lub jego podziału.

Zarówno kodeks cywilny, jak i kodeks postępowania cywilnego nie wskazują dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości na potrzeby zniesienia współwłasności. W takim przypadku daty istotne dla określenia wartości nieruchomości przyjmuje się jako aktualne. Wartość nieruchomości określa się na datę zniesienia współwłasności tj. na datę w jakiej sąd orzeka o zniesieniu współwłasności. W praktyce oznacza to datę wyceny. Za podstawę wyceny przyjmuje się aktualny stan nieruchomości i aktualne ceny. Zakres przedmiotowy sprawy o zniesienie współwłasności istotny w procesie wyceny praw i roszczeń, odnośnie których orzeka sąd przedstawiono w tabeli 36.

Tabela 36. Zakres przedmiotowy, zakres ustaleń i założeń sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości istotny w procesie wyceny

Zakres przedmiotowy	Zakres ustaleń i założeń
prawa lub roszczenia wymagające określenia co do wartości	1. prawo własności (roszczenie o zniesienie współwłasności) 2. roszczenia o wynagrodzenie z tytułu posiadania nieruchomości 3. roszczenia z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości 4. roszczenia z tytułu nakładów na nieruchomość 5. ograniczone prawo rzeczowe (np. służebność gruntowa)
założenia ustaleń odnośnie stanu nieruchomości i jej wartości na potrzeby zniesienia współwłasności	a) aktualny stan nieruchomości b) aktualna wartość nieruchomości tj. na datę zniesienia współwłasności
zakres ustaleń odnośnie zgłoszonych praw i roszczeń	Ad. 1 (prawo własności) - ustalenie danych identyfikujących nieruchomość i jej rodzaj - ustalenie aktualnego stanu nieruchomości i aktualnej jej wartości Ad. 2 (wynagrodzenie za posiadanie) - ustalenie zakresu posiadania - ustalenie okresu posiadania - ustalenie stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie Ad. 3 (pożytki i inne przychody) - ustalenie zakresu posiadania nieruchomości - ustalenie okresu posiadania nieruchomości - ustalenie stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie - ustalenie rodzaju pożytków i/lub innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej oznaczonej części Ad. 4 (nakłady) - ustalenie zakresu rzeczowego nakładów na nieruchomość - ustalenie okresu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość - ustalenie źródeł finansowania nakładów na nieruchomość Ad. 5 (służebność gruntowa) - ustalenie wariantu (-ów) służebności gruntowej - ustalenie wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia oznaczonej co do wariantu służebności gruntowej
zakres niezbędnych założeń wyceny: - prawa własności nieruchomości oraz	Ad. 1 (prawo własności) - określenie wartości rynkowej oznaczonej nieruchomości według stanu i cen aktualnych Ad. 2 (wynagrodzenie za posiadanie)

Zakres przedmiotowy	Zakres ustaleń i założeń
- roszczeń powstałych na tle nieruchomości	- określenie wartości rynkowej możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszu najmu lub dzierżawy za całą nieruchomość lub oznaczoną jej część według aktualnego lub oznaczonego stanu nieruchomości lub jej części z przeszłości w oznaczonym okresie czasu i według cen z chwili dokonywania zniesienia współwłasności Ad. 3 (pożytki i inne przychody) - określenie wartości rynkowej oznaczonych co do rodzaju i ilości pożytków i/lub oznaczonych rodzajowo przychodów uzyskanych z nieruchomości lub jej części - określenie wartości rynkowej hipotetycznie możliwych do uzyskania rodzajowo sprecyzowanych pożytków i/lub innych przychodów z nieruchomości lub jej części według aktualnego lub oznaczonego stanu nieruchomości z przeszłości w oznaczonym okresie czasu i według cen z chwili dokonywania zniesienia współwłasności Ad. 4 (nakłady) - określenie wartości rynkowej nakładów oznaczonych co do zakresu rzeczowego (enumeratywnie wymienionych) ze wskazaniem, czy określenie ich wartości ma oznaczać określenie wartości łącznej, czy wartość ta ma być podana z rozbićciem na poszczególne nakłady, ze wskazaniem okresu czasu, w którym dokonano nakładów Ad. 5 (służebność gruntowa) - określenie wartości rynkowej wynagrodzenia jednorazowego lub okresowego z tytułu ustanowienia oznaczonej służebności gruntowej według wskazanego wariantu lub dla wskazanych wariantów

Źródło: Opracowanie własne

Mając na względzie zakres przedmiotowy, zakres ustaleń oraz założeń sprawy o zniesienie współwłasności zaproponowano metodykę specjalistyczną wyceny nieruchomości dedykowaną temu typowi spraw (Schemat 2).

Schemat 2 Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap I: Podstawa formalna wyceny	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii? Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał z sądu informację co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy, w tym czy są takie, które należy pominąć?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o udostępnienie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z jego opinii stanowiącego podstawę formalną wyceny (tab. 35 pkt 2, 9, 12, 13, 15) ☐ Tak: dalej Etap II ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o wskazanie czy na potrzeby opinii biegły rzeczoznawca majątkowy ma wykorzystać wszystkie udostępnione jemu materiały, czy też są takie, które powinien pominąć? (tab. 35 pkt 2, 5)
Etap II: Przedmiot i zakres wyceny Wartość nieruchomości	Czy na etapie sądowym ustalono dane identyfikujące nieruchomość i jej rodzaj?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o udzielenie informacji o rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej położenie, numer księgi wieczystej,

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości	Czy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazano precyzyjnie zakres wyceny? Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości wynagrodzenia? Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość wynagrodzenia?	jeśli jest prowadzona, dane katastralne nieruchomości (tab. 35, pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki jest zakres wyceny, czy obejmuje całą nieruchomość, czy jej część tj. działkę /działki wchodzące w skład nieruchomości, łącznie z częściami składowymi (np. budynki), czy bez nich (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości wynagrodzenia z tytułu posiadania nieruchomości (tab. 34 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wynagrodzenia z tytułu posiadania, aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość pożytków i innych przychodów	Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości pożytków i innych przychodów? Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość pożytków i innych przychodów? Czy ustalono rodzaj pożytków i innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (faktycznych/hipotetycznych), aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 345 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jakiego rodzaju pożytki i inne

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość nakładów Wartość wynagrodzenia za służebność	nieruchomości lub jej części, których wartość należy określić? Czy ustalono precyzyjnie zakres rzeczowy nakładów na nieruchomość oraz okres, w którym dokonano nakładów? Czy ustalono warianty służebności gruntowej? Czy wskazano rodzaj wynagrodzenia za służebność (świadczenie okresowe, wynagrodzenie jednorazowe)?	przychody uwzględnić przy określaniu ich wartości oraz w oparciu o jakie dane źródłowe b) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jaki stan nieruchomości przyjąć przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów możliwych do uzyskania z nieruchomości: aktualny czy z innej daty, jaki? (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie zakresu rzeczowego nakładów oraz okresu czasu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość mających stanowić podstawę do określenia ich wartości (tab. 35 pkt 10, 11, 12) b) zwrócić się do sądu o zarządzenie oględzin z udziałem sądu, biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz stron, albowiem z materiału dowodowego i tego co w sprawie jest sporne, wynika że oględziny z udziałem sądu są wskazane, w szczególności niezbędne może być poczynienie dodatkowych ustaleń, do których biegły rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony (tab. 35 pkt 1, 9, 10, 11, 15) c) zwrócić się do sądu o wskazanie, czy określić łączną wartość nakładów, czy z rozbiorem na poszczególne nakłady (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie precyzyjne wariantów służebności gruntowej, za które należy określić wartość wynagrodzenia (tab. 35 pkt 10, 12) ☐ Tak: dalej Etap III ☐ Nie: sposób postępowania: a) wartość wynagrodzenia określić wariantowo, jako wynagrodzenie jednorazowe oraz świadczenie okresowe
Etap III: Cel wyceny	Czy cel wyceny zostały precyzyjnie wskazany / wynika z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego?	☐ Tak: dalej Etap IV ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o wskazanie/sprecyzowanie celu wyceny tj. jakiego rodzaju wartość ma być określona w opinii oraz dla jakich potrzeb (jakiej sprawy) (tab. 35 pkt 11, 12)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap IV: Źródła danych o nieruchomości	Czy akta sprawy zawierają wystarczające dane źródłowe dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem wyceny?	☐ Tak: dalej Etap V ☐ Nie: możliwe sposoby postępowania: d) zwrócić się do sądu o niezbędne dokumenty (tab. 35 pkt 3, 8, 14) e) zwrócić się do sądu o rozważenie zobowiązania stron do udostępnienia niezbędnych dokumentów podczas oględzin (tab. 35 pkt 4, 13, 14) f) zwrócić się do sądu o upoważnienie biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych niezbędnych dokumentów (tab. 35 pkt 3)
Etap V: Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Czy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawiera daty istotne dla określenia wartości nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap VI ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o wskazanie dat jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap VI: Oględziny	Czy w świetle materiału dowodowego udostępnionego biegłemu rzeczoznawcy majątkowego oraz tego co jest w sprawie sporne odnośnie szacowanej nieruchomości, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w oględzinach? Czy podczas oględzin strony podejmują próbę udostępnienia materiałów, mogących stanowić dowody w sprawie, które nie znajdują się w aktach sprawy? Zalecenie: przed oględzinami sprawdzić w aktach co zostało w	☐ Tak: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu z wnioskiem o rozważenie zarządzenia oględzin, w których udział weźmie sąd, biegły rzeczoznawca majątkowy oraz strony z uwagi na istniejące niejasności odnośnie szacowanej nieruchomości wymagające usunięcia z udziałem sądu (tab. 35 pkt 9, 15) ☐ Nie: dalej kolejne pytanie ☐ Tak: sposób postępowania: c) jeśli sąd upoważnił biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych dokumentów lub zobowiązał strony do udostępnienia podczas oględzin dokumentów, o które zwróci się biegły rzeczoznawca majątkowy, wówczas dokumenty należy przyjąć a fakt ten stwierdzić w protokole oględzin (tab. 35 pkt 3, 8, 10, 14) d) w przypadku braku sądowego upoważnienia lub zobowiązania odmówić przyjęcia materiałów innych niż wymienione w art. 155 u.g.n., ze wskazaniem, że materiały (dowody) należy składać do akt sądowych z odpowiednim pismem i odpisem materiałów (dowodów) dla strony przeciwnej (tab. 35 pkt 1) ☐ Nie: dalej Etap VII

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	sprawie ustalone odnośnie nieruchomości a podczas oględzin nie podejmować próby czynienia odmiennych lub dodatkowych ustaleń, poza opisaniem (stwierdzeniem właściwości) nieruchomości będącej przedmiotem oględzin co do rodzaju i stanu w oparciu o ustalone dane lub dane pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowiące o niezaprzeczalnych faktach (pozyskane z wiarygodnych źródeł danych). Gdy analiza akt wskazuje na potrzebę poczynienia dodatkowych ustaleń, zwrócić się do sądu o zarządzenie oględzin z udziałem sądu.	
Etap VII: Opis stanu nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie w zakresie jej: - stanu zagospodarowania - stanu prawnego - stanu techniczno – użytkowego - stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej - stan otoczenia? Zalecenie: w przypadku źródeł wiedzy o faktach odwoływać się do konkretnych materiałów z akt sprawy ze wskazaniem numeru kart akt sądowych lub podać inne źródło. Nie czynić własnych ustaleń poprzez przyjmowanie dokumentów podczas oględzin nieruchomości.	☐ Tak: dalej Etap VIII ☐ Nie: sposób postąpienia: d) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) e) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17) f) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10)
Etap VIII: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości w dacie na jaką należy przyjąć stan nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap IX ☐ Nie: sposób postąpienia: c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) d) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
		uwzględnić takie przeznaczenie wycenianej nieruchomości, jakie wynika z udostępnionych i dodatkowo pozyskanych źródeł danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14, 17)
Etap IX: Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap X: Rodzaj określanej wartości, wybór sposobu szacowania	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu
Etap XI: Obliczenia wartości nieruchomości, wynik wyceny z uzasadnieniem	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap XII: Przekazanie opinii do sądu		W piśmie informującym o złożeniu opinii w wymaganej liczbie egzemplarzy, zawrzeć wnioski o poinformowanie biegłego o sposobie ostatecznego wykorzystania jego opinii (uwzględniona, czy pominięta, a jeśli pominięta to z jakich przyczyn?).

Źródło: Opracowanie własne

7.1.2 Propozycja specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawach o dział spadku

Źródłem powstania wspólności spadkowej jest spadkobranie: ustawowe lub testamentowe. Dział spadku to postępowanie, w wyniku którego następuje likwidacja wspólności majątku spadkowego. Regulacje w tym zakresie zawiera kodeks cywilny w art. 1035 i n. (przepisy materialne) oraz kodeks postępowania cywilnego w art. 680 i n. (przepisy postępowania).

Artykuł 684 k.p.c wskazuje zasadniczy zakres ustaleń sądu w sprawie o dział spadku. Zgodnie z tym przepisem:

- skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd.

Ustalenia w tym zakresie stanowią podstawę dla określenia wartości udziałów spadkowych należnych spadkobiercom oraz wysokości ewentualnych spłat i dopłat zależnie od przyjętego przez sąd sposobu podziału. W sprawie takiej może – podobnie jak w sprawie o zniesienie współwłasności - zachodzić potrzeba dokonania innych jeszcze rozliczeń między

współspadkobiercami. Zakres rozpoznania tego typu spraw reguluje art. 686 k.p.c., który wskazuje, że:

- w postępowaniu działowym sąd rozstrzyga także (...) o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów (...).

W sprawach tego typu będzie niekiedy zachodziła potrzeba ustalenia wartości darowizn (nieruchomości) i zapisów windykacyjnych nie wchodzących w skład spadku. Spór o wartość poszczególnych przedmiotów majątkowych wchodzących w skład spadku i tych, których do niego się nie wchodzi, ale podlegają uwzględnieniu i rozliczeniu wymaga udziału biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Roszczenia te rozpatrywane są dwuetapowo. W pierwszym etapie ustala się, czy roszczenia są uzasadnione co do zasady tj.:

1. odnośnie roszczeń z tytułu posiadania:

- czy doszło do naruszenia praw współspadkobierców do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości,
- jaki był zakres posiadania i korzystania z nieruchomości godzący w prawa współspadkobierców,
- jaki był okres nieprawidłowego posiadania i korzystania z nieruchomości.

2. odnośnie roszczeń z tytułu pobranych pożytków i innych przychodów:

- czy doszło do pobrania pożytków i innych przychodów z naruszeniem praw współspadkobierców,
- jaki był rodzaj pobranych pożytków i innych przychodów,
- w jakim okresie pobierano pożytki i inne przychody.

3. odnośnie roszczeń z tytułu nakładów na nieruchomości:

- jaki był zakres rzeczowy nakładów,
- jaki był okres, w którym dokonano nakładów,
- jakie były źródła finansowania nakładów.

Wszystkie powyższe ustalenia powinny być dokonane przez sąd zanim uruchomiony zostanie drugi etap rozpatrywania roszczeń tj. ustalanie przez sąd w oparciu o wyniki wyceny, w jakiej wysokości roszczenia są uzasadnione. Proces wyceny w sprawach o dział spadku rozpoczyna wniosek o dział spadku, w którym wskazywana jest wartość nieruchomości wchodzącej w skład masy spadkowej oraz wartość zgłaszanych roszczeń. Spór o te wartości wymaga ich obiektywnego ustalenia z udziałem biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Z punktu widzenia roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu tym istnieją

przepisy, które wskazują założenia dla jego zadań (procedurę wyceny). W przypadku kodeksu cywilnego są to:

- a) art. 1042 § 2, zgodnie z którym, *wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili działu spadku,*
- b) art. 1042 § 2 (1), w myśl którego, *wartość przedmiotu zapisu windykacyjnego oblicza się według stanu z chwili otwarcia spadku, a według cen z chwili działu spadku.*

Uwagi dotyczące roszczeń współwłaścicieli na tle posiadania nieruchomości poczynione odnośnie spraw o zniesienie współwłasności mają pełne odniesienie również do tego typu roszczeń zgłaszanych w sprawach o dział spadku. Z tej przyczyny nie będą one powielane. Dla ustalenia składu i stanu majątku spadkowego a zatem i stanu nieruchomości wchodzącej w skład spadku istotna jest chwila otwarcia spadku. Jak wynika z art. 924 k.c.:

- spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy.

W przypadku zapisu windykacyjnego obejmującego nieruchomość decydujące znaczenie ma również stan nieruchomości z chwili otwarcia spadku, jednak w przypadku darowizny obejmującej nieruchomość przy wycenie należy uwzględnić stan nieruchomości z daty w jakiej darowizna została dokonana.

Natomiast dla ustalenia wartości poszczególnych składników majątku spadkowego miarodajna jest chwila dokonywania działu spadku tj. data w jakiej sąd wydaje rozstrzygnięcie kończące sprawę. Zakres przedmiotowy, zakres niezbędnych ustaleń i założeń sprawy o dział spadku istotnych w procesie wyceny przedstawiono w tabeli 37.

