

**SWPS UNIWERSYTET HUMANISTYCZNOSPÓLECZNY**  
**INSTYTUT PRAWA**

mgr Anna Opalińska

## **Rzeczoznawca majątkowy jako podmiot przestępstwa**

Praca doktorska przygotowana pod kierunkiem  
naukowym dr hab. Teresy Gardockiej  
prof. Uniwersytetu SWPS

Warszawa, wrzesień 2023

## SPIS TREŚCI

<b>STRESZCZENIE</b> .....	<b>6</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>8</b>
<b>WYKAZ SKRÓTÓW</b> .....	<b>10</b>
<b>WSTĘP</b> .....	<b>14</b>
<b>ROZDZIAŁ I</b>	
<b>STATUS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSKIM</b>	
<b>SYSTEMIE PRAWNYM</b> .....	<b>25</b>
1.1 Rzeczoznawca majątkowy .....	25
1.1.1 Geneza zawodu i ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego .....	25
1.1.2 Specyfika i charakter zawodu rzeczoznawcy majątkowego.....	42
1.1.3 Wykładnia pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego .....	54
1.1.4 Formy prowadzenia działalności gospodarczej.....	55
1.1.5 Biegły ad hoc .....	59
1.1.6 Organy nadzoru .....	63
1.1.7 Postępowanie dyscyplinarne i odpowiedzialność dyscyplinarna ...	67
1.2 Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy .....	71
1.2.1 Instytucja biegłego sądowego.....	71
1.2.2 Biegły w postępowaniu sądowym – sytuacja prawna i faktyczna rzeczoznawcy majątkowego przed sądem.....	77
1.2.2.1 Prawa i obowiązki biegłego sądowego .....	85
1.2.3 Istota postępowania dowodowego.....	90

1.2.3.1	Istota postępowania dowodowego w postępowaniu sądowym .....	94
1.2.3.2	Istota postępowania dowodowego w postępowaniu administracyjnym.....	102
1.2.3.3	Istota postępowania dowodowego w postępowaniu polubownym .....	107
1.2.3.4	Czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego z nieruchomości	109
1.2.3.5	Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach mediacyjnych i rozjemczych.....	118

## **ROZDZIAŁ II**

### **STATUS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W INNYCH**

#### **PAŃSTWACH EUROPEJSKICH..... 126**

2.1	Status rzeczoznawcy majątkowego w Niemczech .....	126
2.2	Status rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech.....	136
2.3	Status rzeczoznawcy majątkowego w Bułgarii .....	138
2.4	Status rzeczoznawcy majątkowego na Białorusi.....	139
2.5	Status rzeczoznawcy majątkowego w Austrii .....	140

## **ROZDZIAŁ III**

### **MIĘDZYNARODOWE UWARUNKOWANIA PRAWNE I**

#### **AUTOMATYZACJA PROCESU WYCENY ..... 143**

3.1	Uregulowania prawne w zakresie wyceny – Prawo Unii Europejskiej i standardy międzynarodowe .....	143
3.2	Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) na świecie .....	148

## ROZDZIAŁ IV

### OPERAT SZACUNKOWY I OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI... 162

4.1	Operat szacunkowy.....	162
4.1.1	Błędy poznawcze.....	163
4.1.2	Ocena prawidłowości operatu .....	168
4.1.2.1	Ocena operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne .....	169
4.1.2.2	Niepewność wyceny .....	176
4.1.2.3	Błędy w operatach szacunkowych.....	180
4.1.2.4	Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego .....	197
4.1.2.5	Skutki negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora .....	204
4.2	Opinia biegłego.....	207
4.2.1	Zasady sporządzania opinii .....	215
4.2.1.1	Zasady sporządzania opinii w postępowaniu cywilnym	217
4.2.1.2	Zasady sporządzania opinii w postępowaniu administracyjnym.....	220
4.2.1.3	Zasady sporządzania opinii w postępowaniu karnym. ..	223
4.2.2	Znamiona przestępstwa z art. 233 § 4 k.k. i z art. 233 § 4a k.k. ..	228
4.2.3	Znamiona przestępstwa z art. 271 k.k. ....	234
4.3	Opinia fałszywa .....	236

4.4	Opinia nierzetelna .....	244
<b>ROZDZIAŁ V</b>		
<b>ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....</b>		<b>247</b>
5.1	Odpowiedzialność zawodowa .....	250
5.2	Odpowiedzialność cywilna .....	261
5.3	Odpowiedzialność karna .....	268
5.4	Strona podmiotowa przestępstwa .....	277
<b>WNIOSKI .....</b>		<b>283</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>		<b>286</b>

## STRESZCZENIE

Zagadnienie rzeczoznawcy majątkowego jako podmiotu przestępstwa nie było dotychczas przedmiotem opracowania o charakterze monograficznym. Istniejące opracowania naukowe odnoszą się do odpowiedzialności zawodowej i cywilnej rzeczoznawców majątkowych, natomiast odpowiedzialność karna stanowi fragmentaryczne wyczerpanie tematu w zakresie odpowiedzialności biegłych sądowych. Założeniem niniejszej dysertacji jest podjęcie próby dokonania oceny czy wprowadzenie art. 233 § 4a do ustawy Kodeks karny ma zastosowanie do każdego rzeczoznawcy wykonujący ten zawód zgodnie z posiadanymi uprawnieniami, czy tylko do biegłych sądowych rzeczoznawców majątkowych.

W ramach działań mających na celu poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości polski ustawodawca dokonał penalizacji nieumyślnego zachowania polegającego na przedstawieniu nieprawdziwej opinii celem przeciwdziałania częstej praktyce sporządzania opinii nierzetelnych, nie dokonując regulacji w zakresie pracy biegłego sądowego. Hipoteza badawcza zakłada odpowiedź pozytywną na postawione pytanie: każdy rzeczoznawca majątkowy jest podmiotem przestępstwa z art. 233 § 4a. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, a za przedstawienie mającej stanowić dowód w postępowaniu sądowym fałszywej opinii podlega odpowiedzialności karnej na podstawie art. 233 § 4 kk. Ze względu na brak definicji legalnej pojęcia „opinia fałszywa” istnieje możliwość wieloznacznej interpretacji tego pojęcia. Wobec rzeczoznawców majątkowych jako osób posiadających wiadomości specjalne, stawiane są duże wymagania, pomimo że nie wykonują oni zawodu zaufania publicznego. Brak odpowiednich, wyczerpujących norm prawnych regulujących metodykę wyceny nieruchomości, definiujących prawidłową wartość nieruchomości oraz niespójne przepisy dotyczące sposobów wyceny i wartości nieruchomości stanowią dodatkowy czynnik wpływający na możliwość popełnienia przez rzeczoznawców nieumyślnych błędów narażając ich na konsekwencje wynikające z kodeksu karnego. Analizę rozwiązań prawnokarnych obowiązujących w Polsce mających na celu poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości odniosłam do środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych dokonując przedstawienia

genezy zawodu i jego specyfiki, roli rzeczoznawcy i odpowiedzialności w różnych obszarach jego działalności oraz wpływu na przebieg postępowania sądowego i administracyjnego. Wstępem do analizy odpowiedzialności karnej była pogłębiona analiza porównawcza instytucji biegłego sądowego i sytuacji faktycznej rzeczoznawcy majątkowego, analiza istoty postępowania dowodowego, zagadnienia „opinia fałszywa” i interpretacji tego pojęcia, identyfikacja błędów w operatach szacunkowych stanowiących opinię o wartości i dowód w sprawie, a także skutków popełnienia tych błędów. Rozwiązania prawne odnoszące się do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały porównane do statusu rzeczoznawcy majątkowego w innych państwach.

Dysertacja ma na celu wykazanie roli rzeczoznawców majątkowych jako grupy zawodowej i oceny ich wpływu na jakość funkcjonowania polskiego sądownictwa. Hipoteza neguje panujące w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych przekonanie, że odpowiedzialności karnej podlega tylko biegły sądowy w przypadku przedłożenia opinii fałszywej. Problemy przedstawione w niniejszej dysertacji mogą dotyczyć nie tylko biegłych rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę, ale także osób, na które obowiązki biegłego zostały narzucone wbrew ich woli, które nie wniosły o wpis na listę biegłych sądowych, czyli biegłych ad hoc. Potencjalnie zatem każdy rzeczoznawca majątkowy może być podmiotem przestępstwa z art. 233 k.k. W oparciu o rozważania procesowe i analizę obowiązujących przepisów karnoprawnych dotyczących rzeczoznawcy majątkowego, pracy biegłego sądowego i odpowiedzialności karnej za nieumyślne działanie, o którym mowa w art. 233 § 4a k.k. możliwe było zweryfikowanie postawionej hipotezy oraz sformułowanie postulatów *de lege ferenda*.

#### **SŁOWA KLUCZOWE**

rzecznawca majątkowy, biegły sądowy, odpowiedzialność karna, odpowiedzialność zawodowa, odpowiedzialność cywilna, podmiot przestępstwa, opinia fałszywa

## SUMMARY

The issue of the property appraiser as the subject of the crime has not been the subject of a monographic study so far. Existing scientific studies refer to the professional and civil liability of property valuers, while criminal liability is a fragmentary exhaustion of the subject in the field of liability of court experts. The assumption of this dissertation is to attempt to assess whether the introduction of Art. 233 § 4a to the Act, the Penal Code applies to every appraiser practicing this profession in accordance with his qualifications or only to court expert property appraisers.