Tabela 37 Zakres przedmiotowy, zakres niezbędnych ustaleń i założeń sprawy o dział spadku istotnych w procesie wyceny

Zakres przedmiotowy	Zakres ustaleń i założeń
prawa lub roszczenia wymagające określenia co do wartości	1. prawo własności nieruchomości 2. roszczenia o wynagrodzenie z tytułu posiadania nieruchomości 3. roszczenia z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości 4. roszczenia z tytułu nakładów na nieruchomość 5. ograniczone prawo rzeczowe (np. służebność gruntowa) 6. darowizna obejmująca nieruchomość 7. zapis windykacyjny obejmujący nieruchomość
założenia ustaleń odnośnie stanu nieruchomości i jej wartości na potrzeby działu spadku	a) aktualny stan nieruchomości b) aktualna wartość nieruchomości tj. według cen z chwili działu spadku
zakres niezbędnych ustaleń odnośnie praw i roszczeń	Ad. 1 (prawo własności) - ustalenie danych identyfikujących nieruchomość i jej rodzaj - ustalenie aktualnego stanu nieruchomości Ad. 2 (wynagrodzenie za posiadanie) - ustalenie zakresu posiadania - ustalenie okresu posiadania - ustalenie stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie

Zakres przedmiotowy	Zakres ustaleń i założeń
	Ad. 3 (pożytki i inne przychody) - ustalenie zakresu posiadania nieruchomości - ustalenie okresu posiadania nieruchomości - ustalenie stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie - ustalenie rodzaju pożytków i/lub innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej oznaczonej części Ad. 4 (nakłady) - ustalenie zakresu rzeczowego nakładów na nieruchomość - ustalenie okresu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość - ustalenie źródeł finansowania nakładów na nieruchomość Ad. 5 (służebność gruntowa) - ustalenie wariantu (-ów) służebności gruntowej - ustalenie wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia oznaczonej co do wariantu służebności gruntowej Ad. 6 (darowizna) - ustalenie danych identyfikujących nieruchomość będącą przedmiotem darowizny i jej rodzaj - ustalenie stanu nieruchomości w dacie dokonania darowizny Ad. 7 (zapis windykacyjny) - ustalenie danych identyfikujących nieruchomość będącą przedmiotem zapisu windykacyjnego - ustalenie stanu nieruchomości będącej przedmiotem zapisu windykacyjnego na datę otwarcia spadku
zakres niezbędnych założeń wyceny: - prawa własności nieruchomości oraz - roszczeń powstałych na tle nieruchomości	Ad. 1 (prawo własności) - określenie wartości rynkowej oznaczonej nieruchomości według stanu i cen z chwili dokonywania działu Ad. 2 (wynagrodzenie za posiadanie) - określenie wartości rynkowej możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszu najmu lub dzierżawy za całą nieruchomość lub oznaczoną jej część według aktualnego lub oznaczonego stanu nieruchomości lub jej części z przeszłości w oznaczonym okresie czasu i według cen z chwili dokonywania działu Ad. 3 (pożytki i inne przychody) - określenie wartości rynkowej oznaczonych co do rodzaju i ilości pożytków i/lub oznaczonych rodzajowo przychodów uzyskanych z nieruchomości lub jej części - określenie wartości rynkowej hipotetycznie możliwych do uzyskania rodzajowo sprecyzowanych pożytków i/lub innych przychodów z nieruchomości lub jej części według aktualnego lub oznaczonego stanu nieruchomości lub jej części z przeszłości w oznaczonym okresie czasu według cen z chwili dokonywania działu Ad. 4 (nakłady) - określenie wartości rynkowej nakładów oznaczonych co do zakresu rzeczowego (enumeratywnie wymienionych) ze wskazaniem, czy określenie ich wartości ma oznaczać określenie wartości łącznej, czy wartość ta ma być podana z rozbićciem na poszczególne nakłady według cen z chwili dokonywania działu, ze wskazaniem okresu czasu, w którym poczyniono nakłady Ad. 5 (służebność gruntowa) - określenie wartości rynkowej wynagrodzenia jednorazowego lub okresowego z tytułu ustanowienia oznaczonej służebności gruntowej według wskazanego wariantu lub dla wskazanych wariantów Ad. 6 (darowizna) - określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili działu spadku (aktualnych) Ad. 7 (zapis windykacyjny) - określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z chwili otwarcia spadku, a według cen z chwili działu spadku (aktualnych)

Źródło: opracowanie własne

Ustaleń na potrzeby wskazanych powyżej założeń powinien dokonać sąd. Brak wskazanych założeń uniemożliwia prawidłową i rzetelną wycenę. Wycena dokonana pomimo

stwierdzenia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego istnienia takich braków będzie wadliwa i może być poddana krytyce. Efektem może być odrzucenie wyceny i zlecenie sporządzenia kolejnej przez innego biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Mając na względzie zakres przedmiotowy, zakres ustaleń oraz założeń sprawy o dział spadku zaproponowano specjalistyczną metodykę wyceny nieruchomości dedykowaną temu typowi spraw (Schemat 3).

Schemat 3 Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o dział spadku

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap I: Podstawa formalna wyceny	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii? Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał z sądu informację co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy, w tym czy są takie, które należy pominąć?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udostępnienie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z jego opinii stanowiącego podstawę formalną wyceny (tab. 35 pkt 2, 9, 12, 13, 15) ☐ Tak: dalej Etap II ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie czy na potrzeby opinii biegły rzeczoznawca majątkowy ma wykorzystać wszystkie udostępnione jemu materiały, czy też są takie, które powinien pominąć? (tab. 35 pkt 2, 5)
Etap II: Przedmiot i zakres wyceny Wartość nieruchomości: - wchodzącej w skład spadku - będącej przedmiotem darowizny - będącej przedmiotem zapisu windykacyjnego Wartość wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości	Czy na etapie sądowym ustalono dane identyfikujące nieruchomość i jej rodzaj? Czy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazano precyzyjnie zakres wyceny? Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości wynagrodzenia?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udzielenie informacji o rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej położenie, numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona, dane katastralne nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki jest zakres wyceny, czy obejmuje całą nieruchomość, czy jej część tj. działkę /działki wchodzące w skład nieruchomości, łącznie z częściami składowymi (np. budynki), czy bez nich (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości wynagrodzenia z tytułu posiadania nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość pożytków i innych przychodów	Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość wynagrodzenia?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: b) zwrócić się do sądu o wskazanie jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wynagrodzenia z tytułu posiadania, aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości pożytków i innych przychodów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość pożytków i innych przychodów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (faktycznych/hipotetycznych), aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość nakładów	Czy ustalono rodzaj pożytków i innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej części, których wartość należy określić?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jakiego rodzaju pożytki i inne przychody uwzględnić przy określaniu ich wartości oraz w oparciu o jakie dane źródłowe b) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jaki stan nieruchomości przyjąć przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów możliwych do uzyskania z nieruchomości: aktualny czy z innej daty, jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono precyzyjnie zakres rzeczowy nakładów na nieruchomość oraz okres, w którym dokonano nakładów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie zakresu rzeczowego nakładów oraz okresu czasu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość mających stanowić podstawę do określenia ich wartości (tab. 35 pkt 10, 11, 12) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zarządzenia oględzin z udziałem sądu, biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz stron, albowiem z materiału dowodowego i tego co w sprawie jest

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość wynagrodzenia za służebność	Czy ustalono warianty służebności gruntowej? Czy wskazano rodzaj wynagrodzenia za służebność (świadczenie okresowe, wynagrodzenie jednorazowe)?	sporne wynika, że oględziny z udziałem sądu są wskazane, w szczególności niezbędne może być poczynienie dodatkowych ustaleń, do których biegły rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony (tab. 35 pkt 1, 9, 10, 11, 15) c) zwrócić się do sądu o wskazanie, czy określić łączną wartość nakładów, czy z rozbiorem na poszczególne nakłady (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie precyzyjne wariantów służebności gruntowej, za które należy określić wartość wynagrodzenia (tab. 35 pkt 10, 12) ☐ Tak: dalej Etap III ☐ Nie: sposób postępowania: a) wartość wynagrodzenia określić wariantowo, jako wynagrodzenie jednorazowe oraz świadczenie okresowe
Etap III: Cel wyceny	Czy cel wyceny zostały precyzyjnie wskazany / wynika z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego?	☐ Tak: dalej Etap IV ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/sprecyzowanie celu wyceny tj. jakiego rodzaju wartość ma być określona w opinii oraz dla jakich potrzeb (jakiej sprawy) (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap IV: Źródła danych o nieruchomości	Czy akta sprawy zawierają wystarczające dane źródłowe dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem wyceny?	☐ Tak: dalej Etap V ☐ Nie: możliwe sposoby postępowania: a) zwrócić się do sądu o niezbędne dokumenty (tab. 35 pkt 3, 8, 14) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zobowiązania stron do udostępnienia niezbędnych dokumentów podczas oględzin (tab. 35 pkt 4, 13, 14) c) zwrócić się do sądu o upoważnienie biegłego rzeczoznawcy majątkowego do pozyskania dodatkowych niezbędnych dokumentów ponad źródła danych z art. 155 u.g.n. (tab. 35 pkt 3)
Etap V: Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Czy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawiera daty istotne dla określenia wartości nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap VI ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie dat, jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości wchodzącej w skład spadku i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen (tab. 35 pkt 11, 12)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
		b) zwrócić się do sądu o wskazanie dat, jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen, wobec faktu, że nieruchomość objęta wyceną stanowiła przedmiot darowizny (tab. 35 pkt 11, 12) c) zwrócić się do sądu o wskazanie dat, jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen, wobec faktu, że nieruchomość objęta wyceną stanowi przedmiot zapisu windykacyjnego (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap VI: Oględziny	Czy w świetle materiału dowodowego udostępnionego biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz tego co jest w sprawie sporne odnośnie szacowanej nieruchomości, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w oględzinach? Czy podczas oględzin strony podejmują próbę udostępnienia materiałów, mogących stanowić dowody w sprawie, które nie znajdują się w aktach sprawy? Zalecenie: przed oględzinami sprawdzić w aktach co zostało w sprawie ustalone odnośnie nieruchomości a podczas oględzin nie podejmować próby czynienia	☐ Tak: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu z wnioskiem o rozważenie zarządzenia oględzin, w których udział weźmie sąd, biegły rzeczoznawca majątkowy oraz strony z uwagi na istniejące niejasności odnośnie szacowanej nieruchomości wymagające usunięcia z udziałem sądu (tab. 35 pkt 9, 15) ☐ Nie: dalej kolejne pytanie ☐ Tak: sposób postępowania: a) jeśli sąd upoważnił biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych dokumentów lub zobowiązał strony do udostępnienia podczas oględzin dokumentów, o które zwróci się biegły rzeczoznawca majątkowy, wówczas dokumenty należy przyjąć a fakt ten stwierdzić w protokole oględzin (tab. 35 pkt 3, 8, 10, 14) b) w przypadku braku sądowego upoważnienia lub zobowiązania odmówić przyjęcia materiałów innych niż wymienione w art. 155 u.g.n., ze wskazaniem, że materiały (dowody) należy składać do akt sądowych z odpowiednim pismem i odpisem materiałów (dowodów) dla strony przeciwnej (tab. 35 pkt 1) ☐ Nie: dalej Etap VII

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	odmiennych lub dodatkowych ustaleń, poza opisaniem (stwierdzeniem właściwości) nieruchomości będącej przedmiotem oględzin co do rodzaju i stanu w oparciu o już ustalone dane lub dane pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowiące o niezaprzeczalnych faktach (pozyskane z wiarygodnych źródeł danych). Gdy analiza akt wskazuje na potrzebę poczynienia dodatkowych ustaleń, zwrócić się do sądu o rozważenie zarządzenia oględzin z udziałem sądu.	
Etap VII: Opis stanu nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie w zakresie jej: - stanu zagospodarowania - stanu prawnego - stanu techniczno – użytkowego - stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej - stan otoczenia? Zalecenie: w przypadku źródeł wiedzy o faktach odwoływać się do konkretnych materiałów z akt sprawy ze wskazaniem numeru kart akt sądowych lub podać inne źródło. Nie czynić własnych ustaleń poprzez przyjmowanie dokumentów podczas oględzin nieruchomości.	☐ Tak: dalej Etap VIII ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17) c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10)
Etap VIII: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości w dacie na jaką należy przyjąć stan nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap IX ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy uwzględnić takie przeznaczenie wycenianej nieruchomości, jakie wynika z udostępnionych i dodatkowo

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
		pozyskanych źródeł danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14, 17)
Etap IX: Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap X: Rodzaj określonej wartości, wybór sposobu szacowania	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu
Etap XI: Obliczenia wartości nieruchomości, wynik wyceny z uzasadnieniem	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap XII: Przekazanie opinii do sądu		W piśmie informującym o złożeniu opinii w wymaganej liczbie egzemplarzy, zawrzeć wnioski o poinformowanie biegłego o sposobie ostatecznego wykorzystania jego opinii (uwzględniona, czy pominięta, a jeśli pominięta to z jakich przyczyn?).

Źródło: Opracowanie własne

7.1.3 Propozycja specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawach o podział majątku

Jak stanowi art. 31 § 3 k.r.o.: *z chwili zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny).*

Z chwilą ustania małżeństwa w wyniku rozvodu lub śmierci jednego z małżonków ustaje również wspólność majątkowa. Zawarcie w trakcie trwania małżeństwa umowy o ustanowienie rozdzielności majątkowej, jak również orzeczenie ustanawiające rozdzielność także powodują ustanie wspólności majątkowej. Podobnie jak w sprawie o zniesienie współwłasności i dział spadku, w każdym z powyższych przypadków możliwy jest umowny podział majątku, a w braku porozumienia co do sposobu podziału, możliwe jest dokonanie podziału majątku przez sąd. Zgodnie z art. 46 k.r.o.: *od chwili ustania wspólności ustawowej, do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i dziale spadku.* Z kolei poprzez odesłanie zawarte

w art. 1035 k.c: *do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.*

Zakres przedmiotowy sprawy o podział majątku istotny z punktu widzenia wyceny istotnych składników majątku wspólnego reguluje art. 45 k.r.o. zgodnie z którym: *każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód. Może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny.*

Rozwinięcie tego zakresu zawiera art. 567 § 1 k.p.c. w myśl którego: *w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga także o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym oraz o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi.*

Kwestie proceduralne związane z podziałem majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej reguluje kodeks postępowania cywilnego, który w art. 567 § 3 wskazuje, że: *do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności między małżonkami (...) stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku.*

Poprzez odesłanie zawarte w art. 688 k.p.c. do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c., co oznacza, że przepisy te stosuje się odpowiednio również do spraw o podział majątku. W ten sposób zakres rozpoznania spraw bywa podobny, choć wymaga uwzględnieniem różnic właściwych dla każdego rodzaju wspólności. W sprawach o podział majątku podziałem może być objęta jedna lub więcej nieruchomości. W sprawach tych rozliczeniu podlegają wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na majątek osobisty – nieruchomości stanowiące składnik majątku osobistego oraz wydatki i nakłady poczynione z majątku osobistego na majątek wspólny – nieruchomości wchodzące w skład majątku wspólnego. Wydatki obejmują koszty związane z nabyciem składnika majątku wspólnego lub osobistego, nakłady zaś oznaczają koszty poniesione na już istniejący składnik majątku wspólnego lub osobistego (Piasecki, 2006). Przedmiotem rozliczeń w sprawie o podział majątku mogą być również roszczenia z tytułu posiadania nieruchomości oraz pobranych z niej pożytków i innych przychodów po ustaniu wspólności majątkowej. Fizyczny podział nieruchomości może determinować ustanowienie służebności gruntowej i ustanowienie wynagrodzenia z tego tytułu. Zakres przedmiotowy, zakres niezbędnych ustaleń i założeń sprawy o podział majątku wspólnego istotnych w procesie wyceny przedstawiono w tabeli 38.

Tabela 38 Zakres przedmiotowy, zakres niezbędnych ustaleń i założeń sprawy o podział majątku istotnych w procesie wyceny

Zakres przedmiotowy	Zakres ustaleń i założeń
prawa lub roszczenia wymagające określenia co do wartości	1. prawo własności nieruchomości 2. roszczenia z tytułu posiadania nieruchomości 3. roszczenia z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości 4. roszczenia z tytułu wydatków i nakładów z majątku wspólnego na nieruchomość stanowiącą majątek osobisty 5. roszczenia z tytułu wydatków i nakładów z majątku osobistego na nieruchomość stanowiącą majątek wspólny 6. ograniczone prawo rzeczowe (służebność gruntowa)
założenia ustaleń odnośnie stanu nieruchomości i jej wartości na potrzeby podziału majątku	a) aktualny stan nieruchomości b) aktualna wartość nieruchomości tj. według cen z chwili dokonywania podziału majątku
zakres niezbędnych ustaleń odnośnie praw i roszczeń	Ad. 1 (prawo własności) - ustalenie danych identyfikujących nieruchomość i jej rodzaj - ustalenie aktualnego stanu nieruchomości Ad. 2 (wynagrodzenie za posiadanie) - ustalenie zakresu posiadania nieruchomości - ustalenie okresu posiadania nieruchomości - ustalenie stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie Ad. 3 (pożytki i inne przychody) - ustalenie zakresu posiadania nieruchomości - ustalenie okresu posiadania nieruchomości - ustalenie stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie - ustalenie rodzaju pożytków i/lub innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej oznaczonej części Ad. 4-5 (wydatki i nakłady) - ustalenie zakresu rzeczowego wydatków i/lub nakładów na nieruchomość - ustalenie okresu, w którym dokonano wydatków i/lub nakładów na nieruchomość - ustalenie źródeł pochodzenia/finansowania (majątek wspólny / majątek odrębny) wydatków i/lub nakładów na nieruchomość Ad. 6 (służebność gruntowa) - ustalenie wariantu (-ów) służebności gruntowej - wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej
zakres niezbędnych założeń wyceny: - prawa własności nieruchomości - roszczeń powstałych na tle nieruchomości	Ad. 1 (prawo własności) - określenie wartości rynkowej oznaczonej nieruchomości według stanu i cen z chwili dokonywania podziału Ad. 2 (wynagrodzenie za posiadanie) - określenie wartości rynkowej możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszu najmu lub dzierżawy za całą nieruchomość lub oznaczona jej część według aktualnego lub oznaczonego stanu nieruchomości lub jej części z przeszłości w oznaczonym okresie czasu i według cen z chwili dokonywania podziału Ad. 3 (pożytki i inne przychody) - określenie wartości rynkowej oznaczonych co do rodzaju i ilości pożytków i/lub oznaczonych rodzajowo przychodów uzyskanych z nieruchomości lub jej części - określenie wartości rynkowej hipotetycznie możliwych do uzyskania rodzajowo sprecyzowanych pożytków i/lub innych przychodów z nieruchomości lub jej części według aktualnego lub oznaczonego stanu nieruchomości lub jej części z przeszłości w oznaczonym okresie czasu według cen z chwili dokonywania podziału Ad. 4-5 (wydatki i nakłady) - określenie wartości rynkowej wydatków i nakładów oznaczonych co do zakresu rzeczowego (enumeratywnie wymienionych) ze wskazaniem, czy określenie ich wartości ma oznaczać określenie wartości łącznej, czy wartość ta ma być podana z rozbiorem na poszczególne wydatki i nakłady według stanu z chwili ich poczynienia

Zakres przedmiotowy	Zakres ustaleń i założeń
	i cen z chwili dokonywania podziału, ze wskazaniem okresu czasu, w którym poczyniono wydatki i nakłady Ad. 6 (służebność gruntowa) - określenie wartości rynkowej wynagrodzenia jednorazowego lub okresowego z tytułu ustanowienia oznaczonej służebności gruntowej według wskazanego wariantu lub dla wskazanych wariantów

Źródło: Opracowanie własne

Rozliczenia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej zarówno te dotyczące podziału nieruchomości, jak i te związane z rozliczeniem wydatków i nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty stanowiący nieruchomość i odwrotnie oraz te powstałe na tle posiadania nieruchomości, wymagają poczynienia przez sąd ustaleń umożliwiających prawidłowe określenie wartości poszczególnych praw (prawa własności nieruchomości) i roszczeń przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia te stanowią bowiem niezbędne dane wyjściowe i założenia na potrzeby wyceny.

Mając na względzie zakres przedmiotowy, zakres ustaleń oraz założeń sprawy o podział majątku zaproponowano specjalistyczną metodykę wyceny nieruchomości dedykowaną temu typowi spraw (Schemat 4).

Schemat 4 Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o podział majątku

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap I: Podstawa formalna wyceny	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz z aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii? Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał z sądu informację co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy, w tym czy są takie, które należy pominąć?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udostępnienie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z jego opinii stanowiącego podstawę formalną wyceny (tab. 35 pkt 2, 9, 12, 13, 15) ☐ Tak: dalej Etap II ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie czy na potrzeby opinii biegły rzeczoznawca majątkowy ma wykorzystać wszystkie udostępnione jemu materiały, czy też są takie, które powinien pominąć? (tab. 35 pkt 2, 5)
Etap II: Przedmiot i zakres wyceny	Czy na etapie sądowym ustalono dane identyfikujące nieruchomość i jej rodzaj? Czy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udzielenie informacji o rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej położenie, numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona, dane katastralne nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania:

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości	rzeczoznawcy majątkowego wskazano precyzyjnie zakres wyceny? Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości wynagrodzenia? Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość wynagrodzenia?	a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki jest zakres wyceny, czy obejmuje całą nieruchomość, czy jej część tj. działkę /działki wchodzące w skład nieruchomości, łącznie z częściami składowymi (np. budynki), czy bez nich (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości wynagrodzenia z tytułu posiadania nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wynagrodzenia z tytułu posiadania, aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość pożytków i innych przychodów	Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości pożytków i innych przychodów? Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość pożytków i innych przychodów? Czy ustalono rodzaj pożytków i innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej części, których wartość należy określić?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (faktycznych/hipotetycznych), aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jakiego rodzaju pożytki i inne przychody uwzględnić przy określaniu ich wartości oraz w oparciu o jakie dane źródłowe b) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jaki stan nieruchomości przyjąć przy określaniu wartości pożytków i innych

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość wydatków i nakładów	Czy ustalono precyzyjnie zakres rzeczowy wydatków i nakładów na nieruchomość oraz okres, w którym dokonano nakładów?	przychodów możliwych do uzyskania z nieruchomości: aktualny czy z innej daty, jaki? (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie zakresu rzeczowego wydatków i nakładów oraz okresu czasu, w którym dokonano wydatków i nakładów na nieruchomość mających stanowić podstawę do określenia ich wartości (tab. 35 pkt 10, 11, 12) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zarządzenia oględzin z udziałem sądu, biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz stron, albowiem z materiału dowodowego i tego co w sprawie jest sporne wynika, że oględziny z udziałem sądu są wskazane, w szczególności niezbędne może być poczynienie dodatkowych ustaleń, do których biegły rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony (tab. 35 pkt 1, 9, 10, 11, 15) c) zwrócić się do sądu o wskazanie, czy określić łączną wartość poszczególnych wydatków i poszczególnych nakładów, czy z rozbiciem na poszczególne wydatki i poszczególne nakłady (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość wynagrodzenia za służebność	Czy ustalono warianty służebności gruntowej? Czy wskazano rodzaj wynagrodzenia za służebność (świadczenie okresowe, wynagrodzenie jednorazowe)?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie precyzyjne wariantów służebności gruntowej, za które należy określić wartość wynagrodzenia (tab. 35 pkt 10, 12) ☐ Tak: dalej Etap III ☐ Nie: sposób postępowania: a) wartość wynagrodzenia określić wariantowo, jako wynagrodzenie jednorazowe oraz świadczenie okresowe
Etap III: Cel wyceny	Czy cel wyceny zostały precyzyjnie wskazany / wynika z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego?	☐ Tak: dalej Etap IV ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/sprecyzowanie celu wyceny tj. jakiego rodzaju wartość ma być określona w opinii oraz dla jakich potrzeb (jakiej sprawy) (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap IV: Źródła danych o nieruchomości	Czy akta sprawy zawierają wystarczające dane źródłowe dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem wyceny?	☐ Tak: dalej Etap V ☐ Nie: możliwe sposoby postępowania: a) zwrócić się do sądu o niezbędne dokumenty (tab. 35 pkt 3, 8, 14)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
		b) zwrócić się do sądu o rozważenie zobowiązania stron do udostępnienia niezbędnych dokumentów podczas oględzin (tab. 35 pkt 4, 13, 14) c) zwrócić się do sądu o upoważnienie biegłego rzeczoznawcy majątkowego do pozyskania dodatkowych niezbędnych dokumentów ponad źródła danych z art. 155 u.g.n. (tab. 35 pkt 3)
Etap V: Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Czy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawiera daty istotne dla określenia wartości nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap VI ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie dat, jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap VI: Oględziny	Czy w świetle materiału dowodowego udostępnionego biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz tego co jest w sprawie sporne odnośnie szacowanej nieruchomości, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w oględzinach? Czy podczas oględzin strony podejmują próbę udostępnienia materiałów, mogących stanowić dowody w sprawie, które nie znajdują się w aktach sprawy? Zalecenie: przed oględzinami sprawdzić w aktach co zostało w sprawie ustalone odnośnie nieruchomości a podczas oględzin nie podejmować próby czynienia	☐ Tak: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu z wnioskiem o rozważenie zarządzenia oględzin, w których udział weźmie sąd, biegły rzeczoznawca majątkowy oraz strony z uwagi na istniejące niejasności odnośnie szacowanej nieruchomości wymagające usunięcia z udziałem sądu (tab. 35 pkt 9, 15) ☐ Nie: dalej kolejne pytanie ☐ Tak: sposób postępowania: a) jeśli sąd upoważnił biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych dokumentów lub zobowiązał strony do udostępnienia podczas oględzin dokumentów, o które zwróci się biegły rzeczoznawca majątkowy, wówczas dokumenty należy przyjąć a fakt ten stwierdzić w protokole oględzin (tab. 35 pkt 3, 8, 10, 14) b) w przypadku braku sądowego upoważnienia lub zobowiązania odmówić przyjęcia materiałów innych niż wymienione w art. 155 u.g.n., ze wskazaniem, że materiały (dowody) należy składać do akt sądowych z odpowiednim pismem i odpisem materiałów (dowodów) dla strony przeciwnej (tab. 35 pkt 1) ☐ Nie: dalej Etap VII

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	odmiennych lub dodatkowych ustaleń, poza opisaniem (stwierdzeniem właściwości) nieruchomości będącej przedmiotem oględzin co do rodzaju i stanu w oparciu o już ustalone dane lub dane pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowiące o niezaprzeczalnych faktach (pozyskane z wiarygodnych źródeł danych). Gdy analiza akt wskazuje na potrzebę poczynienia dodatkowych ustaleń, zwrócić się do sądu o rozważenie zarządzenia oględzin z udziałem sądu.	
Etap VII: Opis stanu nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie w zakresie jej: - stanu zagospodarowania - stanu prawnego - stanu technicznego – użytkowego - stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej - stan otoczenia? Zalecenie: w przypadku źródeł wiedzy o faktach odwoływać się do konkretnych materiałów z akt sprawy ze wskazaniem numeru kart akt sądowych lub podać inne źródło spoza akt. Nie czynić własnych ustaleń poprzez przyjmowanie dokumentów podczas oględzin nieruchomości.	☐ Tak: dalej Etap VIII ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17) c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10)
Etap VIII: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości w dacie na jaką należy przyjąć stan nieruchomości?	☐ Tak: dalej Etap IX ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy uwzględnić takie przeznaczenie wycenianej nieruchomości, jakie wynika z udostępnionych i dodatkowo

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
		pozyskanych źródeł danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14, 17)
Etap IX: Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap X: Rodzaj określonej wartości, wybór sposobu szacowania	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu
Etap XI: Obliczenia wartości nieruchomości, wynik wyceny z uzasadnieniem	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap XII: Przekazanie opinii do sądu		W piśmie informującym o złożeniu opinii w wymaganej liczbie egzemplarzy, zawrzeć wnioski o poinformowanie biegłego o sposobie ostatecznego wykorzystania jego opinii (uwzględniona, czy pominięta, a jeśli pominięta to z jakich przyczyn?).

Źródło: Opracowanie własne

7.2 Koncepcja zmian legislacyjnych na potrzeby wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych

Porównując cywilne regulacje prawne niemieckie i brytyjskie (Anglia i Walia) z regulacjami polskimi odnoszącymi się do zasad wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych w tym wyboru biegłego rzeczoznawcy oraz wymogów stawianych jego opinii należy odnotować większe ich uszczegółowienie i precyzję, które w założeniu mają: (i) ograniczyć koszty związane z opiniami, (ii) ograniczyć liczbę opinii uznawanych za nieprzydatne w sprawach rozpatrywanych przez sądy oraz, (iii) wprowadzić jednolite standardy przewidziane dla opinii sporządzanych na potrzeby sporów sądowych⁹¹.

Jak już w pracy podkreślano, wycena nieruchomości w postępowaniu sądowym to postępowanie dwuetapowe, najpierw prowadzone jest przez sąd a następnie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Zasadne jest więc wypracowanie takiego rozwiązania, które stosowane w pierwszym etapie postępowania będzie miało pozytywny wpływ na jego drugi etap.

⁹¹ Guidance for the Instruction of experts in civil claims 2014 wydany przez Civil Justice Council

W związku z powyższym autor dysertacji proponuje wprowadzenie zmian legislacyjnych na poziomie aktu wykonawczego tj. rozporządzenia, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej⁹². Rozwiązanie to jest adresowane przede wszystkim do sądu, biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz stron i ich pełnomocników. Polski ustawodawca za właściwe uznał, by rozporządzeniem uszczegółowić zasady wyceny nieruchomości przewidziane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami kodeksu postępowania cywilnego, gdy chodzi o wycenę nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego.

Punktem wyjścia dla koncepcji nowelizacji rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości były zapisy dwóch kluczowych artykułów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. art. 149 i art. 159 pkt 2. W myśl art. 149 u.g.n. przepisy rozdziału 1 zatytułowanego „Określanie wartości nieruchomości” znajdującego się w dziale IV zatytułowanym „Wycena nieruchomości” stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Przywołany przepis zawiera normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym (łac. *ius cogens*), od której przewidziano tylko jeden wyjątek. Wprawdzie dopuszczalne jest uregulowanie w ustawie szczególnej (stanowiącej *lex specialis*) w sposób odmienny zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb tych ustaw, ale ustawa kodeksu postępowania cywilnego tego nie czyni. Na gruncie spraw regulowanych przepisami kodeksu postępowania cywilnego, zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami jak i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości znajdują pełne zastosowanie. Zgodnie z art. 159 pkt 2 u.g.n. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając: (...) pkt 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów (...). Wycena nieruchomości w postępowaniu sądowym dla jego potrzeb stanowi taki właśnie cel, dla którego można określić sposób określania wartości nieruchomości. Propozycja zmiany rozporządzenia dotyczy jego rozdziału 4 zatytułowanego „Sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów”.

⁹² Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” t.j. obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, Dz. U. z 2016 r. poz. 283

Autorską koncepcję zmiany rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości dla potrzeb wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych przedstawiono w tabeli 39.

Tabela 39 Koncepcja zmiany rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości na potrzeby wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych

Akt prawny	Autorska propozycja zmiany rozporządzenia
<i>Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia ... zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości</i>	Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881), zarządza się, co następuje: § 1. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) wprowadza się następujące zmiany: Po § 54 dodaje się § 54a w brzmieniu: 1. Określanie wartości nieruchomości oraz zgłoszonych roszczeń w sprawach, w których wartości te mają wpływ na ich wynik, poprzedza się ustaleniem w sposób zgodny z zasadami postępowania właściwymi dla danego rodzaju sprawy, faktów mających znaczenie dla dokładnego określenia: 1) rodzaju i położenia nieruchomości; 2) przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym a w przypadku jego braku w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w braku decyzji na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości lub ustaleń planu ogólnego gminy; 3) aktualnego lub innego stanu nieruchomości (stanu zagospodarowania, stanu prawnego, stanu techniczno – użytkowego, stanu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu otoczenia), o ile niezbędne jest jego ustalenie na datę inną niż aktualna; 4) wartości nieruchomości. 2. W przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami lub innymi urządzeniami, dla potrzeb ustalenia stanu nieruchomości, określenie wartości nieruchomości poprzedza się ustaleniem, w sposób zgodny z zasadami o jakich mowa w ust. 1, w miarę możliwości: 1) rok budowy budynków i urządzeń; 2) stan techniczny, rodzaj konstrukcji i zastosowany materiał budowlany, 3) liczbę kondygnacji, 4) wyposażenie w instalacje i urządzenia, w tym urządzenia infrastruktury technicznej lub ich dostępność 5) sposób i jakość wykonania instalacji i urządzeń oraz sposób ich użytkowania 6) standard wykończenia 7) przeprowadzone remonty, modernizacje, prace konserwatorskie. 3. W przypadku lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio. 4. Dla potrzeb ustalenia wartości nakładów na nieruchomość, określenie ich wartości poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, ich zakresu rzeczowego oraz źródeł finansowania. 5. Dla potrzeb ustalenia wartości innych roszczeń zgłoszonych z tytułu posiadania nieruchomości, określenie ich wartości poprzedza, w zależności od rodzaju zgłoszonego roszczenia, w sposób zgodny z zasadami o jakich mowa w ust. 1, ustalenie: 1) zakresu posiadania 2) okresu posiadania 3) stanu nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie lub stanu nieruchomości jaki sąd uzna za właściwy dla potrzeb określenia wymaganych wartości

Akt prawny	Autorska propozycja zmiany rozporządzenia
	4) <i>ustalenie rodzaju pożytków i innych przychodów uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej oznaczonej części.</i> 6. <i>Do innych wydatków i nasadzeń na nieruchomość podlegających rozliczeniu przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.</i> 7. <i>Ustaleń o jakich mowa w ust. 1 – 6, w razie potrzeby, dokonuje się przy udziale biegłego wezwanego w tym celu, lub biegłego, któremu sąd zleci określenie niezbędnych wartości, przy czym:</i> 1) <i>osoba wyznaczona na biegłego, której przedstawiono w niezbędnym zakresie akta sprawy celem wydania opinii, w przypadku stwierdzenia braków uniemożliwiających wydanie opinii, w tym braków odnośnie założeń, jakie należy uwzględnić w procesie wyceny, niezwłocznie informuje o tym sąd;</i> 2) <i>sąd, w przypadku o jakim mowa w pkt 1 może zarządzić uzupełnienie materiałów w niezbędnym zakresie, zlecić wydanie opinii wariantowej, ze wskazaniem założeń, jakie należy przyjąć dla każdego wariantu lub podjąć inne niezbędne decyzje.</i> <i>§ 2. 1. Do operatów szacunkowych (opinii o wartości nieruchomości) sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.</i> <i>2. Do wycen nieruchomości rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzenia.</i> <i>§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od jego ogłoszenia.</i>

Źródło: Opracowanie własne

8. Testowanie zaproponowanej metodyki na analizowanych obiektach badawczych

Zaproponowaną metodykę uniwersalną a kolejno specjalistyczne metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości przetestowano na dwóch obiektach badawczych:

A. obiekt badawczy stanowiący nieruchomość gruntową zabudowaną, położony w miejscowości S.B., gdzie celem wyceny było określenie wartości nakładów na potrzeby sprawy o zapłatę, połączonej następnie ze sprawą o dział spadku i podział majątku (opis w podrozdziale 6.1.2),

B. obiekt badawczy stanowiący nieruchomość gruntową zabudowaną, położony w miejscowości M., gdzie celem wyceny było określenie wartości nieruchomości (na początku) oraz (następnie) wartości nakładów na potrzeby sprawy o zniesienie współwłasności (opis w podrozdziale 6.1.3.).

Wyżej wymienione obiekty wybrano do testowania ze względu na ich reprezentatywność, przez co udowodniona zostanie uniwersalność oraz przydatność zaproponowanej koncepcji w niemal każdej sprawie sądowej wymagającej wyceny nieruchomości.

**Ad. A Sprawa o zapłatę połączona ze sprawą o dział spadku i podział majątku
(Odniesienie: Tabela 33, Schemat 3)**

Cel wyceny: określenie wartości nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w miejscowości S.B. na potrzeby sprawy o zapłatę (następnie połączonej ze sprawą o dział spadku z podziałem majątku).

Przebieg testowania zaproponowanej przez autora w rozdziale 7 metodyki wyceny nieruchomości w sprawie o dział spadku przedstawiono w tabeli 40.

Tabela 40 Testowa procedura postępowania według specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawie o dział spadku (na podstawie: Tabela 33, Schemat 3)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap I: Podstawa formalna wyceny	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii? Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał z sądu informację co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy, w tym czy są takie, które należy pominąć?	☒ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu o udostępnienie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z jego opinii stanowiącego podstawę formalną wyceny (tab. 35 pkt 2, 9, 12, 13, 15) ☒ Tak: dalej Etap II ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu o wskazanie czy na potrzeby opinii biegły rzeczoznawca majątkowy ma wykorzystać wszystkie udostępnione jemu materiały, czy też są takie, które powinien pominąć? (tab. 35 pkt 2, 5)
Etap II: Przedmiot i zakres wyceny Wartość nieruchomości: - wchodzącej w skład spadku - będącej przedmiotem darowizny - będącej przedmiotem zapisu windykacyjnego Wartość wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości <i>(nie dotyczy)</i>	Czy na etapie sądowym ustalono dane identyfikujące nieruchomość i jej rodzaj? Czy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazano precyzyjnie zakres zlecenia? Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości wynagrodzenia?	☒ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu o udzielenie informacji o rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej położenie, numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona, dane katastralne nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☒ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki jest zakres zlecenia, czy obejmuje całą nieruchomość, czy jej część tj. działkę /działki wchodzące w skład nieruchomości, łącznie z częściami składowymi (np. budynki), czy bez nich (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość pożytków i innych przychodów <i>(nie dotyczy)</i>	Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość wynagrodzenia?	określaniu wartości wynagrodzenia z tytułu posiadani nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wynagrodzenia z tytułu posiadania, aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości pożytków i innych przychodów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość pożytków i innych przychodów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (faktycznych/hipotetycznych), aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono rodzaj pożytków i innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej części, których wartość należy określić?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jakiego rodzaju pożytki i inne przychody uwzględnić przy określaniu ich wartości oraz w oparciu o jakie dane źródłowe b) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jaki stan nieruchomości przyjąć przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów możliwych do uzyskania z nieruchomości: aktualny czy z innej daty, jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość nakładów	Czy ustalono precyzyjnie zakres rzeczowy nakładów na nieruchomość oraz okres, w którym dokonano nakładów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☒ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie zakresu rzeczowego nakładów oraz okresu czasu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość mających stanowić podstawę do określenia ich wartości (tab. 35 pkt 10, 11, 12) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zarządzenia oględzin z udziałem sądu,

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość wynagrodzenia za służebność <i>(nie dotyczy)</i>	Czy ustalono warianty służebności gruntowej? Czy wskazano rodzaj wynagrodzenia za służebność (świadczenie okresowe, wynagrodzenie jednorazowe)?	biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz stron, albowiem z materiału dowodowego i tego co w sprawie jest sporne wynika, że oględziny z udziałem sądu są wskazane, w szczególności niezbędne może być poczynienie dodatkowych ustaleń, do których biegły rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony (tab. 35 pkt 1, 9, 10, 11, 15) c) zwrócić się do sądu o wskazanie, czy określić łączną wartość nakładów, czy z rozbiorem na poszczególne nakłady (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie precyzyjne wariantów służebności gruntowej, za które należy określić wartość wynagrodzenia (tab. 35 pkt 10, 12) ☐ Tak: dalej Etap III ☐ Nie: sposób postępowania: a) wartość wynagrodzenia określić wariantowo, jako wynagrodzenie jednorazowe oraz świadczenie okresowe
Etap III: Cel wyceny	Czy cel wyceny zostały precyzyjnie wskazany / wynika z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego?	☒ Tak: dalej Etap IV ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/sprecyzowanie celu wyceny tj. jakiego rodzaju wartość ma być określona w opinii oraz dla jakich potrzeb (jakiej sprawy) (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap IV: Źródła danych o nieruchomości	Czy akta sprawy zawierają wystarczające dane źródłowe dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem wyceny?	☒ Tak: dalej Etap V ☐ Nie: możliwe sposoby postępowania: a) zwrócić się do sądu o niezbędne dokumenty (tab. 35 pkt 3, 8, 14) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zobowiązania stron do udostępnienia niezbędnych dokumentów podczas oględzin (tab. 3 pkt 4, 13, 14) c) zwrócić się do sądu o upoważnienie biegłego rzeczoznawcy majątkowego do pozyskania dodatkowych niezbędnych dokumentów ponad źródła danych z art. 155 u.g.n. (tab. ... pkt 3)
Etap V:	Czy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego	☒ Tak: dalej Etap VI ☐ Nie: sposób postępowania:

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	rzecznawcy majątkowego zawiera daty istotne dla określenia wartości nieruchomości?	a) zwrócić się do sądu o wskazanie dat, jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości wchodzącej w skład spadku i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen (tab. 35 pkt 11, 12) b) zwrócić się do sądu o wskazanie dat jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty na którą należy przyjąć stan nieruchomości i daty na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen, wobec faktu, że nieruchomość objęta wyceną stanowiła przedmiot darowizny (tab. 35 pkt 11, 12) c) zwrócić się do sądu o wskazanie dat jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości i daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; istotne daty: - stan nieruchomości, - poziom cen, wobec faktu, że nieruchomość objęta wyceną stanowi przedmiot zapisu windykacyjnego (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap VI: Oględziny	Czy w świetle materiału dowodowego udostępnionego biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz tego co jest w sprawie sporne odnośnie szacowanej nieruchomości, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w oględzinach? Czy podczas oględzin strony podejmują próbę udostępnienia materiałów, mogących stanowić dowody w sprawie, które nie znajdują się w aktach sprawy?	■ Tak: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu z wnioskiem o rozważenie zarządzenia oględzin, w których udział weźmie sąd, biegły rzeczoznawca majątkowy oraz strony z uwagi na istniejące niejasności odnośnie szacowanej nieruchomości wymagające usunięcia z udziałem sądu (tab. 35 pkt 9, 15) □ Nie: dalej kolejne pytanie ■ Tak: sposób postępowania: a) jeśli sąd upoważnił biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych dokumentów lub zobowiązał strony do udostępnienia podczas oględzin dokumentów, o które zwróci się biegły rzeczoznawca majątkowy, wówczas dokumenty należy przyjąć a fakt ten stwierdzić w protokole oględzin (tab. 35 pkt 3, 8, 10, 14) b) w przypadku braku sądowego upoważnienia lub zobowiązania odmówić przyjęcia materiałów innych niż wymienione w art. 155 u.g.n., ze wskazaniem, że materiały (dowody) należy składać do akt sądowych z odpowiednim pismem i odpisem

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	Zalecenie: przed oględzinami sprawdzić w aktach co zostało w sprawie ustalone odnośnie nieruchomości a podczas oględzin nie podejmować próby czynienia odmiennych lub dodatkowych ustaleń, poza opisaniem (stwierdzeniem właściwości) nieruchomości będącej przedmiotem oględzin co do rodzaju i stanu w oparciu o już ustalone dane lub dane pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowiące o niezaprzeczalnych faktach (pozyskane z wiarygodnych źródeł danych). Gdy analiza akt wskazuje na potrzebę poczynienia dodatkowych ustaleń, zwrócić się do sądu o rozważenie zarządzenia oględzin z udziałem sądu.	materiałów (dowodów) dla strony przeciwnej (tab. 35 pkt 1) ☐ Nie: dalej Etap VII
Etap VII: Opis stanu nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie w zakresie jej: - stanu zagospodarowania - stanu prawnego - stanu techniczno – użytkowego - stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej - stanu otoczenia? Zalecenie: w przypadku źródeł wiedzy o faktach odwoływać się do konkretnych materiałów z akt sprawy ze wskazaniem numeru kart akt sądowych lub podać inne źródło. Nie czynić własnych ustaleń poprzez przyjmowanie dokumentów podczas oględzin nieruchomości.	☒ Tak: dalej Etap VIII ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17) c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10)
Etap VIII: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz	☒ Tak: dalej Etap IX ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	ogłędziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości w dacie na jaką należy przyjąć stan nieruchomości?	możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy uwzględnić takie przeznaczenie wycenianej nieruchomości, jakie wynika z udostępnionych i dodatkowo pozyskanych źródeł danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14, 17)
Etap IX: Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap X: Rodzaj określonej wartości, wybór sposobu szacowania	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu
Etap XI: Obliczenia wartości nieruchomości, wynik wyceny z uzasadnieniem	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap XII: Przekazanie opinii do sądu		W piśmie informującym o złożeniu opinii w wymaganej liczbie egzemplarzy, zawrzeć wnioszek o poinformowanie biegłego o sposobie ostatecznego wykorzystania jego opinii (uwzględniona, czy pominięta, a jeśli pominięta to z jakich przyczyn?).

Źródło: Opracowanie własne

Analizując przebieg wyceny w oparciu o metodykę Schematu 3 można stwierdzić, że biegły rzeczoznawca majątkowy mógłby zapobiec części zarzutów, jakie pojawiły się względem jego opinii głównej oraz uniknąć sporządzania opinii uzupełniających gdyby procedura wyceny przebiegała zgodnie z zaproponowaną metodyką. Po pierwsze z akt sprawy wynikało, że sprawa jest mocno sporna a odnośnie nakładów w dostępnym materiale dowodowym zachodzą istotne rozbieżności. Powyższe powinno stanowić dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego asumpt na Etapie II metodyki ujętej w Schemacie 3, do zwrócenia się do sądu, by ten wziął udział w oględzinach a ponadto, by sąd doprecyzował, czy wartość nakładów określić łącznie, czy z rozbiciem na poszczególne nakłady. Gdyby oględziny odbywały się z udziałem sądu, z dużym prawdopodobieństwem sąd zażądałby od razu, by

biegły rzeczoznawca majątkowy określił wartość poszczególnych nakładów, skoro strony spierały się o każdy nakład. Nie doszłoby do przekroczenia zakresu zlecenia.

Mechanizm postępowania przewidziany na Etapie VI również mógł spowodować eliminację wielu zarzutów względem późniejszej opinii. Oględziny od początku miały gwałtowny przebieg. Konflikt między uczestnikami na tle poszczególnych nakładów i na tle dokumentów udostępnianych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu na miejscu trwały niemal godzinę, zanim rozpoczęła się właściwa część oględzin. Taka sytuacja powinna skłonić biegłego do przerywania oględzin i zwrócenia się do sądu o zarządzenie oględzin z udziałem sądu. Biegły rzeczoznawca majątkowy nie zrobił tego. Pod presją jednej ze stron przyjmował dodatkowe dokumenty, ustalał istotne kwestie odnośnie nakładów, a nawet przyjął pełnomocnictwo od osoby, która zjawiała się na miejscu z zamiarem bycia dodatkowym pełnomocnikiem strony na czas oględzin. W ostatnich kwestiach biegły rzeczoznawca majątkowy, który zdecydował się ostatecznie na przeprowadzenie oględzin, powinien pouczyć strony, że wobec braku upoważnienia sądowego do przyjmowania dokumentów, wszelkie materiały dowodowe należy składać do akt sądowych, w tym pełnomocnictwo do udziału w czynności procesowej, jaką są oględziny. Dodatkowo biegły rzeczoznawca majątkowy uwzględniając zalecenie z Etapu VI nie podjąłby się ustalania kwestii związanych z nakładami. Mimo, że ustalenia zawarte w protokole z oględzin nie miały bezpośredniego przełożenia na treść i wynik opinii, to jednak stanowiły punkt odniesienia dla zarzutów do opinii. Strona niezadowolona w opinii, wykorzystując m. in. treść protokołu, którą wymusiła, skutecznie podważała rzetelność opinii głównej.

Testowanie metodyki wykazało, że zastosowanie się do wskazanych w metodyce sposobów postąpienia, zapobiegłoby ustalaniu danych o stanie nieruchomości „na własną rękę” pod naciskiem strony. Efektem tego mogłoby być skrócenie czasu potrzebnego na wycenę nakładów z prawie 15 do ok. 9 miesięcy, licząc od daty zlecenia wyceny (15.02.2021 r.) do daty sporządzenia pierwszej opinii uzupełniającej (10.11.2021r.), przy założeniu, że opinia uzupełniająca byłaby jedyną. Skrócenie czasu mogło spowodować, że sprawa zakończyłaby się w sądzie, do którego została wniesiona. Zastosowanie metodyki mogło zapobiec błędom, które spowodowały, że w związku z upływem czasu sprawa została przekazana do innego sądu a opinia biegłego, z uwagi na dalszy upływ czasu jest już nieprzydatna. Metodyka mogła zapobiec sytuacji, w której zachodzi potrzeba wydania kolejnych środków na nową opinię. Reasumując, w tym przypadku proponowane postępowanie usprawniłoby gromadzenie danych o nieruchomości (zakresie nakładów), skróciłaby czas wyceny oraz ograniczyłaby jej koszty a ponadto umożliwiłaby zakończenie sprawy w pierwotnym sądzie.

Ad. B Sprawa o zniesienie współwłasności (Odniesienie: Tabela 34, Schemat 2)

Cel wyceny: określenie wartości nieruchomości położonej w miejscowości M. na potrzeby sprawy o zniesienie współwłasności.

Przebieg testowania zaproponowanej przez autora w rozdziale 7 metodyki wyceny nieruchomości w sprawie o zniesienie współwłasności przedstawiono w tabeli 41.

Tabela 41 Testowa procedura postępowania według specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawie o zniesienie współwłasności (na podstawie: Tabela 34, Schemat 2)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap I: Podstawa formalna wyceny	Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii? Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał z sądu informację co do sposobu wykorzystania materiałów z akt sprawy, w tym czy są takie, które należy pominąć?	☒ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udostępnienie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z jego opinii stanowiącego podstawę formalną wyceny (tab. 35 pkt 2, 9, 12, 13, 15) ☒ Tak: dalej Etap II ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie czy na potrzeby opinii biegły rzeczoznawca majątkowy ma wykorzystać wszystkie udostępnione jemu materiały, czy też są takie, które powinien pominąć? (tab. 35 pkt 2, 5)
Etap II: Przedmiot i zakres wyceny	Czy na etapie sądowym ustalono dane identyfikujące nieruchomość i jej rodzaj? Czy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazano precyzyjnie zakres zlecenia? Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości wynagrodzenia?	☒ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o udzielenie informacji o rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej położenie, numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona, dane katastralne nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12) ☒ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki jest zakres zlecenia, czy obejmuje całą nieruchomość, czy jej część tj. działkę /działki wchodzące w skład nieruchomości, łącznie z częściami składowymi (np. budynki), czy bez nich (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości wynagrodzenia z tytułu posiadania nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość nieruchomości		
Wartość wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości <i>(nie dotyczy)</i>		

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość pożytków i innych przychodów (nie dotyczy)	Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość wynagrodzenia?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wynagrodzenia z tytułu posiadania, aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono zakres i okres posiadania, za które ma nastąpić określenie wartości pożytków i innych przychodów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/ sprecyzowanie okresu i zakresu posiadania nieruchomości (całość, czy jej część), które należy uwzględnić przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono stan nieruchomości lub jej części w okresie obejmującym posiadanie, za który należy określić wartość pożytków i innych przychodów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie, jaki stan nieruchomości przyjąć za podstawę określania wartości pożytków i innych przychodów z nieruchomości (faktycznych/hipotetycznych), aktualny czy stan z innej daty, jeśli z innej daty to jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
	Czy ustalono rodzaj pożytków i innych przychodów faktycznie uzyskanych lub możliwych do uzyskania z nieruchomości lub jej części, których wartość należy określić?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jakiego rodzaju pożytki i inne przychody uwzględnić przy określaniu ich wartości oraz w oparciu o jakie dane źródłowe b) zwrócić się do sądu o sprecyzowanie jaki stan nieruchomości przyjąć przy określaniu wartości pożytków i innych przychodów możliwych do uzyskania z nieruchomości: aktualny czy z innej daty, jaki? (tab. 35 pkt 11, 12)
Wartość nakładów (nie dotyczy)	Czy ustalono precyzyjnie zakres rzeczowy nakładów na nieruchomość oraz okres, w którym dokonano nakładów?	☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie zakresu rzeczowego nakładów oraz okresu czasu, w którym dokonano nakładów na nieruchomość mających stanowić podstawę do określenia ich wartości (tab. 35 pkt 10, 11, 12) b) zwrócić się do sądu o zarządzenie oględzin z udziałem sądu, biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz stron, albowiem z materiału dowodowego i tego co w sprawie jest sporne, wynika

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Wartość wynagrodzenia za służebność <i>(nie dotyczy)</i>	Czy ustalono warianty służebności gruntowej? Czy wskazano rodzaj wynagrodzenia za służebność (świadczenie okresowe, wynagrodzenie jednorazowe)?	że oględziny z udziałem sądu są wskazane, w szczególności niezbędne może być poczynienie dodatkowych ustaleń, do których biegły rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony (tab. 35 pkt 1, 9, 10, 11, 15) c) zwrócić się do sądu o wskazanie, czy określić łączną wartość nakładów, czy z rozbiorem na poszczególne nakłady (tab. 35 pkt 11, 12) ☐ Tak: dalej kolejne pytanie ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie precyzyjne wariantów służebności gruntowej, za które należy określić wartość wynagrodzenia (tab. 35 pkt 10, 12) ☐ Tak: dalej Etap III ☐ Nie: sposób postępowania: a) wartość wynagrodzenia określić wariantowo, jako wynagrodzenie jednorazowe oraz świadczenie okresowe
Etap III: Cel wyceny	Czy cel wyceny zostały precyzyjnie wskazany / wynika z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego?	☒ Tak: dalej Etap IV ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie/sprecyzowanie celu wyceny tj. jakiego rodzaju wartość ma być określona w opinii oraz dla jakich potrzeb (jakiej sprawy) (tab. 35 pkt 11, 12)
Etap IV: Źródła danych o nieruchomości	Czy akta sprawy zawierają wystarczające dane źródłowe dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem wyceny?	☒ Tak: dalej Etap V ☐ Nie: możliwe sposoby postępowania: a) zwrócić się do sądu o niezbędne dokumenty (tab. 35 pkt 3, 8, 14) b) zwrócić się do sądu o rozważenie zobowiązania stron do udostępnienia niezbędnych dokumentów podczas oględzin (tab. 35 pkt 4, 13, 14) c) zwrócić się do sądu o upoważnienie biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych niezbędnych dokumentów (tab. 35 pkt 3)
Etap V: Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Czy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawiera daty istotne dla określenia wartości nieruchomości?	☒ Tak: dalej Etap VI ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu o wskazanie dat jakie należy przyjąć w wycenie, w tym odnośnie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości oraz daty, na którą należy określić wartość nieruchomości; daty istotne: - stan nieruchomości, - poziom cen (tab. 35 pkt 11, 12)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
Etap VI: Oględziny	Czy w świetle materiału dowodowego udostępnionego biegłemu rzeczoznawcy majątkowego oraz tego co jest w sprawie sporne odnośnie szacowanej nieruchomości, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w oględzinach? Czy podczas oględzin strony podejmują próbę udostępnienia materiałów, mogących stanowić dowody w sprawie, które nie znajdują się w aktach sprawy? Zalecenie: przed oględzinami sprawdzić w aktach co zostało w sprawie ustalone odnośnie nieruchomości a podczas oględzin nie podejmować próby czynienia odmiennych lub dodatkowych ustaleń, poza opisaniem (stwierdzeniem właściwości) nieruchomości będącej przedmiotem oględzin co do rodzaju i stanu w oparciu o ustalone dane lub dane pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowiące o niezaprzeczalnych faktach (pozyskane z wiarygodnych źródeł danych). Gdy analiza akt wskazuje na potrzebę poczynienia dodatkowych ustaleń, zwrócić się do sądu o zarządzenie oględzin z udziałem sądu.	☐ Tak: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu z wnioskiem o rozważenie zarządzenia oględzin, w których udział weźmie sąd, biegły rzeczoznawca majątkowy oraz strony z uwagi na istniejące niejasności odnośnie szacowanej nieruchomości wymagające usunięcia z udziałem sądu (tab. 35 pkt 9, 15) ☒ Nie: dalej kolejne pytanie ☒ Tak: sposób postępowania: a) jeśli sąd upoważnił biegłego rzeczoznawcę majątkowego do pozyskania dodatkowych dokumentów lub zobowiązał strony do udostępnienia podczas oględzin dokumentów, o które zwróci się biegły rzeczoznawca majątkowy, wówczas dokumenty należy przyjąć a fakt ten stwierdzić w protokole oględzin (tab. 35 pkt 3, 8, 10, 14) b) w przypadku braku sądowego upoważnienia lub zobowiązania odmówić przyjęcia materiałów innych niż wymienione w art. 155 u.g.n., ze wskazaniem, że materiały (dowody) należy składać do akt sądowych z odpowiednim pismem i odpisem materiałów (dowodów) dla strony przeciwnej (tab. 35 pkt 1) ☐ Nie: dalej Etap VII
Etap VII: Opis stanu nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają	☒ Tak: dalej Etap VIII ☐ Nie: sposób postępowania: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14)

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
	do stwierdzenia stanu nieruchomości w założonej dacie w zakresie jej: - stanu zagospodarowania - stanu prawnego - stanu techniczno – użytkowego - stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej - stanu otoczenia? Zalecenie: w przypadku źródeł wiedzy o faktach odwoływać się do konkretnych materiałów z akt sprawy ze wskazaniem numeru kart akt sądowych lub podać inne źródło. Nie czynić własnych ustaleń poprzez przyjmowanie dokumentów podczas oględzin nieruchomości.	b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy dokonać wyceny według stanu nieruchomości stwierdzonego w oparciu o udostępnione i dotychczas pozyskane źródła danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 17) c) zwrócić się do sądu ze wskazaniem, że w świetle materiałów udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu oraz dodatkowo przez niego pozyskanych uzasadnione jest sporządzenie opinii wariantowej i w braku innych wskazań taka opinia zostanie sporządzona (tab. 35 pkt 10)
Etap VIII: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Czy dane źródłowe znajdujące się w aktach sprawy, dane dodatkowo pozyskane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz oględziny nieruchomości wystarczają do stwierdzenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości w dacie na jaką należy przyjąć stan nieruchomości?	■ Tak: dalej Etap IX □ Nie: sposób postąpienia: a) zwrócić się do sądu ze wskazaniem brakujących źródeł danych oraz możliwych sposobów ich pozyskania (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14) b) zwrócić się do sądu z zapytaniem, czy dane te zostaną pozyskane i udostępnione biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, czy też należy uwzględnić takie przeznaczenie wycenianej nieruchomości, jakie wynika z udostępnionych i dodatkowo pozyskanych źródeł danych (tab. 35 pkt 4, 8, 10, 14, 17)
Etap IX: Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu
Etap X: Rodzaj określonej wartości, wybór sposobu szacowania	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu	Etap częściowo poza zakresem decyzji sądu
Etap XI: Obliczenia wartości nieruchomości,	Etap poza zakresem decyzji sądu	Etap poza zakresem decyzji sądu

Etap	Procedura weryfikacji danych/zalecenie	Warianty działań
wynik wyceny z uzasadnieniem		
Etap XII: Przekazanie opinii do sądu		W piśmie informującym o złożeniu opinii w wymaganej liczbie egzemplarzy, zawrzeć wnioski o poinformowanie biegłego o sposobie ostatecznego wykorzystania jego opinii (uwzględniona, czy pominięta, a jeśli pominięta to z jakich przyczyn?).