As part of activities aimed at improving the functioning of the judiciary, the Polish legislator penalized unintentional behavior consisting in presenting a false opinion in order to counteract the frequent practice of preparing unreliable opinions, without regulating the work of a court expert. The research hypothesis assumes a positive answer to the question posed: each property appraiser is the subject of an offense under Art. 233 § 4a. A property appraiser may not refuse to act as a court expert, and for presenting a false opinion as evidence in court proceedings, he is subject to criminal liability under Art. 233 § 4 PC. Due to the lack of a legal definition of the term "false opinion", there is a possibility of ambiguous interpretation of this term. High demands are placed on property appraisers as persons with special knowledge, despite the fact that they do not perform a profession of public trust. The lack of appropriate legal standards regulating the methodology of real estate valuation and inconsistent provisions on the methods of real estate valuation and market value are an additional factor affecting the possibility of unintentional errors by appraisers, exposing them to the consequences of the penal code. The analysis of criminal law solutions in force in Poland aimed at improving the functioning of the justice system was related to the professional environment of property appraisers, presenting the genesis of the profession and its specificity, the role of the appraiser and responsibility in various areas of its activity and the impact on the course of court and administrative proceedings. An introduction to the analysis of criminal liability was an in-depth comparative analysis of the institution of a forensic expert and the factual situation of a property appraiser, analysis of the essence of evidence proceedings, the issue of "false opinion" and the interpretation of this concept,



identification of errors in appraisal reports constituting an opinion of value and evidence in the case, as well as the effects making these mistakes. Legal solutions relating to the profession of property appraiser have been compared to the status of property appraisers in other countries.

The dissertation aims to demonstrate the role of property appraisers as a professional group and to assess their impact on the quality of the functioning of the Polish judiciary. The hypothesis negates the belief prevailing in the professional environment of property appraisers that only a court expert is subject to criminal liability in the event of submitting a false opinion. The problems presented in this dissertation may concern not only expert property appraisers entered in the court list, but also persons on whom the duties of an expert were imposed against their will, who did not apply for entry on the list of court experts, i.e. ad hoc experts. Potentially, therefore, each property appraiser may be the subject of an offense under Art. 233 k.k. Based on the considerations of the trial and the analysis of the applicable criminal law provisions regarding the property appraiser, the work of a court expert and criminal liability for unintentional action referred to in Art. 233 § 4a k.k. it was possible to verify the hypothesis and formulate *de lege ferenda* postulates.

#### **KEYWORDS**

property appraiser, court expert, criminal liability, professional liability, civil liability, subject of the crime, false opinion

## WYKAZ SKRÓTÓW

AIF	– Dekret Ministerialny nr 15/2015 w sprawie wyceny Funduszy Nieruchomości
AIFMD	– dyrektywa w sprawie zarządzania alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi
art.	– artykuł
AVM	– <i>Automated valuation models</i> (pol. Automatyczne Modele Wyceny)
BauGB	– Baugesetzbuch
BGB	– Niemiecki kodeks cywilny (Bürgerliches Gesetzbuch)
CIAB	– Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria
CRE	– Corporate Real Estate
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
EBC	– European Banking Committee
EVIP	– European Valuation Information Papers (pol. Europejskie Standardy Wyceny)
GewO	– Gewerbeordnung
HOAI	– tabela opłat dla architektów i inżynierów
iBuyer	– Instant Buyer
IFRS	– International Financial Reporting Standards
IHK	– Izba Przemysłowo-Handlowa
ImmoWertV	– Immobilienwertermittlungsverordnung
ISO	– International Organization for Standardization
IVS	– Czerwona Księga/Międzynarodowe Standardy Wyceny

- k.c. – Ustawa z dnia 23.04.1964 r. *Kodeks Cywilny*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z dnia 14.08.2023 r.
- k.k. – Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. *Kodeks karny*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1138 z dnia 30.05.2022 r.
- k.p. – Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. *Kodeks pracy*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1465 z dnia 31.07.2023 r.
- k.p.a. – Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z dnia 25.04.2023 r.
- k.p.c. – Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 z dnia 28.08.2023 r.
- k.p.k. – Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 roku *Kodeks postępowania karnego*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1375 z dnia 30.06.2022 r.
- k.s.h. – Ustawa z dnia 15 września 2000 r. *Kodeks spółek handlowych*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1467 z dnia 12.07.2022 r.
- KOZ – Komisja Odpowiedzialności Zawodowej
- MSR – Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady, Dz.U.U.E.L.2008.320.1 z dnia 2008.11.29.
- MSSF – Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Izba Cywilna i Administracyjna oraz Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych – zbiór urzędowy od 1963 do 1994 r.
- p.g.k. – Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1752 z dnia 31.08.2023 r.

p.p.s.a.	– Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. <i>Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1634 z dnia 17.08.2023 r.
p.u.s.a.	– Ustawa z dnia 25 lipca 2002 r. <i>Prawo o ustroju sądów administracyjnych</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2492 z dnia 02.12.2022 r.
p.u.s.p.	– Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. <i>Prawo o ustroju sądów powszechnych</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 217 z dnia 02.02.2023 r.
PE	– Parlament Europejski
PFSRM	– Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
PKZW	– Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
poz.	– pozycja
r.e.n.	– Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości, tekst jedn. Dz.U. z 1994 r., Nr 136, poz. 710 z dnia 27.12.1994 r.
r.p.e.	– Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniach egzekucyjnych, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1263 z dnia 17.08.2016 r.
RICS	– Royal Institution of Chartered Surveyors
rozp.	– rozporządzenie
rozporządzenie MIR	– rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1156 z dnia 12 maja 2022 r.
RP	– Rzeczpospolita Polska
SA	– Sąd Apelacyjny

SDG	– Sustainable Development Goals
SN	– Sąd Najwyższy
SPC	– State Property Committee
TEGOVA	– The European Group of Valuers Associations
Tekst jedn.	– tekst jednolity
u.g.g.	– Ustawa z dnia 29.04.1985 r. <i>o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości</i> z dnia 29.04.1985 r., tekst jedn. Dz.U. z 1985 r., Nr 22, poz. 99 ze zm. (akt uchylony 1 stycznia 1998 r.).
u.g.n.	– Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku <i>o gospodarce nieruchomościami</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z dnia 24.02.2023 r.
u.l.z.b.h.	– Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. <i>o listach zastawnych i bankach hipotecznych</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 110 z dnia 16.01.2023 r.
u.o.r	– Ustawa z dnia 29 września 1994 r. <i>o rachunkowości</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z dnia 16.01.2023 r.
u.w.l.	– Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. <i>o własności lokali</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 z dnia 10.06.2021 r.
UE	– Unia Europejska
USPAP	– Jednolite Standardy Profesjonalnej Praktyki Wyceny
w.b.s.	– Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. <i>w sprawie biegłych sądowych</i> , tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 15, poz. 133 z dnia 26.01.2005 r.
WE	– Wspólnota Europejska
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny
ZPO	– Zivilprozessordnung
ÖVI	– Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

## WSTĘP

Rzecznawca majątkowy odgrywa szczególną rolę w całym systemie gospodarczym, ponieważ jest to profesja polegająca na wykonywaniu zadań o szczególnym charakterze z punktu widzenia zadań publicznych, dbałości o realizację interesu publicznego, zapewnienia bezpieczeństwa ekonomicznego obywateli. Istotną część środowiska rzeczoznawców majątkowych pełni jednocześnie funkcje biegłych sądowych. Należy również zauważyć, że zgodnie z zapisami art. 174 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup> rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Opinie o wartości nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych powinny być rzetelne i wiarygodne, ponieważ stanowią między innymi podstawę ustalenia wartości majątku, poziomu zobowiązań pomiędzy stronami transakcji, wysokości odszkodowań, wartości zabezpieczeń wierzytelności. Chociaż zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest zawodem zaufania publicznego, to do jego wykonywania niezbędne jest posiadanie wiadomości specjalnych. Środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych jest jedną z wielu grup posiadających wiadomości specjalne. Termin „wiadomości specjalne” używany przez Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych<sup>2</sup> i wiele aktów prawnych do uzasadnienia powołania biegłego (np. art. 193 § 1 Kodeksu postępowania karnego<sup>3</sup>, art. 278 Kodeksu postępowania

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z dnia 24.02.2023 r.), dalej u.g.n.

<sup>2</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. *w sprawie biegłych sądowych* (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 15, poz. 133 z dnia 26.01.2005 r.), dalej w.b.s.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 roku *Kodeks postępowania karnego* (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1375 z dnia 30.06.2022 r.), dalej k.p.k.

cywilnego<sup>4</sup>) jest pojęciem nieostrym. Nie ma ustawowej definicji tego pojęcia. To wiedza o obowiązującym prawie krajowym wyłączona spod tego zakresu (*iura novit curia*).

Kluczowe rozwiązania metodyczne stosowane przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie były dotychczas uregulowane prawnie. Dobrowolność stosowania standardów zawodowych i zbyt ogólne przepisy prowadziły do występowania zjawiska rozbieżności interpretacyjnych w odniesieniu do niektórych zagadnień. Niejednolite praktyki dokonywania wycen nieruchomości ze względu na brak norm prawnych sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów i brak regulacji prawnych w obszarach, które budzą najwięcej trudności i wątpliwości wpływały na jakość operatów szacunkowych i wątpliwą transparentność procesu wyceny. Ujednolicenie procedur określania wartości nieruchomości poprzez uszczegółowienie dotychczasowych procedur oraz sformułowanie regulacji prawnych w tych obszarach, które dotychczas budziły najwięcej trudności i wątpliwości na gruncie nałożonych na rzeczoznawców obowiązków i odpowiedzialności powinno doprowadzić do zminimalizowania nieprawidłowości i błędów popełnianych podczas szacowania nieruchomości, a także poprawić wizerunek środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych w odbiorze uczestników rynku nieruchomości.

Przesłanką do analizy problematyki poruszanej w dysertacji są zmiany dokonane przez ustawodawcę w kodeksie karnym w ramach działań mających na celu poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości:

- podwyższenie kary za przestępstwo przedstawienia przez biegłego fałszywej opinii z trzech do dziesięciu lat pozbawienia wolności,

---

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 z dnia 28.08.2023 r.), dalej k.p.c.

- wprowadzenie do kodeksu nowego przestępstwa (art. 233 § 4a): nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii, narażającego na istotną szkodę interes publiczny, zagrożonego karą pozbawienia wolności do lat trzech.