Źródło: Opracowanie własne

Analizując przebieg wyceny badanego obiektu w oparciu o metodykę Schematu 2 można stwierdzić, że biegły rzeczoznawca majątkowy mógłby dwukrotnie uniknąć popełnienia błędu gdyby procedura wyceny przebiegała zgodnie z zaproponowaną metodyką. Po pierwsze na Etapie II poprzez precyzyjne stwierdzenie (odtworzenie), jaki jest przedmiot i zakres opinii, tj. że jest nim wycena nieruchomości i trzymanie się wskazanego zakresu, gdyż zlecenie nie dotyczyło wyceny nakładów. I po drugie, na Etapie VI biegły rzeczoznawca majątkowy stosując się do zalecenia nie podjąłby się ustalania kwestii związanych z roszczeniem o rozliczenie nakładów, które to roszczenie w sprawie jeszcze nie było zgłoszone. Biegły w sposób niedopuszczalny podczas oględzin ustalał fakty związane z nakładami, co jest przecież właściwe dla sądowego etapu wyceny. Biegły rzeczoznawca majątkowy mógł, dostosowując do zaistniałej sytuacji wskazany na Etapie VI metodyki sposób postąpienia, pouczyć stronę, że wycena nakładów wykracza poza zakres zlecenia. W kwestia ich wykazania co do zakresu i okresu poczynienia należy do sądowego etapu wyceny a nie etapu wyceny toczącej się przed biegłym rzeczoznawcą majątkowym. W sposób niewątpliwy zaproponowana metodyka wieloetapowo eliminuje sytuacje, które mogą być bezpośrednim lub pośrednim źródłem kwestionowania opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz osłabiania ich wartości dowodowej i umniejszania rzetelności opinii.

Testowanie zaproponowanej metodyki odnośnie wyceny obiektu badawczego wykazało, że czas potrzebny na wycenę nieruchomości uległby skróceniu z 56 miesięcy do ok. 11, licząc od daty zlecenia wyceny (19.03.2012 r.) do daty złożenia pierwszej opinii uzupełniającej (09.02.2013 r.) i daty złożenia pisma zawierającego odniesienie się do zarzutów opinii głównej (11.02.2013 r.). Metodyka uporządkowuje sposoby pozyskiwania danych o nieruchomości w procesie sądowej wyceny nieruchomości oraz systematyzuje zakres uprawnień i obowiązków biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wtedy gdy wycenia on nieruchomość na zlecenie sądu. Proponowana metodyka w powyższym przypadku znacząco ograniczyłaby koszty związane z wyceną do kosztów opinii głównej i pierwszej opinii uzupełniającej. Wycena z pominięciem proponowanej metodyki wywołała natomiast

wielokrotne opinie uzupełniające oraz kolejne opinie główne oraz wydłużenie postępowania o kilka lat.

Finalnie w tabeli 42 dokonano syntetycznego podsumowania wyników testowania zaproponowanej metodyki wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych przeprowadzonego na dwóch obiektach badawczych.

Tabela 42 Syntetyczne podsumowanie wyników testowania

Syntetyczne podsumowanie wyników testowania		
Zakres wyniku testowania	A. Wyceny nieruchomości w sprawie o dział spadku	B. Wyceny nieruchomości w sprawie o zniesienie współwłasności
ustalenie stanu nieruchomości	- usystematyzowanie, - usprawnienie procedury ustalania stanu nieruchomości	- usystematyzowanie, - usprawnienie procedury ustalania stanu nieruchomości
czas trwania wyceny nieruchomości	- prawdopodobieństwo skrócenia czasu wyceny nieruchomości z prawie 15 do około 9 miesięcy	- prawdopodobieństwo graniczące z pewnością skrócenia czasu wyceny nieruchomości z blisko 56 do około 11 miesięcy
koszty wyceny nieruchomości	- znaczne zmniejszenie	- kilkukrotne zmniejszenie
profesjonalizm biegłych rzeczoznawców majątkowych	- znaczne zwiększenie	- znaczne zwiększenie
komunikacja biegłego rzeczoznawcy majątkowego z sądem	- usprawnienie poprzez wyposażenie w uniwersalne narzędzia komunikacji odpowiednie do celu wyceny	- usprawnienie poprzez wyposażenie w uniwersalne narzędzia komunikacji odpowiednie do celu wyceny
komunikacja biegłego rzeczoznawcy majątkowego ze stronami	- usprawnienie poprzez wyposażenie w uniwersalne narzędzia komunikacji odpowiednie do celu wyceny	- usprawnienie poprzez wyposażenie w uniwersalne narzędzia komunikacji odpowiednie do celu wyceny
ranga zawodu biegłego rzeczoznawcy majątkowego	- znaczne podniesienie	- znaczne podniesienie

Źródło: opracowanie własne

9. Podsumowanie i wnioski

Wycena nieruchomości w typowym postępowaniu sądowym ma na celu rozstrzygnięcie sporu o wartość nieruchomości i ma charakter interdyscyplinarny.

W dysertacji w sposób wszechstronny zbadano, jakiego rodzaju problemy mogą pojawić się przy wycenie nieruchomości w typowych sprawach sądowych i jaka jest ich skala. Badania aktowe Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości dotyczące funkcjonowania biegłych sądowych w Polsce pokazały, że znaczący udział we wszystkich opiniach sądowych mają te z zakresu wyceny nieruchomości (podrozdział 1.2). Badania ankietowe przeprowadzone przez autora rozprawy pośród rzeczoznawców i adwokatów potwierdziły i uszczegółowiły wnioski

Raportu Instytutu (rozdział 5). Na istnienie problemu z opracowaniem rzetelnej wyceny nieruchomości na potrzeby sprawy sądowej wskazywało również osobiste doświadczenie zawodowe autora dysertacji (rozdział 6). Doświadczenie to stanowiło bezpośrednią inspirację do zbadania procesu wyceny nieruchomości w postępowaniu sądowym na obu jego etapach: pierwszym prowadzonym przez sąd i drugim prowadzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Z przeprowadzonych przez autora badań wynika, że problem z dokonaniem rzetelnej wyceny nieruchomości jest dostrzegany przez biegłych rzeczoznawców majątkowych, ale także przez sędziów oraz adwokatów (rozdział 5).

Wyniki badań wskazują, że możliwe źródła problemu to nieścisłości i braki przede wszystkim odnośnie: (i) przedmiotu, zakresu i celu wyceny, (ii) źródeł danych o nieruchomości lub jej części będącej przedmiotem wyceny, (iii) stanu nieruchomości, jaki należy przyjąć w ramach wyceny, w tym trybu i zasad jego ustalania i stwierdzania (tabela 29 i 31).

Z badań wynikała zasadniczo bierna postawa biegłych rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie (tabela 29, tabela 31). Wskazano, że 24,2% ankietowanych biegłych rzeczoznawców majątkowych widzi potrzebę odrębnego uregulowania zasad wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe (wykres 6) i są to głównie biegli z największym doświadczeniem w zawodzie. W przypadku ankietowanych adwokatów aż 62,3% uważa, że zasady te powinny być uregulowane (wykres 36).

Analiza przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, przepisów cywilnego prawa materialnego i prawa procesowego, na tle wyników szczegółowych badań ankietowych wykazała, że dla rzetelnej wyceny nieruchomości w postępowaniu sądowym istotne jest komplementarne i spójne stosowanie wszystkich tych przepisów (rozdział 2). Stosowanie się przez biegłych rzeczoznawców majątkowych jedynie do zasad wyceny określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktu wykonawczego tj. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości jest błędem. Błąd ten rzutuje na jakość opinii o wartości nieruchomości stanowiącej dowód w sprawie sądowej a czasem na jej nieprzydatność (rozdział 6).

Z analiz przeprowadzonych przez autora dysertacji wynika, że badany problem jest postrzegany jako istotny (podrozdział 1.2). Biorąc pod uwagę wyniki Raportu Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, wyniki badania ankietowego przeprowadzonego pośród dwóch grup badanych (rzeczoznawcy majątkowi i adwokaci) oraz analizę rozwiązań międzynarodowych (niemieckich i brytyjskich), autor dysertacji zaproponował:

- 1) uniwersalną metodykę wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych (schemat 1);

- 2) metodyki specjalistyczne wyceny nieruchomości stanowiące rozwinięcie metodyki uniwersalnej (schemat 2, schemat 3, schemat 4);
- 3) koncepcję zmian legislacyjnych (tabela 39);
- 4) testowanie opracowanych metodyk na wybranych obiektach badawczych w sprawach sądowych (rozdział 8).

Zaproponowane rozwiązania metodologiczne i prawne uwzględniają sądowe zasady proceduralne skatalogowane przez autora rozprawy w liczbie 18 (tabela 35). Znajomość tych zasad jest istotna dla biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Ad 1) Metodyka uniwersalna składa się z XII Etapów (schemat 1). Obejmuje istotne aspekty wyceny nieruchomości uzupełnione o dodatkowe zalecenia na etapie sądowym, który toczy się przed biegłym rzeczoznawcą majątkowym. Szczególny nacisk w metodyce został położony tam, gdzie jest ryzyko powstania problemu przy wycenie nieruchomości tj. w zakresie stwierdzania przedmiotu i zakres wyceny (Etap II), pozyskiwania źródeł danych o nieruchomości lub jej części i przetwarzania ich (Etap IV i VI) oraz stwierdzania stanu nieruchomości, jaki należy przyjąć za podstawę wyceny (Etap VII). Błędy popełnione na tych etapach, mogą skutecznie podważyć rzetelność opinii, łącznie z jej odrzuceniem i potrzebą pozyskania kolejnej.

Metodyka uniwersalna stanowi zbiór usystematyzowanych reguł postępowania i dopełniających ich zaleceń o charakterze weryfikacyjnym i kierunkowym. Pierwsze wskazują obszar i zakres sprawdzeń, drugie określają możliwe i najwłaściwsze sposoby postępowania, zależnie od wyniku weryfikacji. Istotna część metodyki poświęcona została ważnemu elementowi sądowej wyceny nieruchomości, jakim jest właściwe ustalenie stanu nieruchomości, który należy uczynić podstawą wyceny. Metodyka rozwiązuje kompleksowo złożony problem systemu wycen nieruchomości dla sądów w tym: (i) kto ma ustalić stan nieruchomości, który jest sporny, (ii) w oparciu o jakie dane i pochodzące z jakich źródeł, (iii) kto te dane i kiedy ma pozyskać, (iv) jak ma postąpić biegły rzeczoznawca majątkowy w różnych problematycznych sytuacjach, w tym jakie działania ma lub może podejmować, a jakich powinien unikać, lub których nie wolno mu podejmować. Wreszcie metodyka podaje, jakie działania powinien podejmować biegły rzeczoznawca majątkowy po złożeniu do akt opinii, ukierunkowane na nieustanne podnoszenie jakości i wiarygodności kolejnych jego opinii. Sprawne posługiwanie się metodyką połączone ze znajomością zasad, w oparciu o które metodyka została opracowana, może uczynić z rzeczoznawców majątkowych biegłych najwyższej próby, a ich opinie wzorcowymi wśród opinii biegłych innych specjalności.

Ad 2) Specjalistyczne metodyki również składają się z XII Etapów (schemat 2, schemat 3, schemat 4), ale zawierają dodatkowe rozwiązania i mechanizmy działania w sytuacjach, które przy określaniu wartości nieruchomości wymagają uwzględnienia dodatkowych założeń (tabela 36, tabela 37, tabela 38). Założenia te wynikają z przepisów materialnego prawa cywilnego i przepisów postępowania (proceduralnych) mających zastosowanie w szczególności w tzw. postępowaniach odrębnych (działowych). Do takich właśnie postępowań, w których przepisy ogólne oraz zasady ogólnego postępowania procesowego zostały przez ustawodawcę zmodyfikowane, odnoszą się uwzględniające te modyfikacje metodyki specjalistyczne:

2.1 specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności (schemat 2);

2.2 specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o dział spadku (schemat 3);

2.3. specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o podział majątku (schemat 4).

Ad 3) W ocenie autora dysertacji zasadne dla wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych byłoby ujednolicenie reguł postępowania w typowych problematycznych sytuacjach. Koncepcja zmian legislacyjnych dotyczy propozycji usystematyzowania zasad rządzących postępowaniem sądowym a następnie opracowanie modelowych zasad wyceny nieruchomości w tym postępowaniu (tabela 39). Badanie rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych wykazało, że system wycen nieruchomości dla potrzeb sądowych w Polsce istotnie różni się od systemu brytyjskiego i niemieckiego (rozdział 4). System ten, który w Polsce tworzą przepisy prawa cywilnego procesowego, prawa cywilnego materialnego oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami uszczegółowione przepisami rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, jest niedoregulowany, co rodzi szereg problemów prawnych i faktycznych (Grabowska i in. 2014). System ten jest niespójny z ogólnym systemem wycen nieruchomości tworzoną zasadniczo przez regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości oraz przez uregulowania metodologiczne (podrozdział 2.3). System ten jest przez to niewydolny. Brakuje w nim skonkretyzowanych zasad i rozwiązań adekwatnych do uwarunkowań określania wartości nieruchomości dla celów sądowych, uwzględniających reguły ustalania faktów na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości na etapie sądowym (tabela 35).

Z racji dostrzeżenia powyższego przez autora dysertacji oraz tego, że wycena nieruchomości na potrzeby sądowe składa się *sensu largo* z dwóch etapów postępowania: sądowego i tego, który prowadzi biegły rzeczoznawca majątkowy, poza zaproponowanymi rozwiązaniami metodologicznymi (warsztatowymi) kierowanymi stricte do ww. biegłych (etap drugi), niezbędne jest rozwiązanie prawne dotyczące etapu pierwszego. Z tych przyczyn w rozprawie zaproponowano zmiany legislacyjne na poziomie rozporządzenia przy wykorzystaniu istniejącego w art. 159 pkt 2 u.g.n. upoważnienia do uregulowania sposobu określania wartości nieruchomości dla celów sądowych (tabela 39). Rozporządzenie, do którego odnosi się koncepcja zmian w rozdziale 4 reguluje sposoby określania wartości dla różnych celów. Zasadne jest więc, by projektowana regulacja znalazła się w tym właśnie rozdziale po jego ostatnim 54 paragrafie, bowiem dotyczy ona sposobu określania wartości nieruchomości dla dodatkowego celu – sądowego.

Dla biegłych rzeczoznawców majątkowych zasadnicze znaczenie nadal mieć będą dwa akty prawne: ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości, z naciskiem na rozporządzenie. Dlatego też zaproponowana koncepcja postępowania wpisuje się w przepisy rozdziału 7 rozporządzenia z 2023 r. zatytułowanego „Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzania jego aktualności”, których zakres i przedmiot regulacji zgrywa się z zakresem i przedmiotem regulacji prawnych w sprawach sądowych wymagających wyceny nieruchomości. W każdej opinii o wartości nieruchomości (operacie szacunkowym) należy podać podstawy prawne wyceny, co wynika wprost z zapisów § 80 ust. 4 ww. rozporządzenia: „Jako podstawę prawą wyceny wskazuje się przepisy prawne, w oparciu o które dokonano wyceny nieruchomości, a w szczególności przepisy regulujące kompetencje i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, sposób wyboru podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz definiujące rodzaj i treść praw będących przedmiotem wyceny”. Te przepisy to nie tylko ustawa o gospodarce nieruchomościami i wzmiankowane rozporządzenie, ale to również przepisy szeregu różnych ustaw wymagających wyceny wprost lub dopuszczających ją w przypadku sporu o wartość nieruchomości.

Finalnie więc na potrzeby uporządkowania pierwszego etapu wyceny nieruchomości tj. etapu sądowego przedstawiono koncepcję zmian legislacyjnych sprowadzających się do zmiany treści rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tabela 39). Proponowany §54a uporządkuje i usprawni m. in. proces gromadzenia danych o nieruchomości lub jej części na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub wartości roszczeń mających źródło w sposobie korzystania z nieruchomości. Projektowana regulacja spaja i harmonizuje ogólny system wycen

nieruchomości dla różnych celów z systemem wycen nieruchomości dla potrzeb sądowych, czyniąc oba systemy interoperacyjnymi względem siebie.

W propozycji przepisów uwzględniono, że w zależności od przedmiotu, zakresu i celu wyceny założenia, jakie należy przyjąć i w efekcie dane, jakie należy zgromadzić (ustalić) są różne. Autor rozprawy założenia te skatalogował odpowiednio do możliwego, typowego przedmiotu i zakresu wyceny i przedstawił w ramach propozycji przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tabela 39). Ich stosowanie pozwoli zgromadzić wszelkie niezbędne dane i źródła danych, umożliwiające na końcowym etapie wyceny oszacować wartość nieruchomości lub związanych z nią roszczeń przy uwzględnieniu właściwych założeń takich jak:

- aktualny czy inny stan nieruchomości lub jej części;
- zakres posiadania nieruchomości;
- okres posiadania nieruchomości;
- rodzaj świadczenia za korzystanie/posiadanie z nieruchomości (wynagrodzenie, pożytki, inne przychody (faktyczne/hipotetyczne) z nieruchomości);
- zakres rzeczowy nakładów na nieruchomość, okres w którym ich dokonano oraz źródła ich finansowania.

Zaproponowane zmiany prawne mają z założenia wyeliminować braki postępowania sądowego rzutujące na rzetelność wyceny nieruchomości lub roszczeń z nią związanych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Efektem powinno być: (i) znaczące zmniejszenie liczby opinii uzupełniających i kolejnych - opinii głównych, (ii) zmniejszenie kosztów postępowania oraz (iii) skrócenie części postępowania, która związana jest z wyceną nieruchomości. Formalne zlecenie wyceny biegłym rzeczoznawcom majątkowym miałyby bowiem miejsce dopiero wtedy, gdy w materiale dowodowym zebrano już wszelkie niezbędne dane dla potrzeb wyceny. Ewentualnie poza tymi, które biegły rzeczoznawca majątkowy może pozyskać we własnym zakresie, gdyż są pewne, niewątpliwe i dotyczą niezaprzeczalnych faktów tj. źródło ich pochodzenia docelowo daje gwarancję ich prawidłowości i prawdziwości.

Zagadnienie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych zostało potraktowane kompleksowo (tabela 35, schemat 1, tabela 36, schemat 2, tabela 37, schemat 3, tabela 38, schemat 4, tabela 39). Zaproponowane rozwiązania metodologiczne mogą być od razu wykorzystywane w praktyce, a po wprowadzeniu zaproponowanych rozwiązań prawnych pozostaną z nimi zgodne i będą je dopełniać.

Ad 4) Weryfikację zaproponowanych metodyk przeprowadzono poprzez testowanie dwóch obiektów badawczych (tabela 40, tabela 41). Pierwszy testowany obiekt stanowił

nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w miejscowości S.B., gdzie zakres zlecenia obejmował określenie wartości nakładów na nieruchomość enumeratywnie wymienionych w piśmie procesowym wskazanym przez sąd. Biegły rzeczoznawca majątkowy mimo to podjął się podczas oględzin weryfikacji zakresu rzeczowego nakładów, ustalonego wcześniej przez sąd. Biegły rzeczoznawca majątkowy czynnościami związanymi z określaniem wartości nakładów na nieruchomość wykroczył poza zakres zlecenia. Efektem było podważanie jego opinii przy wykorzystaniu tych jego czynności z zakresu szacowania nieruchomości, do których podejmowania nie był uprawniony. Testowanie metodyki specjalistycznej nr 2.2 (specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o dział spadku - schemat 3) względem obiektu II pokazało, że na dwóch Etapach (II – Przedmiot i zakres wyceny, VI – Oględziny nieruchomości) można było uniknąć uchybień, które na tyle wydłużyły postępowanie sądowe, że sprawa została ostatecznie dołączona do innej a same opinie o wartości utraciły ważność.