Choć konieczność penalizowania nieumyślnego zachowania polegającego na przedstawieniu nieprawdziwej opinii, ekspertyzy lub tłumaczenia uzasadniana jest potrzebą przeciwdziałania częstej praktyce sporządzania nierzetelnych opinii, to wiele problemów, których przyczyna upatrywana jest w działaniu rzeczoznawców majątkowych wynika z kwestii od nich niezależnych. Przepis art. 233 § 4a spotkał się już z krytyką przedstawicieli doktryny prawa karnego i budzi wiele kontrowersji<sup>5</sup>. W odniesieniu do odpowiedzialności karnej rzeczoznawców majątkowych literatura nie jest bogata. Odpowiedzialność karną biegłego za przedstawienie mającej stanowić dowód w postępowaniu sądowym fałszywej opinii przewiduje art. 233 § 4 k.k.<sup>6</sup>. Kodeks karny posługuje się pojęciem fałszywej opinii biegłego, nie podając definicji legalnej tego pojęcia, zatem powinno być ono rozumiane zgodnie z wieloznacznymi regułami znaczeniowymi języka ogólnego<sup>7</sup>. Odróżnienie opinii fałszywych, opinii nieumyślnie fałszywych, opinii błędnych z przyczyn niezawinionych przez biegłego oraz opinii poprawnych uznanych za błędne lub fałszywe jest problematyczne. Regulacja ta nieznaną przed wejściem w życie obecnie obowiązującego kodeksu karnego została – jak podkreśla się w literaturze – wprowadzona z powodu zdarzających się coraz częściej wypadków wydawania fałszywych opinii mających służyć za dowód w postępowaniu sądowym. Brak transparentnych procedur wyceny nieruchomości sprzyja stosowaniu

---

<sup>5</sup> A. Grześkowiak, K. Wiak, *Kodeks karny. Komentarz*, C.H. Beck, wyd. 4, 2016 — komentarz do art. 233 k.k.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. *Kodeks karny* (tekst. jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1138 z dnia 30.05.2022 r.), dalej k.k.

<sup>7</sup> L. Drabik (red.), *Słownik języka polskiego PWN*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.



rozbieżnych podejść do wyceny przez różnych rzeczoznawców majątkowych i negatywnie wpływa na jakość dokonywanych przez nich wycen nieruchomości. Jednakże opinie stanowią dowód sporządzony przez osobę posiadającą wiadomości specjalne i bezsprzecznie wprowadzenie norm prawnych w zakresie wyceny jest niezbędnym elementem służącym poprawie jakości opinii jako dowodu.

Źródłem problemu są niejasne i niesprecyzowane kryteria oceny, kiedy mamy do czynienia z opinią fałszywą, a kiedy nierzetelną. Niejednolita linia orzecznicza w zakresie tego, czy biegły sam decyduje o zastosowanej metodzie badawczej, czy decyzję taką ma podjąć organ procesowy może budzić obawy u biegłych sądowych. W Polsce badania szczegółowo obrazujące związki między jakością opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych a liczbą nieprawidłowych wyroków nie były prowadzone. Rzeczywiste związki między jakością opinii biegłych a poprawnością wyroku, jak również krytyczne stanowisko wobec jakości wykonywanych ekspertyz potwierdzają badania i raporty. Stanowią one punkt wyjścia do oceny systemu funkcjonowania biegłych sądowych i udzielenia odpowiedzi, jakie zmiany powinny zostać wprowadzone<sup>8</sup>.

Na sytuację polskiego systemu sądownictwa negatywnie wpływa nie tylko niepewna sytuacja prawna biegłych, ale też niskie wynagrodzenie za ich pracę, skłaniające do rezygnacji z opiniowania przez najbardziej doświadczonych specjalistów. Jednocześnie dostrzega się zjawisko wzrostu liczby biegłych różnych specjalności o wątpliwych kompetencjach merytorycznych i braku jakiegokolwiek doświadczenia praktycznego. Próby podejmowania działań mających zagwarantować opiniom,

---

<sup>8</sup> P. Ostaszewski, J. Klimczak, J. Włodarczyk-Madejska, K. Joński, *Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych*, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2016, s. 118, [https://iws.gov.pl/wp-content/uploads/2018/08/kolor\\_IWS\\_Sekcja--Analiz-Ekonomicznych\\_Biegli.pdf](https://iws.gov.pl/wp-content/uploads/2018/08/kolor_IWS_Sekcja--Analiz-Ekonomicznych_Biegli.pdf); dostęp 2 lutego 2023 r.

stanowiącym istotny dowód zarówno w postępowaniu karnym, jak i cywilnym, należyta jakość, są w pełni uzasadnione<sup>9</sup>.

Uzasadnieniem dla kryminalizacji nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii była potrzeba przeciwdziałania opiniom, które nie zaliczają się wprost do kategorii fałszywych, ale sporządzone są niesolidnie lub niestarannie. Zamysł można zatem uznać za słuszny, jednak musi on być rozważany w szerszym kontekście, z uwzględnieniem istniejących norm w zakresie wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Nie ma co do tego wątpliwości, że nie ma przyzwolenia na niedbałość w pracy biegłych, jednak penalizacja niestaranności rzeczoznawców w pierwszej kolejności powinna zostać poprzedzona wprowadzeniem norm prawnych regulujących metodykę wyceny. Zmiany wprowadzane w 2023 r. tylko częściowo mogą przyczynić się do rozwiązania problemu, jednak nadal w polskim prawie nie ma definicji legalnej pojęcia „wartość nieruchomości”, a to wartość określona w operacie stanowi przyczynę poszukiwania błędów autora i przesłankę ku uznaniu opinii za niepoprawną. W środowisku rzeczoznawców majątkowych istnieje przekonanie, że obowiązujące uwarunkowania prawne nie oferują instrumentów umożliwiających obiektywne i sprawne rozstrzygnięcie sporów o wartość nieruchomości. Nierzetelna opinia może zostać opracowana na skutek nieprawidłowego procesu wyceny, jednakże najczęściej przyczyną kwestionowana operatów szacunkowych przez strony w postępowaniach administracyjnych i sądowych jest wartość nieruchomości. Problem jednak tkwi w tym, że dotychczas nie stworzono narzędzi umożliwiających rozstrzygnięcie, czy oszacowana wartość w operacie szacunkowym jest prawidłowa czy nie. Nie opracowano dotychczas zasad postępowania w zakresie kwalifikowanej oceny operatów szacunkowych pod kątem prawidłowej wartości nieruchomości określonej w prawidłowo przeprowadzonym procesie wyceny. Ocena prawidłowości operatu szacunkowego w trybie art. 157 u.g.n. nie rozstrzyga o

---

<sup>9</sup> *Funkcjonowanie biegłych w wymiarze sprawiedliwości. Informacja o wynikach kontroli NIK*, Warszawa 2015, <https://www.nik.gov.pl/plik/id,9608,vp,11856.pdf>; dostęp 2 lutego 2023 r.

wartości nieruchomości, gdyż w obowiązującym porządku prawnym brakuje narzędzi do rozwiązywania konfliktów skupionych wokół wartości nieruchomości<sup>10</sup>.

Pojęcie „wartość nieruchomości” jest pojęciem złożonym i szerokim. Podstawą wyceny jest określenie założeń dotyczących podstawowych pomiarów w wycenie tj. rodzaj hipotetycznej transakcji, czas, w którym wyceniany składnik mienia jest eksponowany na rynku, stosunki pomiędzy stronami transakcji i motywy ich działania. Na gruncie międzynarodowym wartości dzieli się na wartość rynkową odzwierciedlającą najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w hipotetycznej transakcji na wolnym rynku i wartości nierynkowe (wartość inwestycyjna, wartość godziwa, wartość dla wymuszonej sprzedaży oraz inne wartości wynikające z przepisów prawa danego kraju, np. wartość odtworzeniowa, wartość bankowo-hipoteczna, wartość ubezpieczeniowa, wartość stanowiąca podstawę ustalania wymiaru podatku od nieruchomości)<sup>11</sup>. W ustawie o gospodarce nieruchomościami zawarto wiele definicji dotyczących wyceny nieruchomości (art. 151 ust. 1 u.g.n.) i postępowania w celu określenia wartości nieruchomości. Źródłem definicji wartości rynkowej są m.in. u.g.n., prawodawstwo Unii Europejskiej, Międzynarodowe Standardy Wyceny, Europejskie Standardy Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Wartość Rynkowa. Definicja zawarta w art. 4(76) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26.06.2013 r. jest elementem obowiązującego prawa państw członkowskich. Wartość rynkowa to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Dodatkowo metodyka, techniki i sposoby wyceny dla różnych celów

---

<sup>10</sup> M. Drobyszewska, *Wnioski Rady Programowej po Konferencji, XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Biegły Rzeczoznawca Majątkowy – Potencjał zawodu i funkcji”*, Wrocław 2022, [www.srm.wroclaw.pl](http://www.srm.wroclaw.pl)

<sup>11</sup> E. Kucharska-Stasiak, *„Ekonomiczne podstawy wyceny nieruchomości”*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2022, nie publ.

zostały unormowane w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości. Właściwym miejscem do regulowania warsztatu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego były dotychczas standardy zawodowe. W konsekwencji zmian wprowadzonych do u.g.n. w 2021 r. ustawodawca dostrzegł konieczność uregulowania w przepisach rozporządzenia wybranych rozwiązań metodycznych, które są niezbędne dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Słusznie dostrzeżono, że obecne regulacje w obszarze metodyki wyceny nieruchomości są niewystarczające, a warsztat pracy oparty na standardach zawodowych o charakterze pomocniczym a nie obligatoryjnym nie znajduje uzasadnienia. Wprowadzenie norm prawnych regulujących zasady wyceny służy zapewnieniu przejrzystości wycen nieruchomości i przyczynia się do prawidłowego oraz rzetelnego wykonywania działalności związanej z wyceną nieruchomości, jednak wymaga podkreślenia brak regulacji w zakresie kluczowego zagadnienia jakim jest prawidłowa wartość nieruchomości. Procedury wyceny powinny być dostosowane do realiów rynkowych i być prawnie unormowane, wówczas można minimalizować ryzyko błędów przy sporządzaniu opinii o wartości nieruchomości.

Problemy przedstawione w dysertacji mogą dotyczyć nie tylko biegłych rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę, ale także osób, na które obowiązki biegłego zostały narzucone wbrew ich woli, które nie wnioskowały o wpis na listę biegłych sądowych, czyli biegłych ad hoc. W opracowaniu podjęto próbę wyjaśnienia, czy każdy rzeczoznawca majątkowy potencjalnie może być podmiotem przestępstwa z art. 233 k.k. w przypadku sporządzania opinii prywatnych, a także gdy sporządzony przez niego operat na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości stanie się dowodem w postępowaniach przeciwko organom samorządowym. Powyższe problemy są przyczyną podjęcia kompleksowej analizy zagadnień dotyczących rzeczoznawcy majątkowego jako podmiotu przestępstwa. W ramach rozprawy dokonana została próba oceny: czy podmiotem przestępstwa może być każdy rzeczoznawca majątkowy i w jakich przypadkach podlega on odpowiedzialności karnej. W celu zweryfikowania powyższej tezy należy wskazać na kilka problemów szczegółowych, które pozwolą udzielić odpowiedzi na następujące pytania:

- Jaka jest rola rzeczoznawcy majątkowego w określaniu wartości nieruchomości i w jaki sposób należy oceniać jego wiedzę specjalną?
- Czy rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy i biegły ad hoc to równoważne role i która z nich odgrywa najważniejszą rolę w postępowaniach sądowych?
- Jakie błędy w opinii lub operacie wskazują na to, że można postawić takim dokumentom zarzut fałszerstwa, nierzetelności, niepełności? Jakie jest ryzyko popełnienia błędu przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego, a jakie przez biegłego ad hoc?
- Czy rzeczoznawca majątkowy podlega wyłącznie odpowiedzialności zawodowej a odpowiedzialności karnej tylko w przypadku sporządzenia opinii fałszywej?
- Czy odpowiedzialności karnej podlegają tylko biegli sądowi lub biegli ad hoc? Czy z odpowiedzialności karnej zwolnieni są rzeczoznawcy majątkowi sporządzający operaty szacunkowe poza postępowaniem sądowym i administracyjnym (np. wykonując wyłącznie zlecenia komercyjne)?
- Czy realizacja penalizacji odpowiedzialności karnej rzeczoznawców majątkowych jest prawnie uregulowana w sposób właściwy? Co utrudnia stosowanie kar wobec rzeczoznawców majątkowych? Jakie są statystyki dla ilości przeprowadzonych postępowań karnych i zastosowanych środków?

W poszukiwaniu odpowiedzi na zarysowane powyżej problemy badawcze zostały sformułowane poniższe hipotezy szczegółowe:

- Rzeczoznawca majątkowy niezależnie od tego czy ma status biegłego sądowego czy nie, podlega odpowiedzialności zawodowej i karnej.
- Wymagania dotyczące wiedzy specjalnej nie odnoszą się wyłącznie do biegłych sądowych, dlatego każdy operat szacunkowy jest opinią o wartości nieruchomości podlegającej ocenie pod względem prawidłowości, rzetelności i prawdziwości.

- Operat szacunkowy sporządzony na zlecenie poza postępowaniem sądowym lub administracyjnym może być podstawą postawienia zarzutów z art. 233 ust. 4 k.k., o ile zachodzą przesłanki popełnienia przestępstwa.
- Każdy rzeczoznawca majątkowy jest podmiotem przestępstwa z art. 233 ust. 4 k.k.

W celu udzielenia odpowiedzi na wymienione problemy badawcze oraz zweryfikowania stawianych hipotez w treści dysertacji wykorzystane zostały następujące metody badawcze: formalno-dogmatyczna, analityczna, prawno-porównawcza, empiryczna i historyczno-porównawcza. Metoda formalno-dogmatyczna została wykorzystana we wszystkich rozdziałach rozprawy. Wybór tej metody był związany z analizą krajowych oraz międzynarodowych regulacji objętych zakresem badanej problematyki. Analiza prawno-dogmatyczna polskich uregulowań została poprzedzona omówieniem dokumentów źródłowych tj. aktów prawa międzynarodowego, rekomendacji i zaleceń organów międzynarodowych, co pozwoliło nie tylko na analizę obowiązujących norm prawnych, ale w szczególności na poznanie kierunków rozwoju i oceny skuteczności tych regulacji.

Metoda analityczna została wykorzystana w każdym rozdziale i posłużyła do szczegółowej analizy definicji i zjawisk z badanego zakresu. W rozdziale 2 realizując metodę prawno-porównawczą dokonane zostało zestawienie systemów prawnych wybranych krajów w zakresie regulacji dotyczącej regulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Metoda historyczno-porównawcza została zastosowana w rozdziale 1 przy analizie przedstawiania genezy zawodu i jego ewolucji. W rozdziale 5 do zbadania stosowania w praktyce ilości postępowań w przedmiocie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych i zastosowanych środków wybrana została metoda empiryczna, polegająca na analizie danych statystycznych. Dysertacja składa się z pięciu rozdziałów.

Rozdział 1 rozpoczyna się od ustalenia statusu rzeczoznawcy majątkowego w polskim systemie prawnym, zdefiniowania pojęcia „Rzeczoznawca majątkowy”.

Następnie została przeprowadzona analiza genezy zawodu i ewolucji rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego, specyfiki i charakteru zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Przedstawiono wykładnię pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego, możliwych form prowadzenia tego rodzaju działalności gospodarczej. W dalszej części scharakteryzowane zostały organy nadzoru i postępowanie dyscyplinarne, a także pojęcia biegłego ad hoc i biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Dla potrzeb dalszych rozważań w szczególności przeanalizowana została instytucja biegłego sądowego oraz jego sytuacja prawna i faktyczna w postępowaniu sądowym przed sądem, w szczególności analiza jego praw i obowiązków. Kolejnym krokiem była analiza prawnoporównawcza istoty postępowania dowodowego kolejno w: postępowaniu sądowym, w postępowaniu administracyjnym, w postępowaniu polubownym i charakterystyka czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego z nieruchomości oraz omówienie roli rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach mediacyjnych i rozjemczych.

W rozdziale 2 przedstawiona została struktura organizacyjna i zawodowa rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Przeprowadzono ocenę statusu rzeczoznawcy majątkowego w innych państwach europejskich (Niemcy, Włochy, Bułgaria, Białoruś, Austria).

Rozdział 3 poświęcony jest uregulowaniom prawnym w zakresie wyceny, analizie Prawa Unii Europejskiej i standardów międzynarodowych. Przedstawiono uwarunkowania prawne funkcjonowania zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM) stanowiących zagrożenie dla przyszłości zawodu rzeczoznawcy majątkowego i zasad jego funkcjonowania.

Rozdział 4 miał na celu zdefiniowanie pojęć „operat szacunkowy” i „opinia”, wskazać na błędy poznawcze mające wpływ na dobór metody wyceny. W tym rozdziale zostały przedstawione kryteria oceny prawidłowości operatu, kryteria oceny operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne, czynniki wpływające na niepewność wyceny. Ponadto zostały wskazane błędy w operatach szacunkowych oraz dokonano oceny odpowiedzialności organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia

operatu szacunkowego i skutków negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora. Szczegółowo zostały opisane zasady sporządzania opinii oraz wymagania stawiane w postępowaniu cywilnym, w postępowaniu administracyjnym i postępowaniu karnym. Następnie autorka wskazuje na znamiona przestępstwa z art. 233 § 4 k.k., z art. 233 § 4a k.k., znamiona przestępstwa z art. 271 k.k. i dokonuje analizy opinii fałszywej i opinii nierzetelnej.

W rozdziale 5 kolejno została przeanalizowana odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego (odpowiedzialność zawodowa, odpowiedzialność karna i odpowiedzialność cywilna biegłego). Na podstawie dotychczasowych analiz i wniosków dokonano próby określenia strony podmiotowej przestępstwa.

W oparciu o analizę zakresu dysertacji sformułowane zostały postulaty de lege ferenda, które wskazują kierunki i zasadność zmian przepisów służących poprawie jakości orzekania na podstawie dowodu w postaci opinii biegłego. Niektóre aspekty i zagadnienia analizowanej problematyki zostały przedstawione w sposób interdyscyplinarny, zwłaszcza wnioski dotyczące błędów w operatach szacunkowych i ilości postępowań dyscyplinarnych. Ocena została dokonana w oparciu o dane statystyczne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, ale również o własne doświadczenia zawodowe i wiedzę jako rzeczoznawcy majątkowego i członka zarządu stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

Praca powstawała w latach 2021-2023.



# ROZDZIAŁ I

## STATUS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSKIM SYSTEMIE PRAWNYM

### 1.1 Rzeczoznawca majątkowy

#### 1.1.1 Geneza zawodu i ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego

Zawód rzeczoznawcy majątkowego powstał już w średniowieczu w związku z koniecznością rzetelnego ustalenia podatku mieszkańcom pierwszych miast. Pierwszym krakowskim pisarzem katastru miejskiego określającym wysokość podatków na podstawie dokumentu z 1368 r. był Heydecke – bakałarz nauk wyzwolonych, właściciel pięknego ogrodu i miłośnik ptactwa, należący do elity XIII- i XIV-wiecznego Krakowa. Za pierwszego polskiego rzeczoznawcę majątkowego uważany jest Klemens z Moskorzewa, pochodzący z ubogiej rodziny szlacheckiej, współwłaściciel małopolskiej wsi Moskorzów koło Lelowa. Znał dobrze łacinę, prawo i sztukę pisania dokumentów. Przeprowadził większość nadań królewskich, rozstrzygał spory graniczne w imieniu kancelarii ówczesnego wojewody krakowskiego, nabywał i zbywał nieruchomości z upoważnienia króla, był pełnomocnikiem Władysława Jagiełły w rokowaniach granicznych. Przed średniowiecznym miejskim rzeczoznawcą majątkowym stawiano wysokie wymagania. Otóż winien on *być z prawego łoża urodzony, doma zawždy mieszkający, o dobrej sławie, Boga się bojący, sprawiedliwość i prawdę miłujący, kłamstwo i złość mający w nienawiści. W słowach i uczynkach stały, nie pijanica, nie pochlebca, nie cudzołóżnik, nie taki którem żona rządzi, nie lichwiarz*

*i nie zdradliwiec*. Ponoślił on odpowiedzialność karną. Za mylny zapis groziła rzeczoznawcy majątkowemu kara ucięcia ręki, a za zapis sfałszowany – kara śmierci<sup>12</sup>.