Test drugi dotyczył metodyki specjalistycznej nr 2.1 (specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności - schemat 2) i dotyczył obiektu stanowiącego nieruchomość gruntową zabudowaną w miejscowości M., gdzie zakres zlecenia obejmował początkowo jedynie określenie wartości nieruchomości. Na skutek błędu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (przekroczenia uprawnień – *przekroczenia zakresu zlecenia*) zakres wyceny uległ poszerzeniu o określenie wartości nakładów na nieruchomość. Choć ostatecznie ta część wyceny nie doszła do skutku, to błąd biegłego rzeczoznawcy majątkowego wywołał drastyczne wydłużenie postępowania sądowego do 64 miesięcy oraz znaczący wzrost jego kosztów. Testowanie metodyki na tym przykładzie pokazało, że na dwóch Etapach (II – Przedmiot i zakres wyceny, VI – Oględziny nieruchomości) była możliwość uniknięcia błędu, którego efektem było jeszcze to, że opinia biegłego, który popełnił błąd nie stanowiła ostatecznie dla sądu podstawy do rozstrzygnięć.

Podsumowując, proponowana metodyka dąży do podniesienia nie tylko poziomu jakości merytorycznej opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych, ale również ich rangi. W efekcie może to przełożyć się na częstsze sięganie po opinie rzeczoznawców majątkowych na etapie poprzedzającym postępowania sądowe. Już wtedy bowiem rzeczoznawca majątkowy po zorientowaniu się, jaki typ sprawy wywołał spór o wartość nieruchomości, jest w stanie – uwzględniając zaproponowaną metodykę - opracować opinię o wartości nieruchomości uwzględniając przyszłe założenia sądowej wyceny nieruchomości.

Może również zaistnieć sytuacja, w której postępowanie sądowe zostanie ukierunkowane w pierwszej kolejności na ustalenie wartości nieruchomości i roszczeń z nią związanych bowiem znany będzie prosty, ale wystarczająco precyzyjny i obiektywny mechanizm rozstrzygania w sprawach działowych kwestii trudnych tj. ustalania wartości tego o co toczy się spór tzn. o wartość nieruchomości i wartość roszczeń powstałych na tle korzystania z niej.

Przyjęty cel rozprawy został zrealizowany. Teza rozprawy została udowodniona. Zaproponowana uniwersalna metodyka i metodyki specjalistyczne, rozbudowane dla trzech typowych i reprezentatywnych postępowań sądowych wymagających wyceny nieruchomości, mogą stanowić wartościowe narzędzie pracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Opracowana metodyka może wydatnie zwiększyć komfort pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych wyceniających nieruchomości na zlecenie sądów. Metodyka porządkuje, usprawnia i systematyzuje przede wszystkim ustalanie stanu nieruchomości na potrzeby wycen sądowych, usprawnia komunikację biegłych rzeczoznawców majątkowych z sądem, pozytywnie wpływa na czas i koszty takich wycen. Metodyka wskazuje konkretne sposoby postąpienia w sytuacjach spornych, niejasnych i wątpliwych, przez co zwiększa profesjonalizm działania rzeczoznawców majątkowych, podnosi rangę ich zawodu i co najważniejsze, pozytywnie wpływa na jakość przekazywanym sądom opinii o wartości nieruchomości. Komplementarność schematów (schemat 1, schemat 2, schemat 3, schemat 4), odniesienie się w nich do wszelkich aspektów spraw (odrębności), w tym ich zakresów przedmiotowych oraz wszystkich możliwych założeń (tabela 35, tabela 36, tabela 37, tabela 38), z dużym prawdopodobieństwem spowoduje, że będą one postrzegane - nie tylko przez biegłych rzeczoznawców majątkowych, ale również przez sędziów i profesjonalnych pełnomocników procesowych, jako wzorcowy schemat postępowania w każdej sprawie sądowej wymagającej szybkiego, obiektywnego i rzetelnego ustalenia przez sąd wartości nieruchomości i wszystkich możliwych roszczeń, których źródłem jest nieruchomość.

Zaproponowane metodyki postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych w sprawach działowych przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych oraz ich testowanie na wybranych obiektach wykazały, że możliwe okazało się zrealizowanie celu rozprawy tj. opracowanie zasad postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych. Ponadto prawdziwa okazała się teza rozprawy zakładająca, iż możliwe jest opracowanie takiego mechanizmu postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych, który uporządkuje ich pracę w zakresie pozyskiwania danych o nieruchomościach, umożliwi merytoryczną komunikację z sądami w związku ze zlecanymi

wycenami, co da efekt w postaci szybszych i lepszych wycen i zapobiegnie niepotrzebnemu mnożeniu kolejnych opinii (uzupełniających i głównych) i związanym z nimi kosztom.

Zaproponowane rozwiązanie w formie metodyki daje możliwość natychmiastowego jego zastosowania. Niemniej jednak, wyniki badań ankietowych wskazały, że istnieje oczekiwanie zarówno po stronie biegłych rzeczoznawców majątkowych, jak i po stronie profesjonalnych pełnomocników, że kwestie związane z wyceną nieruchomości dla potrzeb sądowych zostaną odrębnie uregulowane. Mając na względzie aktualny stan prawny z zakresu określania wartości nieruchomości dla różnych celów, autor pracy zaproponował koncepcję zmian legislacyjnych na poziomie aktu wykonawczego do ustawy, która uwzględni oczekiwania co do kierunków zmian oraz jest zbieżna z zasadniczymi założeniami metodyki. Autor ma nadzieję, że niniejsza rozprawa będzie propozycją do ich wprowadzenia.

Można zasadnie wnioskować, że zarówno metodyka, jak i zaproponowana regulacja prawna dają możliwość wytworzenia się w postępowaniach sądowych jednolitych reguł wyceny nieruchomości w tym jednolitych zasad ustalania stanu nieruchomości na sądowym etapie wyceny nieruchomości oraz stwierdzania tego stanu na etapie wyceny prowadzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Wprowadzanie nowych mechanizmów oraz powszechność ich stosowania, z pewnością uporządkuje i uprości osiągnięcie celu wspólnego dla wszystkich interesariuszy: sądu, stron postępowania, ich pełnomocników oraz biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Bibliografia

A) Wykaz publikacji

Antkiewicz A., 2017, Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowych postępowaniach egzekucyjnych wszczętych po 7 września 2016 r., *Przegląd Prawa Egzekucyjnego* 12/2017

Apanowicz J., 2002, *Metodologia ogólna*, Gdynia 2002

Badowska – Zygmuntowicz K., Zygmuntowicz M., 2016, Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym, *Zeszyty Naukowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy*, nr 18(1)/2016

Baranowski W., 2000, Zużycie techniczne obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane, WACETOB, Warszawa 2000

Bayerlein W., Bleutge K., Roeßner W., 2021, *Praxishandbuch Sachverständigenrecht*, Wydanie 6, C.H. BECK, Monachium 2021

Bielecka E., Izdebski W., 2014, Od danych do informacji – teoretyczne i praktyczne aspekty funkcjonowania mapy zasadniczej. *Roczniki Geomatyki*, T. XII, Zeszyt 2(64), s. 175 – 184

Bieniek G., Rudnicki S., 2013, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Lexis Nexis, Warszawa 2013

Birchler U., Büttler M., 2007, *Information economics*, Routledge, New York 2007

Bleutge P., 2019, Merkblatt für die Sachverständigenanhörung im Zivilprozess. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS). Stand 10/2019

Bleutge P., 2016, Der gerichtliche Gutachtenauftrag. Tipps und Empfehlungen zur richtigen Abwicklung eines gerichtlichen Gutachtenauftrags im Zivilprozess. Wydawnictwo DIHK, Wydanie 9

Bończak – Kucharczyk E., 2020, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz*, Wydanie 6, Warszawa 2020

Bryx M., Matkowski R., 2001, *Inwestycje w nieruchomości*, Poltex, Warszawa 2001

Cato M., 2020, The Expert in Litigation and Arbitration. Chapter: The Role of the Academy of Experts, Londyn 2020, DOI: <https://doi.org/10.4324/9781003123217>

Cienciała A., Sajnog N., Sobolewska – Mikulska K., 2023, Unreliability of cadastral data on parcel area and its effect on sustainable real estate valuation, *Reports on Geodesy and Geoinformatics*, vol. 116, pp. 39-6, DOI: 10.2478-2023-0009

Coomes O., MacDonald G., Polain de Waroux Y., 2018, Geospatial Land Price Data. A Public Good for Global Change Science and Policy. *BioScience*, vol. 68, issue 7, s/ 481 – 484, DOI: <https://doi.org/10.1093/biosci/biy047>

Cymerman R., Cymerman J., 2020, *Wycena nieruchomości*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2020

Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L., *Zasady określania wartości nieruchomości, Metodyczne i prawne*, Educaterra. Wyd. 3, Olsztyn 2021/2022

- Czabański J.**, 2006, Pozycja biegłych sądowych w wybranych krajach europejskich, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2006
- Dąbkowska K.**, 2024, Wpływ położenia nieruchomości na proces wyceny i sprzedaży. Aspekty prawne i praktyczne, Wyd. Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2024
- Dębowski J.**, 2007, Problematyka określania stopnia zużycia technicznego budynków wielkopłytowych, Czasopismo Techniczne, zeszyt 4-A, s. 27 - 34
- Demendecki T.**, 2022, Wybrane problemy dotyczące oględzin w trakcie czynności opisu i oszacowania nieruchomości, Nieruchomości@ 2022
- Derlatka J.**, 2019, Wartość nieruchomości jako przedmiot opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz uwagi na tle wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17, Zeszyty naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Zeszyt 105/2019
- Dydenko J., Telega T.**, 2018, Wycena nieruchomości, Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Wydanie 2, Wolters Kluwer, Warszawa 2018
- Dziamski Ł.**, 2013, Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zagadnienia proceduralne. Wydawnictwo Wolters Kluwer
- Dziczek R.**, 2008, Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości. Lexis Nexis, Warszawa 2008
- Dzierżanowska J., Studzińska J.**, 2019, Biegli w postępowaniu sądowym cywilnym i karnym, Wolters Kluwer, Wydanie 2, Warszawa 2019
- Dybka R., Dziedzic M.**, 2011, Forma określania wartości nieruchomości w postępowaniu cywilnym. Czasopisma C.H. BECK, 12.2011, <https://czasopisma.beck.pl/nieruchomosci/artukul/forma-okreslenia-wartoscini nieruchomości-w-postepowaniu-cywilnym> (data dostępu: 15.11.2022 r.)
- Eppler M. J.**, 2006, Managing information quality: increasing the value of information in knowledge-intensive products and processes, Springer Science & Business Media, Heidelberg 2006
- Frieling G., Ulrich J., Jessnitzer K.**, 2001, Der gerichtliche Sachverständige: Ein Handbuch für die Praxis, Wydanie 11, Heymann 2001
- Grabowska B., Pietryka A., Wolny M.**, 2014, Biegli sądowi w Polsce, Warszawa 2014
- Grätz H., Wachsmann P.**, 2004, Vorschriften, Regelungen und Instrumente zur Bewertung der Grundvermögens in der Bundesrepublik Deutschland. Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Zielona Góra 2004
- Grätz H.**, 2013, Neue Reelungen zum Wertermittlungsrecht in Deutschland. Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Zielona Góra 2013
- Grzesik K.**, 2013, Aspekty polityki w zakresie wyceny nieruchomości na arenie międzynarodowej. Rzeczoznawca Majątkowy nr 3(79) 2013

- Gorzeń – Mitka I.**, 2016, Internet jako źródło informacji na rynku nieruchomości. *Ekonomiczne Problemy Usług*, nr 123, s. 57 – 67, DOI: 10.18276/epu.2016.122-06
- Gottwald P.**, 2017, Die Stellung des Sachverständigen und seines Gutachtens im deutschen Zivilprozess. Kyoto 2017, www.ritsumei.ac.jp
- Grover R., Grover C.**, 2012, Valuation and land governance. *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 30 (1), s. 88 - 98
- Gusta A.**, 2021, Problemy w pracy biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, *Studia Prawno-Ekonomiczne* 2021/118, s. 181-202, DOI: 10.26485/SPE/2021/118/10
- Guzek W., Bieda A., Bydłosz J.**, 2018, Weryfikacja ewidencji gruntów i budynków na przykładzie miasta Katowice 2018, *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum* 17 (4), s. 327 – 336, DOI:10.31648/aspal.2611
- Hopfer A., Żróbek S.**, 2001, Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich. Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2001
- Hycner R.**, 2006, Ewidencja gruntów i budynków w Polsce jako kataster, *Acta Scientifica Academiae Ostroviensis*, nr 23, s. 19 – 43
- Ignaczewski J. (red.), Bieniek B., Bieranowski A., Brzeszczyńska S., Jędrejek G., Stepień – Sporek A.**, 2011, Małeńskie prawo majątkowe, C.H. BECK, Wydanie 2, Warszawa 2011
- Ignatowicz J., Nazar M.**, 2006, Prawo rodzinne, LexisNexis, Wydanie 2, Warszawa 2006
- Ignatowicz J., Stefaniuk K.**, 2022, Prawo rzeczowe, Wydanie 5, Wolters Kluwer, Warszawa 2022
- Izdebski W.**, 2015, Współczesne problemy prowadzenia mapy zasadniczej w Polsce”. *Roczniki Geomatyki*, T. XIII, Zeszyt 2 (68), s. 99-108.
- Izdebski W., Malinowski Z.**, 2017, Rola mapy zasadniczej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. *Przegląd geodezyjny*, nr 11, s. 5 - 11, DOI:10.15199/50.2017.11.1
- Jankowiak H.**, 2018, Kontrydktoryjność procesu a biegły sądowy. Biegli sądowi – Problemy zawodu, nr 1, s. 12 – 16, <https://www.pibr.org.pl/static/items/publishing/1-2018-biuletyn-biegli-sadowi.pdf>, (data dostępu: 5.11.2022 r.)
- Jaroszyński K.**, 2020, Wybrane aspekty respektowania przez państwo zasady równej konkurencji w związku z zautomatyzowaną wyceną nieruchomości. *Internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny*, nr 2(9), s. 143 – 155, DOI: 10.7172/2299-5749.IKAR.2.9.11
- Jasiński J.**, 2014, Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Niemczech. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, nr 4, s. 33 – 37
- Kalus S.**, 2009, Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 79 – 80
- Kempa O.**, 2019, Geodezyjne bazy danych w pracy rzeczoznawcy majątkowego [w:] I. Rącka (red.) *Nieruchomość w przestrzeni* 5, T. II, Analiza rynku nieruchomości, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2019, s. 164 - 166

Kisilowska H. (red.), 2007, *Nieruchomości, Zagadnienia prawne*, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2007

Klepczyński A., Kładoczny P., Wiśniewska K., 2021, *W poszukiwaniu rozsądnego czasu postępowań sądowych. Raport o przewlekłości postępowań w Polsce*. Helsińska Fundacja Praw Człowieka, Warszawa 2021

Kłosowski S., 2013, *Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec*. Prace Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 280

Konieczna J., Trystuła A., 2011, *Kataster nieruchomości jako podstawa systemu informacji przestrzennej wspomagającego gospodarowanie nieruchomościami*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, T. 19, nr 4, s. 33 - 43

Konowalczuk J., Ramian T., 2012, *Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości w Polsce*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20, nr 2, s. 105 - 118

Kokot S., 2015, *Jakość danych o cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości*. *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum* 14(1), s. 43-49

Korenik S., Zakrzewska – Półtorak A., 2021, *Nieruchomości i ich wycena*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, s. 74, 82

Krok E., 2015, *Budowa kwestionariusza ankietowego a wyniki badań*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego Nr 874, Studia Informatica Nr 37*

Kucharska – Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo naukowe PWN

Kucharska – Stasiak E., 1999, *Inwestowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości Valor

Kucharska – Stasiak E., 2004, *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, s. 249

Kucharska – Stasiak E., 2016, *Wycena nieruchomości w gospodarce globalnej [w:] Biznes międzynarodowy w gospodarce globalnej*, nr 35/1

Kucharska – Stasiak E., 2012, *Wycena bez wartości – przyczyny i skutki*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 20 nr 2*, s. 6

Kucharska-Stasiak, E., Żróbek, S., & Cellmer, R., 2018, *Forms and Effectiveness of the Client's Influence on the Market Value of Property – Case Study*. *Real Estate Management and Valuation*, 26(3), 82–92. DOI: <https://doi.org/10.2478/remav-2018-0027>

Kuraś P., 2021, *Znaczenie stanu nieruchomości w procesie wyceny [w:] A. Korombel, red. Mikro- i makroekonomiczny wymiar rynku nieruchomości i inwestycji*. Częstochowa 2021, Wydawnictwo Politechniki Częstochowskiej, s. 110 – 123

Kurnicki Ł., 2016, *Strukturalne przyczyny przewlekłości postępowań sądowych na przykładzie spraw cywilnych*, *Krajowa Rada Sądownictwa* 2016/1/13-23

Kuryj J., Żróbek S., 2005, *Koncepcja rejestru cen i wartości nieruchomości jako integralnej części systemu informacji o nieruchomościach*, *Przegląd geodezyjny*, nr 77(10), s. 3-8

- Kuryj J., Klimach A., Żróbek R.**, 2020, Prawne i merytoryczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby ustalania opłaty planistycznej, *Studia Iuridica*, T. 88
- Liebheit U.**, 2012, Zusammenarbeit von Gericht und Bausachverständigen. Bedeutung des Gutachtens für das Gericht, *Der Bausachverständige*, nr 6, s. 66 – 71
- Lorenz D.**, 2023, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Gutachten: Wie Sachverständige die Gerichte unterstützen, *Deutsche Handwerk Zeitung*
- Łokomiak A.** (red.), 2023, Gospodarka nieruchomościami, Wrocław, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, s. 83
- Małaszek P.**, Michalak J., Piotrowska L., Turzyński M., 2022, Cechy jakościowe opinii sporządzanych przez biegłych sądowych oraz czynniki na nie oddziałujące, *Prokuratura i Prawo*, s. 304 - 323
- Malecki Z.**, 2016, Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2016
- Malkowska A.**, 2005, System informacji o nieruchomościach. Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie. Nr 687,
- Maziarz A.**, 2011, Obrót prawny nieruchomościami. Wydawnictwo Wolters Kluwer, s. 17
- Mączyńska E.**, 2005, Wycena przedsiębiorstw. Zasady, procedury, metody. Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005
- Meller-Hannich C.**, 2016, Die Rolle des Sachverständigen im deutschen Zivilprozess, *ZZP (Zeitschrift für Zivilprozess)* 129, DOI: <https://doi.org/10.1515/zzp-2016-0302>
- Mucka J.**, 2013, Postępowanie cywilne. Diagramy, Wydawnictwo Wolters Kluwer, s. 204
- Muczyński A.**, 1999, Kategorie rzeczoznawców wyceny nieruchomości w Niemczech. Wycena nr 3(44), Wydawnictwo Educaterra
- Mysiak P.**, 1999, O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym. *Przegląd Sądowy*, nr 9, s. 68 i n.
- Neimke L.**, 2012, Das Sachverständigengutachten, Grundlagen für Aufbau und Inhalt eines Gutachtens, Fraunhofer IRB Verlag
- Numrich M.**, 2009, Analyse dre Grundstücksmärkte in Deutschland. Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Zielona Góra 2009
- Opala M.**, 2017, Stan nieruchomości w wycenie nieruchomości przejętych pod drogi publiczne decyzją ZRiD, *Biuletyn Nieruchomości*, nr 1, s. 40 – 43
- Ostaszewski P.** (red.), 2020, Efektywność sądownictwa powszechnego – oceny i analizy. Wydawnictwo Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2020, s. 28
- Piasecki K.** (red.), 2006, Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Komentarz, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2006
- Pietrkowski H.**, 2020, Czynności procesowe zawodowego pełnomocnika w sprawach cywilnych, Wolters Kluwer, Wydanie 6, Warszawa 2020

Pietrzkowski H., 2012, *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, LexisNexis, Wydanie 6, Warszawa 2012

Piotrowska L., 2022, Systems, including spatial information systems, used in the work of property appraiser – court expert in the field of property valuation, *Engineering Expert*, p. 18-36, No. 1

Piotrowska L. 2022, Funkcja biegłego w postępowaniu cywilnym, karnym i administracyjnym, Wydawnictwo Novae Res

Piotrowska L., 2025, Pojęcie biegłego uprawnionego do określania wartości nieruchomości w świetle art. 948 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego – Komentarz, Instytut Wydawniczy Europrawo

Podwórna M., 2019, Określanie stanu technicznego obiektu budowlanego w wycenie nieruchomości. [w:] Rącka I. (red.): *Nieruchomość w przestrzeni 5. T. II. Analiza rynku nieruchomości*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2019, s. 171 – 186

Podwórna M., 2022, The aging of a building versus its life cycle with regards to real estate appraisal. *Real Estate Management and Valuation*, 30(2), s. 84-95.