Ewolucja regulacji prawnych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego jest odzwierciedleniem zmian zachodzących w gospodarce rynkowej i wynika z konieczności stworzenia przepisów zapewniających jak najwyższy standard wykonywanego zawodu, bezpieczeństwo zlecniodawcy i realizację procesu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w poczuciu odpowiedzialności zawodowej. Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” wiąże się ściśle z powstaniem w Polsce wolnego rynku nieruchomości. Za rok początkowy uważa się rok 1990, ponieważ wówczas miały miejsce przemiany ustrojowe, które miały wpływ na ukształtowanie polskiego rynku nieruchomości:

- wprowadzenie gospodarki rynkowej we wszystkich działach i dziedzinach polskiego życia gospodarczego,
- reforma samorządowa, a w szczególności utworzenie w 1990 r. nowych gmin samorządowych oraz w 1999 r. nowych samorządowych powiatów i województw, a także nadanie tym podmiotom osobowości prawnej i prawa posiadania mienia, w tym nieruchomości,
- zobowiązanie na mocy przepisu konstytucyjnego wszystkich organów, instytucji i osób do ochrony prawa własności,
- komunalizacja na rzecz gmin oraz przekazanie na rzecz powiatów i województw części mienia Skarbu Państwa,
- uwłaszczenie osób prawnych, w wyniku którego na rynku nieruchomości pojawiły się nowe podmioty dysponujące prawami zbywalnymi do nieruchomości,

---

<sup>12</sup> J. R. Kurylczuk, *Na tropie pierwszego polskiego rzeczoznawcy majątkowego*, w:) *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 4/2018, str. 43-45.

- prywatyzacja części mienia Skarbu Państwa oraz mienia komunalnego (głównie komunalnych zasobów mieszkaniowych),
- rozpoczęcie procesów reprivatyzacyjnych,
- przekształcenia własnościowe w rolnictwie i przekształcenia podmiotów gospodarczych,
- likwidacja państwowych gospodarstw rolnych,
- reforma systemu bankowego,
- wejście na polski rynek inwestorów zagranicznych i kapitału zagranicznego<sup>13</sup>.

Prawnie zawód ten został usankcjonowany zapisami w u.g.n. W grupie zawodowej rzeczoznawców majątkowych powszechnie uważa się jednak, że zawód rzeczoznawcy majątkowego istniał przed wejściem w życie u.g.n., gdyż istnienie fachowców określanych mianem biegłych w zakresie szacowania nieruchomości przewidywały wówczas przepisy art. 44 i 45 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>14</sup>, a ponadto z art. 38 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>15</sup> wynikało, że działalność w zakresie określania wartości nieruchomości prowadzili także „biegli z listy wojewody”. Warto przeanalizować okres poprzedzający powstanie zawodu unormowanego prawnie. Czynności wyceny nieruchomości wykonywane były już dużo wcześniej, m.in. w okresie międzywojennym przez specjalistów do spraw budownictwa, a w okresie

---

<sup>13</sup> H. Jędrzejowski, *Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 79, lipiec-wrzesień 2013, str. 9.

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1752 z dnia 31.08.2023 r.), dalej p.g.k.

<sup>15</sup> Ustawa z dnia 29.04.1985 r. *o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości* z dnia 29.04.1985 r. (tekst jedn. Dz.U. z 1985 r., Nr 22, poz. 99 ze zm. (akt uchylony 1 stycznia 1998 r.)), dalej u.g.g.

powojennym przez biegłych sądowych wpisywanych przez prezesa sądu (wcześniej wojewódzkiego, obecnie okręgowego) na listę biegłych do spraw określania wartości nieruchomości<sup>16</sup>.

Jak wynika z archiwalnych Przepisów Ministra Reform Rolnych z dnia 27 lipca 1927 r. wraz z późniejszymi poprawkami, wydanymi w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz Ministrem Rolnictwa przy udzielaniu przez Państwowy Bank Rolny pożyczek w listach zastawnych wymagano określenia wartości szacunkowej gospodarstw rolnych<sup>17</sup>. Z kolei inne źródła wskazują na dokument z 1928 r. „Oszacowanie” kamienicy zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Św. Agnieszki 11, którego autorem jest inż. Jan Peltz<sup>18</sup>. Pomimo dowodów historycznych świadczących o dokonywaniu wyceny przez osoby o specjalnych kwalifikacjach, teza postawiona przez Henryka Jędrzejewskiego, że z punktu widzenia formalnego zawód rzeczoznawstwo majątkowe w ogóle nie istniał (nawet pod inną nazwą) jest uzasadniona. Przed 1990 r. nie było ustalonych żadnych zasad wyceny nieruchomości rozumianej jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Obowiązujące wówczas przepisy mieszały pojęcia „cena nieruchomości”, „opłaty za nieruchomość”, „odszkodowanie za nieruchomość” z pojęciem „wartość nieruchomości”, sytuując te pojęcia na płaszczyźnie działań urzędowych<sup>19</sup>. Stan prawny obowiązujący przed 5 grudnia 1990 r. pochodził sprzed zmian ustrojowych w Polsce. Okres tworzenia zawodu zamyka się w datach 5 grudnia 1990 r. – 31 grudnia 1997 r. i jest to okres budowania podstaw funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”.

---

<sup>16</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2022.

<sup>17</sup> K. Urbańczyk, *Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 2/2011, str. 7.

<sup>18</sup> K. Szczepankowska, *Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 4/2012, str. 33.

<sup>19</sup> H. Jędrzejowski, *Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 4/2013, str. 10.

Dnia 5 grudnia 1990 r. weszła w życie głęboka nowelizacja ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>20</sup>. Po raz pierwszy w przepisach prawa wyodrębniono pojęcie „wartość nieruchomości” jako pojęcie samoistne, odrębne od takich pojęć jak „cena nieruchomości”, „opłaty za nieruchomości”, „odszkodowania za nieruchomości”. Wprowadzając odrębną tożsamość tych pojęć, ustawodawca powiązał je jednak ze sobą w innych artykułach ustawy o u.g.g.<sup>21</sup>. W kolejnych latach dokonano modyfikacji przepisów i ich uzupełniania. Wszystkie dotychczasowe przepisy regulujące funkcjonowanie zawodu „rzecznawstwo majątkowe” i zasady wycen nieruchomości zostały uchylone z dniem 1 stycznia 1998 r.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami uregulowano zarówno zakres działalności, jak i tryb uzyskiwania uprawnień zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych oraz zasady wykonywania tego zawodu. Wprowadzenie nowych przepisów miało zapewnić, że osoby wykonujące działalność w zakresie szacowania nieruchomości będą posiadały umiejętności konieczne do prawidłowego wykonywania operatów szacunkowych – zgodnie z postulatem Trybunału Konstytucyjnego wyrażonym w wyroku z 2.12.2002 r., SK 20/01, OTK-A 2002/7, poz. 89. Realizacji tego celu służyć mają stosowne procedury sprawdzenia umiejętności zawodowych i uzyskiwania uprawnień zawodowych, jak również nałożony na rzeczoznawców majątkowych obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych<sup>22</sup>. Proces wyceny nieruchomości został uregulowany po raz pierwszy w 1958 r.<sup>23</sup>. W akcie tym

---

<sup>20</sup> Obwieszczenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 lutego 1991 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. z 1991 r. nr 30 poz. 127 – akt utracił moc, uchylony 01.01.1998 r.

<sup>21</sup> H. Jędrzejowski, *Rozwój zawodu „rzecznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4/2013, str. 11.

<sup>22</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami ...*

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, Dz.U. z 1958 r. nr 17 poz. 70 (akt uchylony 25 lipca 2014 r.).

wskazano zasady określania odszkodowań za grunty, uprawy i budowle przez biegłych powoływanych przez prezydium wojewódzkiej rady narodowej. To biegli zostali ustanowieni odpowiedzialnymi za oszacowanie wartości nieruchomości w przypadku odszkodowań za ograniczenie prawa własności do nieruchomości. Szacunkowa kwota odszkodowania odpowiadała procentowemu zmniejszeniu się wartości nieruchomości na skutek ograniczenia prawa własności. Odszkodowanie nie mogło przekraczać dziesięciokrotnej rocznej wartości utraconych pożytków ustalonej na podstawie opinii biegłego w przypadku, gdy ograniczenie prawa własności skutkowało utratą pożytków z nieruchomości<sup>24</sup>. W wydanym w 1962 r. rozporządzeniu w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach podkreślono rolę biegłego jako uprawnionego do wykonywania czynności związanych z wyceną<sup>25</sup>.

Od 1964 r. obowiązuje kodeks cywilny<sup>26</sup>, który reguluje chociażby kwestię własności czy służebności, które mają duże znaczenie przy ustalaniu wartości nieruchomości. W 1985 r. w u.g.g. uregulowano kwestię obsługi mienia Skarbu Państwa i mienia samorządowego, określając procedury ustalania cen, opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu oraz innych opłat, a także przepisy odnoszące się do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Istotne modyfikacje wprowadzała nowelizacja tej ustawy z 1990 r.<sup>27</sup>, a mianowicie wskazanie aktualnie kształtującej się ceny w wolnym obrocie jako podstawowego i kluczowego wyznacznika wartości gruntu. Przedmiotowa cena była

---

<sup>24</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa rzeczowego na nieruchomości, Dz.U. z 1961 r. nr 5 poz. 35 (akt uchylony 10 października 1974 r.).

<sup>25</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach, Dz.U. z 1962 r. nr 42 poz. 197 (akt uchylony 8 stycznia 2003 r.).

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z dnia 14.08.2023 r.), dalej k.c.

<sup>27</sup> Ustawa z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464 ze zm. (akt uchylony 1 stycznia 1998 r.).

określana po uwzględnieniu położenia gruntu, funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także dokonanych nakładów i stopnia zagospodarowania. W przypadku budynków i innych urządzeń przeznaczonych do rozbiórki bądź likwidacji ich wartość powinna być ustalana na podstawie materiałów rozbiórkowych. Ustawa odnosiła się do ustalania cen nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste oraz sposobu określania wartości gruntów zabudowanych. W odniesieniu do wartości budynków, lokali i urządzeń określono stosowanie przepisów odpowiednich, jak w przypadku szacowania wartości gruntów<sup>28</sup>. Szczegółowe zasady ustalania wartości gruntów niezabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartości położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali, metody i techniki stosowane w danych podejściach oraz wytyczne odnośnie operatu szacunkowego, jego części składowych i formalnych zasad sporządzenia wprowadzono w 1995 r.<sup>29</sup>.