Podwórna M., Mironowicz W., 2017, Praktyczne aspekty oceny stopnia zużycia obiektów budowlanych, dla potrzeb wyceny nieruchomości, *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 1/2017 (93), s. 8–13

Prütting H., Gehrlein M., 2024, ZPO Zivilprozessordnung. Kommentar § 404a ZPO, Rn. 1 Effektive Kooperation von Gericht und SV., Wydanie 16

Prystupa M., 2013, Hierarchia uwarunkowań prawnych i metodologicznych w procesie wyceny nieruchomości, *Rzeczoznawca majątkowy* Nr 1(77), styczeń – marzec 2013

Prystupa M., 2016, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*, Wydanie drugie, Wydawnictwo FREL, Warszawa 2016

Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości przy Ministrze Sprawiedliwości. Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych. Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2016

Rącka I., 2017, Jakość informacji na rynku nieruchomości w Polsce. *Problemy Jakości* 2017, R. 49, nr 4, s. 19-25, DOI 10.15199/48.2017.4.3

Renigier-Bilozor M., Janowski A., 2024, Human-Machine synergy in real estate similarity concept, *Real Estate Management And Valuation*, vol. 32

Rybicki P., 2015, Kompetencje biegłych sądowych – narzędzia oceny, ocena narzędzi, *Krajowa Rada Sądownicza* 2015, nr 3

Siejka M., 2011, Aspekty wykorzystania aktywnych baz danych w wycenie nieruchomości. *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, Zeszyt nr 3/2011, PAN, Kraków 2011, s. 235 – 250

Skorecki M., 2008, *Etyczne podstawy działania biegłych sądowych. Bezpieczeństwo, Teoria i Praktyka*

- Skowrońska – Bocian E.**, 2007, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga czwarta. Spadki, LexisNexis, Wydanie 8, Warszawa 2007
- Skowrońska – Bocian E.**, 2010, Prawo spadkowe, C.H.BECK, Wydanie 7, Warszawa
- Sługocki J., Jaworska – Dębska B., Kledzik P.**, 2020, Wzorce i działania współczesnej administracji państwowej, Wydawnictwo Wolters Kluwer, s. 786
- Sobolewska – Mikulska K., Cienciała A.**, 2017, Problematyka geodezyjno – prawna w procesie ustalania stanu prawnego nieruchomości w Polsce, Wydanie I, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2017
- Sokół K., Sobolewska – Mikulska K.**, 2024, Prawo rzeczowe w procesie wyceny nieruchomości, Wydanie 1, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2024
- Sokół K., Sobolewska – Mikulska K.**, 2023, Procedural Inaccuracies and the Issue of Determining Real Estate Value in Court Proceedings, Geomatics and Environmental Engineering, vol. 17, no. 4, DOI:10.7494/geom.2023.17.4.33
- Stawecki M.**, 2018, Określanie wartości nieruchomości. Studia Administracyjne 10/2018, s. 99 – 112, DOI: 10.18276/sa.2018.10-07
- Stempniak A.**, 2019, Dział spadku. Prawo prywatne, Wyd. Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2019
- Surówka M.** Uzbrojenie terenu i jego wpływ na wartość nieruchomości gruntowej. Zesz. Nauk. UEK, 2018; 1(973)
- Taszakowski J., Janus J., Mika M., Leń P.**, 2016, Katastralne scalenia gruntów w procesie modernizacji katastru nieruchomości w Polsce. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, nr II/1/2016, s. 375 – 394, DOI 10.14597/infraeco.2016.2.1.027
- Thole C.**, 2004, Die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen nach § 839a BGB : der Haftungstatbestand und seine Folgen. Heymann
- Turner B.**, 2012, Theories and methods for valuing marital assets, vol. 25
- Ulrich J.**, 2007, Der gerichtliche Sachverständige: Ein Handbuch für die Praxis. Wydanie 12
- Verheye W.**, 2007, The value and price of land, Oxford, UNESCO-EOLSS Publishers
- Walacik M., Grover R., Adamuscin A.**, 2013, „Valuation systems in Poland, Slovakia and United Kingdom – comparative study”, Real Estate Management and Valuation, vol. 21, no. 4, pp. 75 – 86, DOI: 10.2478/remav-2013-0039
- Zieliński A.** (red.), 2006, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Wyd. C.H. BECK, T. 2, Warszawa 2006
- Zimmermann W.**, 2020, Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung, ZPO § 404a, Wydanie 6, Monachium 2020
- Zyga J.**, 2017, Analiza treści rejestrów publicznych w kontekście zadań związanych z wyceną nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2, s. 17 – 22

Zyga J., 2018, Rejestr cen i wartości nieruchomości jako źródło danych w procesie wyceny. Przegląd geodezyjny nr 6, DOI: 10.15199/50.2018.6.2, s. 12 – 16

Żróbek S., Kucharska – Stasiak E., Renigier – Biłozor M., 2020, Today's market needs modernized property appraisers. Real Estate Management and Valuation, 28(4), 93 – 103. DOI: <https://doi.org/10.1515/remav-2020-0034>

B) Wykaz aktów prawnych

B1. Wykaz ustaw

Ustawa, 1950 Zivilprozessordnung 12 September 1950, zm. 12 Dezember 2019, www.gesetze-im-internet.de

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572

Ustawa, 1960 Baugesetzbuch 23 Juni 1960, zm. 8 August 2020, www.gesetze-im-internet.de

Ustawa z 29 maja 1974r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne, Dz.U. z 1974 r., nr 21, poz. 118

Ustawa z 27 października 1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin - art. 51 ust. 2, Dz. U. z 1977 r., nr 32, poz. 140

Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 1841

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1984, z 2024 r., poz. 1222

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r., o podatku od spadków i darowizn, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1837

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, 1824

Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 90, 1243, 1674

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530, 1473

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589, 1089, 1230

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725, 834, 1222

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, 1222, 1717

Ustawa, 1998 The Civil Procedure Rules 10th December 1998

Ustawa, 1999 Gewerbeordnung 22 Februar 1999, zm. 19 Juni 2020, www.gesetze-im-internet.de

Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 295

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794, 1222

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. Dz.U. 2024 poz. 1130

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423

Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 101

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473

Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 695, 782, z 2022 r. poz. 258

Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2021 r. poz. 1561

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2023 r. poz. 1688

B.2 Wykaz rozporządzeń

Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” t.j. obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, Dz. U. z 2016 r. poz. 283

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. z 2021 r. poz. 555

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. z 2021, poz. 555

Rozporządzenie, 2010 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 19 Mai 2010, zm. 26 November 2019, www.gesetze-im-internet.de

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz. U. z 2016 r. poz. 312 z późn. zm.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, Dz. U. z 2016 r., poz. 1263

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, Dz. U. z 2021 r. poz. 1374

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. z 2021 r., poz. 1385)

Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii, Dz. U. poz. 838

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Dz.U. 2023 poz. 1832

C) Wykaz orzeczeń sądowych

Uchwała Sądu Najwyższego z 10.05.2006 r., III CZP 11/06

Uchwałę z dnia 07.03.2008 r., III CZP 10/08

Uchwała SN z 23.02.2018 r., III CZP 103/17

Uchwała SN z 27.02.2019 r., III CZP 30/18

Wyrok SN z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 54/18

Wyrok SN z 10.01.2017 r., V CSK 228/16

Wyrok SN z 19.02.1998 r. sygn. III CKN 375/97 (OSNC nr 10, poz. 161)

Wyrok SN z 22.10.1997 r., I CKU 140/97

Postanowienie SN z 12.01.2005 r., ICK 449/04

Postanowienie SN z 14.07.2010 r. sygn. V CSK 31/10

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12.09.2012 r., I ACa 450/12

Wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu z 25.09.2014 r., V Ca 514/13

Wyrok WSA w Poznaniu z 10.08.2017 r., IV SA/Po 484/17

D) Wykaz stron internetowych

<https://sjp.pwn.pl/slowniki/postepowanie.html>

<https://pfsrcm.pl/aktualnosci/item/13-standardy>

<http://www.ifsforum.de>

<http://www.muenchen.ihk.de>

www.bvs-ev.de

www.ritsumei.ac.jp

www.gesete-im-internet.de

<https://academyofexperts.org/events/lawproc-mar-21/>

<https://www.gov.uk/government/organisations/civil-justice-council>

<https://www.irrv.net>

<https://www.caav.org.uk>

<https://www.naea.co.uk/>

<https://isva.org.uk/>

<https://committees.parliament.uk/writenevidence/13809/pdf/>

<https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/?link=bottom-nav>

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/dispute-resolution/surveyors-acting-as-expert-witnesses-4th-ed-sep-2020.pdf>

<https://academyofexperts.org/knowledge-hub/guidance-on-joint-statements>

<https://rejestradwokatow.pl/adwokat>

E) Wykaz tabel

Tabela 1 Zastrzeżenia do opinii zgłaszane w środkach zaskarżenia od orzeczeń pierwszoinstancyjnych

Tabela 2 Materiały spoza akt sprawy, do których biegły odwołał się w opinii

Tabela 3. Zarzuty bezpośrednie względem opinii głównej

Tabela 4 Zarzuty bezpośrednie względem opinii uzupełniającej

Tabela 5 Zalety i wady badań ankietowych

Tabela 6 Możliwe sposoby ustalania wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym

Tabela 7 Etapy szacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

Tabela 8 Etapy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z sądowym ustaleniem wartości nieruchomości

Tabela 9 Zasady wyceny nieruchomości wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Tabela 10 Zalecenia Standardów Zawodowych PFSRM mogące mieć odpowiednie przełożenie na wycenę dla celów sądowych

Tabela 11 Zasady ogólne dotyczące opinii biegłych zawarte w kodeksie postępowania cywilnego

Tabela 12 Źródła danych o nieruchomościach według ustawy o gospodarce nieruchomościami

Tabela 13 Struktura księgi wieczystej oraz najważniejszy zakres danych o nieruchomości ujawnianych w księdze

Tabela 14 Informacje objęte ewidencją gruntów i budynków

Tabela 15 Źródła pochodzenia danych objętych ewidencją gruntów i budynków i rodzaj źródeł danych

Tabela 16 Pytania dotyczące cech respondenta

Tabela 17 Pytania o relację między sądem a biegłym rzeczoznawcą majątkowym.

Tabela 18 Pytania o relację między stroną postępowania sądowego a biegłym rzeczoznawcą majątkowym

Tabela 19 Pytania dotyczące cech respondenta

Tabela 20 Pytania o relacje między sądem a biegłym rzeczoznawcą majątkowym z punktu widzenia adwokata

Tabela 21 Pytania do adwokatów o relacje między stroną postępowania sądowego a biegłym rzeczoznawcą majątkowym

Tabela 22 Wiek ankietowanych

Tabela 23 Udział poszczególnych biegłych rzeczoznawców majątkowych ze względu na długość stażu w grupie biegłych sporządzających w ciągu roku średnio 30 i więcej opinii

Tabela 24 Udział biegłych rzeczoznawców majątkowych z określonym stażem pracy jako biegły, w grupie biegłych rzeczoznawców sporządzających opinie najszybciej (w czasie do 1 miesiąca)

Tabela 25 Sądy Okręgowe, w których rzeczoznawcy majątkowi występują w roli biegłych

Tabela 26 Udział rzeczoznawców majątkowych z uwagi na staż pracy jako biegły sądowy, w grupie deklarującej słabą znajomość zasad regulujących składanie do akt sądowych opinii o wartości nieruchomości

Tabela 27 Udział rzeczoznawców majątkowych z uwagi na staż pracy jako biegły sądowy, w grupie deklarującej częste wątpliwości co do zakresu sądowego zlecenia

Tabela 28 Udział rzeczoznawców majątkowych z uwagi na staż pracy jako biegły sądowy, w grupie deklarującej sporządzanie więcej niż 3 opinie uzupełniające względem jednej głównej opinii o wartości nieruchomości

Tabela 29 Syntetyczna analiza wyników badania ankietowego biegłych rzeczoznawców majątkowych

Tabela 30 Sądy Okręgowe, w których ankietowani adwokaci najczęściej występują w charakterze pełnomocnika z liczbą wskazań

Tabela 31 Syntetyczna analiza wyników badania ankietowego pełnomocników procesowych – adwokatów

Tabela 32 Szacowanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o pow. 63,24 m²

Tabela 33 Szacowanie wartości nakładów poniesionych na zabudowaną nieruchomość gruntową

Tabela 34 Szacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

Tabela 35 Uniwersalne reguły ustalania faktów na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości na etapie sądowym

Tabela 36 Zakres przedmiotowy, zakres ustaleń i założeń sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości istotny w procesie wyceny

Tabela 37 Zakres przedmiotowy, zakres niezbędnych ustaleń i założeń sprawy o dział spadku istotnych w procesie wyceny

Tabela 38 Zakres przedmiotowy, zakres niezbędnych ustaleń i założeń sprawy o podział majątku istotnych w procesie wyceny

Tabela 39 Koncepcja nowelizacji ustawy oraz propozycja tekstu rozporządzenia na potrzeby wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych

Tabela 40 Testowa procedura postępowania według specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawie o dział spadku (na podstawie: Tabela 33, Schemat 3)

Tabela 41 Testowa procedura postępowania według specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w sprawie o zniesienie współwłasności (na podstawie: Tabela 34, Schemat 2)

Tabela 42 Syntetyczne podsumowanie wyników testowania

F) Wykaz rysunków

Rys. 1 Akty prawne dotyczące spraw sądowych, w których wymagana jest wycena nieruchomości i zawierające ewentualnie regulacje dotyczące wyceny nieruchomości

Rys. 2 Pojęcia związane z wyceną nieruchomości

Rys. 3 Elementy składowe stanu nieruchomości

G) Wykaz rycin

Rycina 1 Nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne o nr 34, 384, 20/4, 20/5 objęta sprawą o zapłatę (połączona następnie ze sprawą o dział spadku z podziałem majątku)

Rycina 2 Nieruchomość gruntowa zabudowana objęta sprawą o zniesienie współwłasności

H) Wykaz wykresów

Wykres 1 Płeć ankietowanych

Wykres 2 Kierunek wykształcenia

Wykres 3 Staż pracy jako biegły sądowy

Wykres 4 Średnia liczba opinii sporządzanych w ciągu roku

Wykres 5 Średni czas potrzebny na sporządzenie opinii

Wykres 6 Potrzeba uregulowania zasad wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe według ankietowanych

Wykres 7 Podstawa wyboru konkretnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego

Wykres 8 Zapoznanie się z materiałami sprawy przed oględzinami nieruchomości

Wykres 9 Wskazanie materiałów z akt sprawy do opinii przez sąd

Wykres 10 Wskazanie przez sąd materiałów lub założeń do opinii uzupełniającej

Wykres 11 Składanie do akt opinii przez kolejnego biegłego rzeczoznawcę majątkowego

Wykres 12 Wiedza biegłego rzeczoznawcy majątkowego co do sposobu wykorzystania jego opinii przez sąd

Wykres 13 Znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt sądowych opinii

Wykres 14 Źródło wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd

Wykres 15 Wątpliwości co do zakresu zlecenia po lekturze postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i lekturze akt

Wykres 16 Źródła wątpliwości co do zakresu zlecenia

Wykres 17 Częstotliwość zwracania się do sądu o dodatkowe wskazówki

Wykres 18 Częstotliwość z jaką sąd zleca opinię uzupełniającą

Wykres 19 Sposób w jaki sąd mógłby ułatwić biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie rzetelnej opinii

Wykres 20 Częstotliwość sporządzania opinii wariantowej

Wykres 21 Zdiagnozowane problemy podczas oględzin nieruchomości

Wykres 22 Uwzględnienie lub pominięcie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego niektórych materiałów jako podstawa kwestionowania opinii o wartości nieruchomości

Wykres 23 Częstotliwość korzystania z materiałów udostępnianych przez stronę, które nie znajdują się w aktach sprawy

Wykres 24 Sposób w jaki opinia odnosi się do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach, jako podstawa zarzutów do opinii

Wykres 25 Największa liczba opinii uzupełniających względem jednej opinii głównej

Wykres 26 Powody kwestionowania opinii o wartości nieruchomości

Wykres 27 Składanie na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej

Wykres 28 Problemy dostrzegane w pracy jako biegły rzeczoznawca majątkowy

Wykres 29 Postrzeganie szkoleń dla biegłych rzeczoznawców majątkowych

Wykres 30 Płeć ankietowanych

Wykres 31 Wiek ankietowanych

Wykres 32 Znajomość zasad określania wartości nieruchomości

Wykres 33 Staż zawodowy

Wykres 34 Średnia roczna liczba opinii składanych do spraw w których adwokat występuje w roli pełnomocnika

Wykres 35 Średni czas w jakim sporządzana jest opinia o wartości nieruchomości według adwokatów

Wykres 36 Potrzeba odrębnej regulacji zasad wyceny nieruchomości na potrzeby sądowe

Wykres 37 Podstawa wyboru konkretnego biegłego

Wykres 38 Zapozdawanie z aktami sprawy przez biegłych rzeczoznawców majątkowych przed oględzinami

Wykres 39 Wskazywanie przez sąd materiałów z akt sprawy, które należy w opinii głównej uwzględnić lub pominąć

Wykres 40 Wskazywanie przez sąd materiałów z akt sprawy, które należy w opinii uzupełniającej uwzględnić lub pominąć

Wykres 41 Kolejna opinia o wartości jednej nieruchomości w tej samej sprawie

Wykres 42 Informacja dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego o sposobie wykorzystania jego opinii

Wykres 43 Znajomość zasad proceduralnych regulujących składanie do akt opinii przez biegłych rzeczoznawców majątkowych

Wykres 44 Źródło wiedzy o zakresie zlecenia udzielonego przez sąd

Wykres 45 Wątpliwości biegłych rzeczoznawców majątkowych co do zakresu zlecenia

Wykres 46 Źródła wątpliwości biegłych rzeczoznawców majątkowych co do zakresu zlecenia

Wykres 47 Częstotliwość z jaką biegli rzeczoznawcy majątkowi zwracają się do sądu o dodatkowe wskazówki co do zakresu zlecenia

Wykres 48 Częstotliwość sporządzania opinii uzupełniającej

Wykres 49 Możliwe ułatwienia dla biegłych rzeczoznawców majątkowych w celu sporządzenia rzetelnej opinii

Wykres 50 Opinie dwu- lub wielowariantowe

Wykres 51 Wskazywane problemy podczas oględzin nieruchomości.