Wśród istotnych w tym przedmiocie aktów prawnych i dokumentów wymienić należy następujące pozycje:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami - akt ten określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, podziału i scalania nieruchomości, pierwokupu nieruchomości, wywłaszczenia nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wyceny nieruchomości oraz działalności zawodowej w dziedzinie

---

<sup>28</sup> G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, komentarz, przepisy wykonawcze i związkowe*. Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1995, str. 142-143.

<sup>29</sup> Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie *szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości* z dnia 1 marca 1995 r., Monitor Polski nr 13, poz. 163.

gospodarowania nieruchomościami. Ustawa o gospodarce nieruchomościami zastąpiła obowiązujące: ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz ustawę z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Najważniejsze zmiany z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych dotyczyły:

- a) wyróżnienia wartości bankowo-hipotecznej oraz wprowadzenia pojęć tj. stan nieruchomości, nieruchomości podobne, organizacje zawodowe, standardy zawodowe,
- b) obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
- c) poszerzenia możliwości dostępu rzeczoznawców majątkowych do informacji z Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, spółdzielni mieszkaniowych oraz poszerzenia obszaru działalności rzeczoznawców majątkowych o możliwość wykonywania szeregu opracowań i ekspertyz, które nie stanowią operatu szacunkowego, a dotyczą:
  - wykonywania rzutów kondygnacji przy wyodrębnianiu własności lokali,
  - sporządzania analiz rynku nieruchomości,
  - pełnienia funkcji doradcy na rynku nieruchomości,
  - skutków finansowych uchwalania bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - określania wartości nieruchomości jako środków trwałych różnych jednostek organizacyjnych,
  - określania wartości nieruchomości zaliczonych do inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości,
  - efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
  - określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora.
- d) określenia wymogów kwalifikacyjnych stawianych kandydatom ubiegającym się o uprawnienia w dziedzinie wyceny nieruchomości,



- e) kwestii dotyczących wydawania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych,
  - f) wprowadzenia zapisu dotyczącego możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w okresie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia,
  - g) konkretnego wskazania, że przepisy ustawy stosuje się do wszystkich nieruchomości,
  - h) rozszerzenia katalogu dokumentów planistycznych niezbędnych na etapie badania przeznaczenia nieruchomości celem określenia wartości nieruchomości,
  - i) wyeliminowania istoty kontrwyceń poprzez wprowadzenie zapisu do ustawy „sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu”;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>30</sup> wraz z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14.07.2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>31</sup>. Dokumenty te określają rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania ich wartości przy zastosowaniu różnych podejść i technik wyceny, sposoby dokonywania wyceny w zależności od jej celu, rodzaju i przeznaczenia nieruchomości, sposoby określania wartości nakładów i szkód w nieruchomościach, sporządzania operatów szacunkowych i uwarunkowań do zastosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania

---

<sup>30</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109.

<sup>31</sup> Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985.

operatu szacunkowego było skutkiem zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadzonymi w 2003 r. W akcie prawnym zmodyfikowano nazewnictwo w przypadku podejścia dochodowego z techniki dyskontowania strumieni pieniężnych na dyskontowanie strumieni dochodów, a w przypadku podejścia mieszanego usunięto metodę kosztów likwidacji i sklasyfikowano ją jako jedną z metod podejścia mieszanego. W rozporządzeniu zawarto informacje dotyczące wartości nakładów i szkód na nieruchomości, sposobu sporządzania, formy i treści operatu szacunkowego, warunków dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. W 2005 roku dokonano nowelizacji<sup>32</sup> celem dostosowania przepisów rozporządzenia do zgodności z ustawą. Zmieniono przepisy dotyczące zasad wyceny dla potrzeb przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dla potrzeb określania zmiany wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast nowelizacją z 2011 r.<sup>33</sup> doprecyzowano przepisy dotyczące ustalania cen gruntów przejmowanych pod budowę oraz poszerzenie dróg oraz budowę kolei oraz przepisy dotyczące procedury szacowania nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe. Zmiany umożliwiły rzeczoznawcy możliwość swobodnego wyboru właściwego dla danej nieruchomości podejścia, metody i techniki, w wyniku której określona zostanie wartość rynkowa. Wprowadzenie przepisu

---

<sup>32</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Dz.U. Nr 196, poz. 1628.

<sup>33</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Dz.U. Nr 165, poz. 985.

spowodowało likwidację zapisu wskazującego na wybór podejścia porównawczego przy sporządzaniu tego typu wycen;

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>34</sup>, które dotyczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Określa sposób dokonywania wyceny tego typu nieruchomości na potrzeby przetargów. Rozporządzenie ma ścisły związek z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 13 grudnia 2007 r. Obowiązywały one dla wszystkich sporządzanych operatów szacunkowych, a w swych postanowieniach zawierają omówienie wymagań, którym taki operat musi sprostać, by powstał zgodnie z zasadami praktyki zawodowej, a także niezbędną treść jaką powinien zawierać. W związku ze zmianą zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Krajowa PFSRM w dniu 14 grudnia 2021 roku podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych”, zastępując dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.

Obecnie status prawny rzeczoznawców majątkowych kształtują przepisy adresowane do wszystkich podmiotów prawa oraz przepisy adresowane wyłącznie do członków tej grupy zawodowej. Do norm adresowanych do wszystkich podmiotów

---

<sup>34</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108.

prawa, które nie różnicują pozycji prawnej rzeczoznawcy majątkowego i pozostałych podmiotów prawa można zaliczyć przepisy:

- Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.<sup>35</sup>,
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny<sup>36</sup>,
- ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny<sup>37</sup>,
- ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych<sup>38</sup>.

Podstawowe normy prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, regulujące zawód rzeczoznawcy majątkowego, zawarte są w u.g.n. oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy, jak:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości<sup>39</sup> i rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości<sup>40</sup>;

---

<sup>35</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz.U. z 1997 r., nr 78 poz. 483 z dnia 1997.07.16).

<sup>36</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z dnia 14.08.2023 r.

<sup>37</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1138 z dnia 30.05.2022 r.

<sup>38</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1467, dalej: k.s.h.

<sup>39</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 826.

<sup>40</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 903.

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości<sup>41</sup>;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej<sup>42</sup>;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości<sup>43</sup>;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych<sup>44</sup>;
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego<sup>45</sup>.

Ponadto, normy adresowane do rzeczoznawców majątkowych zawierają m.in. ustawy:

- z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska<sup>46</sup> (art. 133);

---

<sup>41</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 2006.

<sup>42</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1222.

<sup>43</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.

<sup>44</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 981.

<sup>45</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 805.

<sup>46</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556.

- z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>47</sup> (art. 30);
- z dnia 29 lipca 2011 r. o scalaniu i wymianie gruntów<sup>48</sup> (art. 5, art. 11);
- z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>49</sup> (art. 40b ust. 1 pkt 5);
- z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji<sup>50</sup> (art. 110n § 2, art. 110s § 1);
- z dnia 30 października 2002 r. o pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy<sup>51</sup> (art. 16);
- z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych<sup>52</sup> (art. 18);
- z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi<sup>53</sup> (art. 43 ust. 4 i 5);
- z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi<sup>54</sup> (art. 150);
- z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>55</sup> (art. 10a ust. 2 pkt 5, art. 10a ust. 4, art. 10e ust. 2 pkt 5, art. 10f ust. 1);

---

<sup>47</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2329.

<sup>48</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1197.

<sup>49</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1752, dalej: p.g.k.

<sup>50</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 479.

<sup>51</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 239.

<sup>52</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1496 ze zm.

<sup>53</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 272.

<sup>54</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 681.

<sup>55</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1336.

- z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie<sup>56</sup> (art. 18 ust. 3);
- z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych<sup>57</sup> (art. 22 ust. 2);
- z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>58</sup> (art. 28 ust. 9);
- z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>59</sup> (art. 4 ust. 8);
- z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej<sup>60</sup> (art. 7 ust. 1 pkt 3);
- z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym<sup>61</sup> (art. 9t ust. 5, art. 9y ust. 3);
- z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących<sup>62</sup> (art. 27 ust. 3);
- z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym<sup>63</sup> (art. 28 ust. 1);

---

<sup>56</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 2187.

<sup>57</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1073.

<sup>58</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 120, dalej: u.o.r.

<sup>59</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 70.

<sup>60</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2097.

<sup>61</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 602.

<sup>62</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1484.

<sup>63</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 152.

- z dnia 30 maja 2008 r. o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej<sup>64</sup> (art. 10 ust. 5 pkt 1 lit. a, art. 10 ust. 5 pkt 2 lit. a, art. 11 ust. 5 pkt. 3 i 4).

Oprócz norm o charakterze powszechnie obowiązującym, rzeczoznawców majątkowych obowiązują również standardy zawodowe i zasady etyki zawodowej<sup>65</sup>. Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2021 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>66</sup> standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami zachowują moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. do dnia 9 września 2023 roku. Taki okres pozostawania w mocy dotyczy Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” stanowiącego załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r.<sup>67</sup>. Zbiór standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (zwaną dalej PFSRM), które należy traktować jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową stanowią: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne, Noty Interpretacyjne<sup>68</sup>.

Rozwiązania przyjęte w standardach opracowanych przez PFSRM uwzględniają doświadczenia międzynarodowe, w tym m.in. doświadczenia europejskiej organizacji

---

<sup>64</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2474.

<sup>65</sup> A. Biłgorajski, *Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 2018, s. 27-30.

<sup>66</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1296.

<sup>67</sup> Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59.

<sup>68</sup> *Standardy*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>, dostęp 5 marca 2023 r.



rzecznawców TEGOVA (poprzednio TEGOVOFA). Kluczowe zagadnienia z norm branżowych, które są niezbędne dla wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych w związku z uchynieniem przepisów dotyczących ustalania standardów zawodowych, uregulowano w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości<sup>69</sup>. Na gruncie przepisów rozporządzenia przeniesiono rozwiązania metodyczne z norm branżowych oraz projektów standardów zawodowych. Działania legislacyjne dotyczące rozporządzenia z 2023 r. obejmują:

- uszczegółowienie procedur wyceny w podejściu porównawczym,
- sprecyzowanie procedur określania wartości nieruchomości rolnych i leśnych,
- sformułowanie na gruncie przepisów prawa sposobów wyceny ograniczonych praw rzeczowych, ze szczególnym uwzględnieniem wyceny służebności,
- sformułowanie sposobów określania stopnia zużycia nieruchomości na potrzeby określania wartości odtworzeniowej nieruchomości,
- doprecyzowanie regulacji dotyczących treści operatu szacunkowego oraz sposobu podpisywania tego dokumentu przez rzeczoznawców majątkowych.

Ponadto zmodyfikowano obowiązujące procedury i sformułowano nowe rozwiązania w kwestii dokonywania oględzin nieruchomości, uelastycznienia procedur wyceny nieruchomości stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego poprzez dopuszczenie, poza podejściem porównawczym, również innego sposobu wyceny w szczególnych przypadkach, wprowadzenia możliwości określenia w sposób parametryczny wartości nieruchomości przed podziałem w celu ustalenia opłaty adiacenckiej, modyfikacji metody wskaźników szacunkowych gruntów w kierunku

---

<sup>69</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.

pełniejszego oddania charakteru rynkowego wartości nieruchomości określonej przy zastosowaniu tej metody. Usystematyzowanie i pogrupowanie pewnych zagadnień dla poprawy ich czytelności, np. przepisów dotyczących określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw, przereformowanie przepisów określających procedury wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin, wyceny nieruchomości, której wartość uległa zmianie na skutek poniesionych nakładów, przepisów dedykowanych określaniu wartości poniesionych szkód oraz pogrupowanie zapisów odnoszących się do wyceny nieruchomości rolnych i leśnych to krok w kierunku ujednolicenia praktyki dokonywania wycen nieruchomości oraz poprawy jakości usług wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych.<sup>70</sup> Na gruncie dalszych rozważań, zmiany kluczowych przepisów prawa obowiązujących w warsztacie zawodu rzeczoznawcy majątkowego wprowadzone w 2023 roku, a zwłaszcza stworzenie norm prawa dla sposobu wyceny nieruchomości w zależności od celu wyceny jest ważne dla rangi tego zawodu i odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego za wydaną opinię o wartości.

### **1.1.2 Specyfika i charakter zawodu rzeczoznawcy majątkowego**

Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest oparty na szerokiej, wielodyscyplinarnej wiedzy dotyczącej różnych aspektów powstawania i odczytywania wartości nieruchomości, obiektywnych i subiektywnych czynników wpływających na zmianę tej wartości. Są to głównie czynniki ekonomiczne, prawne i techniczne. Tylko Polska potraktowała ten zawód jako uniwersytecki, regulowany, kontrolowany przez nadawanie uprawnień państwowych i kontrolowany w wielu fragmentach przez państwowy system nadzoru jego funkcjonowania<sup>71</sup>.

---

<sup>70</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.

<sup>71</sup> A. Hopfer, *Struktura organizacyjna i zawodowa rzeczoznawcy majątkowego w Europie – próba prezentacji i analizy*, VII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy

W świetle art. 174 ust. 1 u.g.n. rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Według tej definicji rzeczoznawcą majątkowym może być wyłącznie osoba fizyczna mająca odpowiednie umiejętności w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określenia wartości przedmiotu wyceny (praw rzeczowych do nieruchomości, ich części składowych, szkód, nakładów) do wielu różnych celów, w tym celów wynikających z postępowania administracyjnego, gdzie wartość jest podstawą wydawania decyzji administracyjnej i celów związanych z postępowaniem sądowym, gdzie wartość jest podstawą wydania wyroku (w zakresie wielkości orzeczonych kwot)<sup>72</sup>.

W art. 174 ust. 2 u.g.n. wskazano, że rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V u.g.n. Zatem osoba, która nie posiada uprawnień nadanych w tym trybie, nie jest rzeczoznawcą majątkowym. Można zauważyć, że w przeciwieństwie do regulacji ustawy dotyczących pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości w odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych nie mówi się o posiadaniu licencji, ale o uprawnieniach zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Charakterystykę samego zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawiera bardzo lakoniczny przepis art. 174 ust. 3 u.g.n., w którym jest mowa o tym, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Doprecyzowanie, na czym polegają lub mogą polegać te czynności,

---

majątkowego, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Poznań 2008, str. 11.

<sup>72</sup> R. Cymerman, L. Kotlewski, Z. Tomaszewski, *Obszary zainteresowania rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu sądowym i administracyjnym*, XV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2006, str. 25.

wynika z przepisów dotyczących określania wartości nieruchomości, a zakres działalności rzeczoznawców majątkowych wskazany został w art. 7 u.g.n., zgodnie z którym, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. Wartość nieruchomości nie w każdym przypadku jest określana przez rzeczoznawców majątkowych. Wyjątek dotyczy określania wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości oraz niektórych przypadków wskazanych w ustawie o scalaniu i wymianie gruntów.

W art. 174 ust. 3a u.g.n. podano dodatkowo katalog czynności, jakie może wykonywać rzeczoznawca majątkowy – poza operatami szacunkowymi. Rzeczoznawcy majątkowemu przyznano prawo sporządzania opracowań i ekspertyz dotyczących:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Katalog ten jest zamknięty, zatem rzeczoznawcy majątkowi w ramach wykonywania zawodu nie mogą podejmować innych czynności lub też wykonywać innych opracowań bądź ekspertyz. Dowody prywatne to wszystkie możliwe środki dowodowe zgromadzone, wyszukane, utrwalone, stworzone, zamówione

lub zabezpieczone przez podmiot prywatny<sup>73</sup>. Odnosnie do statusu prywatnych biegłych, należy zauważyć, że w sytuacji, gdy opinia zostaje im zlecona przez stronę a nie przez organ procesowy, nie powinni posługiwać się statusem "biegłych", bowiem w istocie pełnią rolę swoistych specjalistów, ekspertów. W literaturze, tzw. prywatnych biegłych nazywa się także "rzecznawcami", a sporządzane przez nich opinie noszą miano "opinii rzeczoznawczych"<sup>74</sup>. Warto zwrócić uwagę na rolę badania rynku nieruchomości. Czynność każdego rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie towarzyszy procesowi określania wartości nieruchomości. Bez znajomości transakcji rynkowych i zasięgu lokalnych warunków nie byłoby możliwe prawidłowe oszacowanie wartości nieruchomości. Znajomość rynków dotyczących poszczególnych rodzajów praw do nieruchomości stwarza podstawy prawidłowego określenia wartości tych praw. Takie analizy rynku nieruchomości stanowią element operatu szacunkowego pozwalający zorientować się w podstawach dokonanej wyceny.

Przepis art. 174 ust. 3a pkt 1 u.g.n. umożliwia rzeczoznawcom sporządzanie i udostępnianie wyników dokonanych obserwacji i analiz rynku w formie odrębnych opracowań i ekspertyz. Publikacja takich ekspertyz i opracowań powinna sprzyjać ujednoczeniu wyników badań i poprawie warsztatu całej grupy zawodowej. Należy podkreślić, że chociaż rzeczoznawcy majątkowi wykonują w związku z opracowywanymi operatami analizy rynku, to jednak analizy te wcale nie muszą zapewniać, że efekty sporządzonych przez nich wycen zawsze odpowiadają rzeczywistej wartości nieruchomości w chwili, w której przynoszą one skutki praktyczne. Wynika to z faktu, że szacunki dokonywane przez rzeczoznawców oparte są na analizie

---

<sup>73</sup> A. Bojańczyk, *Dowód prywatny w postępowaniu karnym w perspektywie porównawczej*, Wolters Kluwer, Warszawa 2011 s. 177.

<sup>74</sup> M. Cieślak, *Dopuszczalność korzystania z pozasądowych opinii rzeczoznawczych...*, s. 36; R. Kmieciak, *Kontrowersyjne unormowania...*, s. 11 i nast.; B.T. Bieńkowska, *Opinia prywatna biegłego...*, s. 24-25 i nast.; zob. szerzej także na ten temat: Z. Kwiatkowski, *Dopuszczalność wykorzystania "opinii prywatnej"...*, s. 570; T. Tomaszewski, *Dowód z opinii biegłego...*, s. 33; J. Zagrodnik, *Problematyka prywatnego gromadzenia dowodów...*, s. 67.

transakcji, które już miały miejsce (wystąpiły w przeszłości), ale ich skutki (np. w postaci przyjętej dla danego celu wartości nieruchomości, ustalenia wysokości odszkodowania) występują w przyszłości, niejednokrotnie po zakończeniu postępowań odwoławczych i spraw sądowych. W tym czasie zjawiska i tendencje na rynku nieruchomości mogą się zmieniać, w tym może nastąpić gwałtowny wzrost cen nieruchomości wywołany różnymi czynnikami, którego nie uwzględnia wycena wykonana na podstawie cen wcześniej osiągniętych w obrocie. Wydaje się zatem, że analiza rynku w szerszym zakresie oraz analiza zjawisk i tendencji występujących na rynku mogą minimalizować zjawiska nienadążania szacunków wartości nieruchomości za tendencjami rynkowymi. Aby tak było, trzeba jednak w tych analizach uwzględniać nie tylko same transakcje na rynku nieruchomości, ale także wpływ na te transakcje zjawisk zachodzących w całej gospodarce. Zresztą przepis zezwalający rzeczoznawcom majątkowym na dokonywanie opracowań i ekspertyz rynku nieruchomości jest co do zakresu pojęciowego tak obszerny, że w zasadzie pozwala na prowadzenie doradztwa ekonomicznego w bardzo szerokim zakresie.