Wykres 52 Częstotliwość, z jaką strony kwestionują w zarzutach do opinii uwzględnienie lub pominięcie przez biegłych rzeczoznawców majątkowych niektórych materiałów

Wykres 53 Częstotliwość korzystania przez biegłych rzeczoznawców majątkowych przy opracowywaniu opinii o wartości nieruchomości zleconej przez sąd, z materiałów udostępnianych przez strony, spoza akt sprawy

Wykres 54 Procentowy udział spraw, w których zarzuty do opinii o wartości nieruchomości kwestionują sposób odniesienia się w opinii do materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy, w ogólnej liczbie

Wykres 55 Największa liczba opinii uzupełniających jaka pojawiła się w sprawie sądowej względem jednej głównej opinii o wartości nieruchomości.

Wykres 56 Powody kwestionowania opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości sporządzanej na zlecenie sądu

Wykres 57 Postrzeganie przez pełnomocników składania na rozprawie ustnej opinii uzupełniającej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego

Wykres 58 Dostrzegane przez pełnomocników problemy w pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych wpływające na przebieg postępowań sądowych

Wykres 59 Ocena pełnomocników co do potrzeby szkoleń dla biegłych rzeczoznawców majątkowych z zakresu podstaw procesu sądowego, roli biegłego rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, oczekiwań stawianych biegłym, zawartości składanej opinii i wystąpień na rozprawie

Wykres 60 Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w toku postępowania sądowego

Wykres 61 Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości nakładów na zabudowaną nieruchomość gruntową w toku postępowania sądowego

Wykres 62 Punkty czasowe poszczególnych etapów sądowego ustalania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w toku postępowania sądowego

I) Wykaz schematów

Schemat 1 Uniwersalna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych

Schemat 2 Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności

Schemat 3 Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o dział spadku

Schemat 4 Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o podział majątku

J) Wykaz załączników

Załącznik nr 1 Zalecenia IHK dla Monachium i Górnej Bawarii (Empfehlungen für den Aufbau eines schriftlichen Sachverständigen-Gutachten)

Załącznik nr 2 Zalecenia Instytutu Rzeczoznawstwa odnośnie opracowania opinii (Empfehlungen zur Erstellung eines Gutachtens (IfS))

Załącznik nr 3 Instrukcja opracowanej w ramach Instytutu Rzeczoznawstwa dotycząca składnia ustnej opinii przez rzeczoznawców (biegłych) w procesie cywilnym (Merkblatt für die Sachverständigenanhörung im Zivilprozess (IfS))

Załącznik nr 1

Zalecenia IHK dla Monachium i Górnej Bawarii (Empfehlungen für den Aufbau eines schriftlichen Sachverständigen-Gutachten)

1. opinie biegłych muszą być systematycznie uporządkowane, jasno skonstruowane, uzasadnione i ograniczone do rzeczy najważniejszych;
2. wnioski opinii powinny być przedstawione w sposób jasny i zrozumiały również dla osób nieposiadających wiedzy specjalistycznej z danej dziedziny;
3. w przypadku opinii sporządzanej na zlecenie sądu należy wskazać sygnaturę akt, oznaczenie stron i uczestników ewentualnie ich przedstawicieli (pełnomocników);
4. w opinii powinny być zawarte pytania dowodowe (tezy dowodowe) a przypadku obszerniejszych pytań, kopię dokumentu z pytaniami należy załączyć do opinii;
5. w opinii należy podać odniesienia i źródła wiedzy o faktach, również poprzez odwołanie do konkretnych pism procesowych ze wskazaniem autora oraz numeru kart z akt sądowych;
6. należy upewnić się, że opinia odnosi się faktycznie do zakresu udzielonego zlecenia, którego absolutnie nie należy przekraczać;
7. stwierdzenia i ustalenia zawarte w opinii powinny być zrozumiałe dla laików i weryfikowalne przez specjalistów;
8. opinia powinna zawierać ocenę faktów z technicznego punktu widzenia;
9. oceny prawne co do zasady są zastrzeżone dla sądów, zatem takie oceny mogą być przez biegłego wydawane w wyjątkowych wypadkach;
10. opinia nie może zawierać sugestii co do tego, kto ma rację w sporze; opinia, która zajmuje stanowisko w takich kwestiach prawnych, jest zwykle bezużyteczna i prowadzi do wątpliwości co do neutralności rzeczoznawcy, co może skutkować nieprzyznaniem wynagrodzenia za sporządzoną opinię;
11. w opinii nie należy wypowiadać się w kwestiach spoza specjalności rzeczoznawcy jako biegły i używać w tym zakresie pieczęci rzeczoznawcy; w przypadku gdyby niektóre z pytań wykraczały poza obszar specjalizacji, rzeczoznawca powinien poinformować o tym sąd, który podejmie odpowiednie decyzje.

Załącznik nr 2

Zalecenia Instytutu Rzeczoznawstwa odnośnie opracowania opinii (Empfehlungen zur Erstellung eines Gutachtens (IfS))

1. treść, zakres i podstawę oceny określają postanowienie sądu lub postanowienia umowy w każdym indywidualnym przypadku;
2. opinia rzeczoznawcy to profesjonalna ocena danej lub ustalonej przez siebie kwestii, zrozumiała dla laika i weryfikowalna dla eksperta;
3. wykraczanie poza sądowe pytania dowodowe (tezę dowodową) nie jest dopuszczalne;
4. oceny prawne są surowo zabronione w przypadku sporządzania opinii na zlecenie sądu;
5. opinie muszą mieć logiczną, przejrzystą strukturę i ograniczać się do zasadniczych kwestii; wszystkie przedstawione wyniki i wnioski muszą być uzasadnione i zrozumiałe; opinia musi być jasna, bezstronna i spójna metodologicznie.
6. opinia powinna dokumentować treść umowy, podstawę i cel oraz przeprowadzone badania i powody, które doprowadziły do wyniku rzeczoznawcy i jego wniosków;
7. opinia powinna zawierać informacje o treści zlecenia lub postanowienia o przeprowadzeniu dowodu (dane dotyczące akt, stron postępowania i ich przedstawicieli) oraz wskazywać na informacje, które są istotne dla wyników przedstawionych w opinii, lub na których te wyniki się opierają;
8. opinia powinna zawierać wykaz literatury lub innych źródeł, którymi rzeczoznawca posiłkował się opracowując opinię;
9. opinia powinna zawierać szkice i/lub zdjęcia jeśli dostarczają znaczących wyjaśnień lub przyczynią się do zrozumienia opinii;
10. w opinii należy wyjaśnić, które z faktów stwierdzonych w niej opierają się na wiedzy rzeczoznawcy; informacje oparte na własnych ustaleniach lub badaniach muszą być wyraźnie oddzielone od tych, które pochodzą z informacji dostarczonych przez osoby trzecie;
11. jeżeli istnieje kilka wyników dotyczących kwestii poruszonych w opinii, rzeczoznawca musi wyjaśnić różne wyniki i uzasadnić własne wnioski; powinien wyjaśnić i uzasadnić podstawy swoich ocen (np. pod względem stopnia prawdopodobieństwa) oraz granice prawdopodobieństwa wyników;
12. rzeczoznawcy muszą dokonać w opinii jasnego rozróżnienia między tym, co wiedzą, że jest prawdą, a tym, co przyjęli lub otrzymali;

13. opinia powinna zawierać podsumowanie wniosków, do których doszedł rzeczoznawca; podsumowanie ma dać przegląd wszystkich wyników zawartych w opinii, które mają znaczenie; muszą być one przedstawione tak jasno i zrozumiale, aby były łatwo zrozumiałe dla osoby, która nie jest specjalistą w danej dziedzinie.

Załącznik nr 3

Instrukcja opracowanej w ramach Instytutu Rzeczoznawstwa dotycząca składnia ustnej opinii przez rzeczoznawców (biegłych) w procesie cywilnym (Merkblatt für die Sachverständigenanhörung im Zivilprozess (IfS)) .

I. Informacje związane z wezwaniem na termin rozprawy:

1. że rzeczoznawca powinien z wyprzedzeniem zwrócić się do sądu o poinformowanie go na piśmie o pytaniach (odnośnie opinii pisemnej, którą wcześniej złożył lub którą ma złożyć jedynie w formie ustnej) aby mógł się do nich odpowiednio przygotować;
2. na jakich zasadach (na wniosek czy z urzędu), wynikających z jakich przepisów ZPO biegły może być wezwany do sądu celem złożenia ustnej uzupełniającej opinii, w jaki sposób usprawiedliwiać nieobecność i jakie konsekwencje grożą rzeczoznawcy, gdy bez usprawiedliwienia nie stawi się w sądzie;
3. szczegółowe informacje dotyczące wynagrodzenia rzeczoznawcy za stawiennictwo w sądzie;

II. Sugestie dotyczące z przygotowania się do rozprawy:

1. rzeczoznawca powinien ponownie przestudiować opinię i dokumenty; powinien rozważyć ewentualne poprawki lub ulepszenia opinii, a w miarę potrzeby poprosić sąd o dostęp do akt;
2. biegły powinien rozważyć potrzebę przygotowania pisemnej odpowiedzi na pytania stron lub ich zastrzeżenia (ewentualnie zwrócić się o nie do sądu, gdy nie zostały załączone do wezwania), nawet jeśli sąd na taką potrzebę nie wskazywał, by mogły one zostać przekazane sądowi i stronom na posiedzeniu; wcześniejsze poznanie pytań lub zastrzeżeń ma służyć rzeczoznawcy do przygotowania się na to co go czeka w sądzie, ale też sprawności procesu, by na jednym posiedzeniu odpowiedzieć na pytania bez konieczności wyznaczania kolejnych;

III. Informacje odnośnie przebiegu rozprawy oraz zalecenia co do zachowania na rozprawie w tym:

1. informacje o uprawnieniach stron do zadawania pytań, kierowania rozprawą przez sąd, dopuszczalności pytań, możliwych ataków na biegłego rzeczoznawcę niestosownymi pytaniami;
2. sugestie, by rzeczoznawca odpowiadał na pytania obiektywnie, spokojnie, by nie dał się sprowokować, w szczególności pytaniami, które mogą mieć na celu doprowadzenie

do podważenia jego bezstronności, a tym samym narażenie go na ryzyko odrzucenia opinii z powodu obaw o stronniczość;

3. sugestie, by rzeczoznawca unikał spontanicznych odpowiedzi, bowiem niesie to ryzyko przeoczenia czegoś ważnego lub niepełnego zrozumienia czegoś trudnego;
4. sugestie, by rzeczoznawca otwarcie przyznał, że nie może od razu odpowiedzieć na jakieś pytanie, ale jednocześnie zadeklarował chęć przedstawienia odpowiedzi na piśmie np. po ponownych badaniu akt; co może zaistnieć w przypadku, gdy zadawane są nowe pytania oparte na nowych faktach. Jeżeli na podstawie pytań lub nowych analizach biegły rzeczoznawca zauważy, że się mylił lub po ponownych rozważaniach dojdzie do innych wniosków, wówczas powinien to otwarcie przyznać;
5. sugestie, by o ile to konieczne, zwrócić się do sędziego z pytaniem - jeśli zostaną zadane pytania, które nie dotyczą sprawy - czy należy na nie odpowiedzieć, lub jeśli strony krytykują odpowiedzi rzeczoznawcy i jego kwalifikacje w szkodliwy sposób;
6. sugestie, by rzeczoznawca w swych odpowiedziach na pytania ograniczał się do stwierdzeń opartych na faktach i nie kwestionował kwalifikacji prywatnego eksperta strony, który na rozprawie również ma prawo do zadawania pytań; absolutnie unikać odpowiedzi złośliwych typu „jesteś na bieżąco ze stanem przedwczorajszym (przykład z orzecznictwa)”.

Załącznik nr 4

Lista kontrolna z kwestiami do sprawdzenia przy przyjmowaniu zlecenia sądowego na opracowanie opinii (Checkliste für die Übernahme eines Gerichtsauftrages (IfS))

I. Potwierdzenie odbioru zlecenia i przyjęcie akt.

1. Sprawdzić czy akta i załączniki są kompletne w zakresie dokumentów potrzebnych od oceny. W razie potrzeby zażądać od sądu wszelkich niezbędnych dokumentów (chyba że zalecono inaczej).
2. Czy zlecenie mieści się w całości lub częściowo w obszarze zamówienia lub obszarze tematycznym? Jeśli nie, to poinformuj o tym sąd, który powinien zdecydować o ewentualnym zwolnieniu z obowiązku (akt jeszcze nie zwracać!).
3. Czy istnieją jakieś niejasności lub trudności, zwłaszcza wątpliwości co do treści lub zakresu zlecenia? Jeśli tak, wówczas należy to szybko wyjaśnić z sądem (wynik tych wyjaśnień powinien być udokumentowany).
4. Czy należy wezwać innych ekspertów (biegłych)? Jeśli tak, to poinformuj o tym sąd. Możesz ewentualnie zaproponować odpowiedniego biegłego (eksperta).
5. Czy istnieje prawo do odmowy sporządzenia opinii / powód do stronniczości? W takim razie poinformuj o tym sąd.

II. Dalsze informacje zwrotne dwa tygodnie po otrzymaniu akt sądowych.

1. Czy opinia uwzględniająca zakres zlecenia i inne kwestie z nim związane zostanie złożona w określonym terminie lub do kiedy może nastąpić w sposób wiążący złożenie opinii? Zaproponuj sądowi ten termin, jeśli zachodzi taka potrzeba.
2. Czy kwestie dowodowe można przypisać grupom opłat JVEG (ustawa o wynagrodzeniu biegłych itd.)? Jeśli nie, to w razie potrzeby, zwróć się z wnioskiem o sądowe ustalenie stawki godzinowej.
3. W razie potrzeby zwróć się z wnioskiem o specjalne wynagrodzenie zgodnie z paragrafem 13 JVEG.
4. Czy koszty są nieproporcjonalne do wartości przedmiotu sporu (większe niż 55% spornej kwoty) lub czy zaliczka na poczet kosztów zostanie znacząco przekroczona (przynajmniej o 20%)? Jeśli tak, to poinformuj o tym sąd.
5. Ustna opinia możliwa i celowa? (zasada ustawowa wg kodeksu postępowania cywilnego). Możesz zwrócić się do sądu z odpowiednią sugestią.

III. Opinia ustna/ Ustne wyjaśnianie opinii pisemnych

Na co należy zwrócić uwagę podczas ustnych wystąpień:

1. Skomponuj podstawy ustnej opinii w zwięzłej, pisemnej formie i przekaz przygotowane dokumenty (ewentualnie z dodaniem zdjęć, szkiców, diagramów, itp.) stronom i sądowi na posiedzeniu, jeśli tak zaleci sąd lub jeśli jest to przydatne dla zapewnienia jasności i zrozumiałości.
2. Unikaj spontanicznych wypowiedzi. Istnieje ryzyko przeoczenia czegoś ważnego lub niepełnego zrozumienia czegoś trudnego.
3. Mądrze dobieraj słowa. Unikaj nieporozumień i celowych błędnych interpretacji.
4. Zwróć uwagę na prawidłowe protokołowanie.
5. Nie przytłaczaj słuchacza: wyrażaj się jasno, nie bądź gadatliwy, ale też nie bądź przesadnie zwięzły w wypowiedzi. Unikaj technicznego języka, który jest niezrozumiały dla laików a w przypadku gdy wyjątkowo język techniczny jest wyjątkowo konieczny i potrzebny, tam udzielaj wyjaśnień.

IV. Spotkanie na miejscu (ogłędziny w terenie/ wizja lokalna)

1. Wyznacz spotkanie na miejscu w rozsądnym terminie (zwykle z wyprzedzeniem 2 tygodnie). O terminie zawiadom strony, a w razie potrzeby również innych uprawnionych uczestników postępowania (np. interwenienta).

Ważne: Prośby o zmianę terminu należy uwzględnić tylko gdy zachodzą istotne przeszkody, należy unikać trwałego odroczenia. W przypadku trudności, dalsze działania należy uzgodnić z sądem.

2. Sprawdź, czy w świetle materiału dowodowego i tego co w sprawie jest sporne, właściwe byłoby, żeby sąd uczestniczył w spotkaniu/ ogłędzinach.
3. Poinformuj sąd o wizycie w terenie (wizji/ogłędzinach).
4. W przypadku znacznych kosztów podróży lub innych wydatków (np. otwarcie jakiegoś elementu), w razie potrzeby złóż wnioski o zaliczkę stosownie do paragrafu 3 JVEG.
5. Unikaj uprzedzeń i stronniczości! (np. przejazd do obiektu oceny nigdy z jedną stroną, żadnych rozmów z jedną stroną przed obiektem).
6. Nie wchodź do obiektu, który ma być oceniany przed wyznaczonym czasem, jeśli nadal brakuje jednej ze stron (zaczekaj ok. 15 minut).
7. Nigdy nie wymuszaj wizyty na miejscu. Jeśli nie można jej właściwie przeprowadzić ze wszystkimi uprawnionymi uczestnikami, zaprzestań przeprowadzania dowodów i poinformuj o tym sąd.
8. Przed zakończeniem wizyty na miejscu należy dać stronom możliwość udzielenia dodatkowych informacji.

9. Jeśli wymagane jest wykonanie otworów w jakichś elementach, poinformuj o tym sąd. Sprawdź czy wpłacona zaliczka pokrywa takie działania, inaczej: Uwaga!

V. Opinia pisemna.

1. Oświadczenia techniczne muszą ściśle opierać się na pytaniach zadanych w decyzji o przeprowadzeniu dowodów. Żadnego nieuprawnionego przekraczania pytań dowodowych (wykraczania poza tezę dowodową) (ryzyko odrzucenia z powodu stronniczości)!

2. Wyniki opinii muszą być uzasadnione i sformułowane w sposób zrozumiały dla laików (technicznych). Unikaj języka fachowego, który jest niezrozumiały dla laików, a tam gdzie jest on wyjątkowo niezbędny, tam wyjaśniaj!

3. Ogranicz stwierdzenia i oceny do najważniejszych, jednak bez uszczerbku dla ich zrozumiałości; żadnych zbędnych dygresji.

VI. Po sporządzeniu opinii

1. Wyślij fakturę końcową (uwaga: zachowaj trzymiesięczny termin, w przeciwnym razie roszczenie o wynagrodzenie wygasa, porównaj par 2 ust. 1 JVEG).

2. Wniosek o odpis wyroku.

3. Informacja zwrotna do sędziego jeśli wystąpiły szczególne pozytywne/negatywne doświadczenia.

Zapamiętaj:

1) Wszystkie zapytania, wnioski o dokumenty, zgody, przedłużanie terminów itp. przechodzą przez sąd!

2) Zaangażowanie pracowników powinno być zaznaczone, chyba że jest to usługa pomocnicza o niewielkim znaczeniu, par 407a ust. 3 zd. 2 ZPO!

3) W przypadku naruszenia obowiązku przedstawienia opinii i niedotrzymania terminów sąd powinien nałożyć grzywnę, par 411 ust. 2 ZPO! Jeżeli usługa nie jest w pełni wykonana pomimo nałożenia kolejnej grzywny, wynagrodzenie może zostać obniżone lub całkowicie pominięte (par 8a ust. 2 Nr 4 JVEG)