Można też zauważyć, że chociaż omawiane przepisy mogłyby sugerować, że tego rodzaju doradztwo w zakresie rynku nieruchomości mogą wykonywać tylko rzeczoznawcy majątkowi, to jednak tak nie jest. Na rynku funkcjonują bowiem różni doradcy ekonomiczni lub finansowi specjalizujący się w wykonywaniu ekspertyz na użytek konkretnych inwestorów (głównie prywatnych) i nie można zabronić tym inwestorom korzystania z ich ekspertyz, choćby nawet dotyczyły one wprost rynku nieruchomości. Należy więc przyjąć, że wykonywanie takich ekspertyz przez tego rodzaju podmioty może mieć miejsce pod warunkiem, że nie próbują one sygnować tych ekspertyz jako rzeczoznawcy majątkowi (jeśli nie mają prawa do używania takiego tytułu). Poza tym każdy właściciel ma prawo do samodzielnej oceny, jaką wartość ma jego nieruchomość, i może na własny użytek zamawiać dowolne ekspertyzy (potwierdzające jego pogląd lub zaprzeczające mu), jak też może dokonywać wszelkich

czynności polegających na próbie oszacowania wartości swoich nieruchomości<sup>75</sup>. Opracowania i ekspertyzy wymienione w art. 174 ust. 3a pkt 2 u.g.n., dotyczące efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju, dokonywane są przez rzeczoznawców majątkowych przede wszystkim na potrzeby poszczególnych inwestorów. Prowadząc doradztwo w tym zakresie, rzeczoznawcy majątkowi określają często tzw. wartość rynkową dla optymalnego wykorzystania, wymienioną w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych (por. nieobowiązujące obecnie Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Warszawa 2002, Standard III.1/5). Taką wartością kieruje się bowiem często inwestor podejmujący decyzję o inwestowaniu w konkretną nieruchomość.

Ocena skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych wiąże się ze zmianami wartości nieruchomości związanymi z uchwaleniem planu określającego przeznaczenie poszczególnych nieruchomości lub ze zmianą przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany planu miejscowego. Te zmiany wartości nieruchomości są szacowane przez rzeczoznawców majątkowych m.in. dla potrzeb stosowania renty planistycznej, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz dla potrzeb ustalania odszkodowań związanych z wywłaszczaniem lub ograniczaniem praw do nieruchomości. Jednakże z art. 174 ust. 3a pkt 3 u.g.n. wynika, że rzeczoznawcy majątkowi mogą wykonywać opracowania szersze niż tylko dotyczące poszczególnych nieruchomości. Ich przedmiotem jest ocena skutków zmian wartości nieruchomości na całym obszarze obowiązywania planu miejscowego, a także ocena potencjalnych skutków tych zmian dla budżetów lokalnych (wziąwszy pod uwagę zarówno przychody z renty planistycznej, przychody z opłat adiacenckich, wydatki na wykup nieruchomości, wysokość potencjalnych odszkodowań). Opracowania takie powinny być wykonywane także przed opracowaniem lub zmianą planu miejscowego w celu dokonania wyboru

---

<sup>75</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami ...*

optymalnych rozwiązań planistycznych. Opracowania takie mogą być jednak wykonywane także przez inne osoby, a nie tylko przez rzeczoznawców majątkowych<sup>76</sup>.

Zgodnie z art. 174 ust. 3a pkt 4 u.g.n. rzeczoznawcy majątkowi mogą opracowywać ekspertyzy i opinie związane z oznaczaniem przedmiotu odrębnej własności lokali. Ustanawianie odrębnej własności lokali odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali<sup>77</sup>. Przedmiotem odrębnej własności może być tylko lokal spełniający wymóg samodzielności, którego spełnienie stwierdza starosta w formie zaświadczenia, lokal może zostać wyodrębniony z istniejącej nieruchomości i mogą do niego (lub nie) przynależeć pomieszczenia położone w innej części budynku lub poza budynkiem (w obrębie tej samej nieruchomości). W ustawie o własności lokali nie użyto w ogóle sformułowania „oznaczanie przedmiotu odrębnej własności lokali”. W art. 2 ust. 5 i 6 u.w.l. mowa jest jedynie o tym, że lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego (dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu), zaś w razie braku dokumentacji technicznej budynku zaznaczeń tych dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

Niejasne sformułowanie stwarza błędy interpretacyjne. Nie wiadomo, czy opinia rzeczoznawcy majątkowego odnosząca się do oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali ma dotyczyć tego, jak ustanawiać odrębną własność lokali w budynkach nowo wybudowanych lub takich, w których jeszcze nie ustanowiono odrębnej własności

---

<sup>76</sup> Por. Wyrok WSA w Krakowie z 28.11.2017 r., II SA/Kr 1039/17, LEX nr 2419343, wyrok WSA w Warszawie z 14.01.2021 r., IV SA/Wa 1522/20, LEX nr 3166507).

<sup>77</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o *własności lokali* (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 z dnia 10.06.2021 r.), dalej u.w.l.



żadnego lokalu. Nie doprecyzowano, czy rzeczoznawca ma wskazać, co powinno wchodzić w skład poszczególnych lokali, jak obliczyć udziały we własności nieruchomości wspólnej przypadające na poszczególne lokale, czy wskazać błędy popełniane wcześniej przy ustanawianiu odrębnej własności lokali. Rzeczoznawca majątkowy odgrywa szczególną rolę m.in. w zakresie wydzielania z nieruchomości wspólnej niezabudowanej działki, ustanawiania odrębnej własności lokalu z części nieruchomości wspólnej, nabywania praw do gruntów sąsiednich, dokonywania zmiany udziałów.

Przepis art. 174 ust. 3a pkt 5 u.g.n. umożliwia rzeczoznawcom majątkowym udział w określaniu bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, o której mowa w art. 22 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych<sup>78</sup>. Nie nakłada jednak obowiązku, by wartość tę szacowali wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, którym ustawa przyznaje wyłączność w zakresie szacowania wartości rynkowej i odtworzeniowej oraz udział w szacowaniu wartości katastralnej nieruchomości. Zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 u.l.z.b.h. bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy, którą wykonują zgodnie z przepisami tej ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego bank hipoteczny albo inne podmioty, na zlecenie tego banku, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 u.g.n. (rzeczoznawcy majątkowi). W świetle art. 30 u.l.z.b.h. przyjęta przez bank wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości nie podlega sprawdzeniu przez powiernika, o którym mowa w art. 27 u.l.z.b.h., pod względem czy odpowiada rzeczywistej wartości nieruchomości. Powiernik sprawdza jedynie, czy przyjęta przez bank hipoteczny bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalona została zgodnie z regulaminem, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.l.z.b.h. Takie rozwiązanie uzasadnione zostało tym, że wartość bankowo-hipoteczna powinna uwzględniać zmiany wartości nieruchomości

---

<sup>78</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 110 z dnia 16.01.2023 r.), dalej u.l.z.b.h.

w dłuższym czasie (np. w czasie spłaty kredytu), a bank ponosi ryzyko związane ze zmianami wartości nieruchomości i spłatą kredytu.

Określanie wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, o którym mowa w art. 174 ust. 3a pkt 6 u.g.n., pozwala rzeczoznawcom majątkowym na ocenę efektywności inwestowania w nieruchomość z punktu widzenia potrzeb i preferencji konkretnego inwestora, dla którego nie zawsze wartość nieruchomości przesądza o potrzebie inwestowania i który nie zawsze ma na względzie maksymalizację zysku z nieruchomości. Wykonując prace dla takiego inwestora, rzeczoznawca majątkowy może odejść od kanonu obowiązującego przy określaniu wartości nieruchomości w zwykłych przypadkach i zastosować inne, niestandardowe kryteria określenia wartości nieruchomości (zgodne z wartościami wyznawanymi przez tego inwestora)<sup>79</sup>.

Wymienione w art. 174 ust. 3a pkt 7 i 8 u.g.n. wycena nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości<sup>80</sup> oraz ich wycena jako środków trwałych dokonywane są dla potrzeb sprawozdawczości finansowej<sup>81</sup>. Ustawa o rachunkowości wymaga określania w sprawozdaniach finansowych tzw. wartości godziwej (fair value)<sup>82</sup>, co do istoty stanowiącej pewną odmianę wartości rynkowej, którą standardy międzynarodowe definiują jako „kwotę, za którą można sprzedać jeden ze składników aktywów, lub zaspokoić wierzytelność w wyniku

---

<sup>79</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami ...*

<sup>80</sup> Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r., poz. 120).

<sup>81</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, Warszawa 2004, s. 298–99.

<sup>82</sup> por. International Accounting Standards, London 1999, IAS 16.15.

transakcji, w której strony działają z rozeznaniem i bez przymusu, oraz ze stanowczym zamiarem zawarcia umowy”<sup>83</sup>. Określanie tej wartości ma miejsce w przypadku:

- określania wartości początkowej środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjętych do używania nieodpłatnie lub w formie niepieniężnej (art. 31 i art. 33 u.o.r.);
- aktualizacji wyceny środków trwałych, gdy nie można ustalić ceny ich sprzedaży netto;
- okresowego określania wartości nieruchomości inwestycyjnych<sup>84</sup> stanowiących lokatę zakładów ubezpieczeń na życie lub innych podmiotów działających w sektorze ubezpieczeń<sup>85</sup>;
- określania wartości środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych spółek w przypadku ich przejęcia przez inną spółkę (art. 44a- 44d u.o.r.);
- określania wartości nieruchomości jako środków trwałych w budowie, w tym wyceny niedokończonych prac budowlano-montażowych (art. 34 u.o.r.);
- określania kosztu odtworzenia części składowych nieruchomości jako środka trwałego w przypadku, gdy nie można ustalić tego kosztu na podstawie kosztu historycznego lub ceny sprzedaży netto;

---

<sup>83</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2022.

<sup>84</sup> Tkocz-Wolny Katarzyna, *Kategorie i metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych*, Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości, tom 53 (109), Warszawa 2009, s. 300.

<sup>85</sup> Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. *przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady* (Dz.U.U.E.L.2008.320.1 z dnia 2008.11.29), zwane MSR.

- określania wartości tzw. aktywów biologicznych związanych z gruntem<sup>86</sup>.

Aktualnie coraz częściej istnieje potrzeba skorzystania z fachowej wiedzy ekspertów, konsultantów oraz specjalistów z różnych dziedzin z powodu różnorodności materiału badawczego, z jakim ma do czynienia organ procesowy<sup>87</sup> oraz z uwagi na postęp techniki. Przepis art. 174 ust. 3b u.g.n. przewiduje, że każdy rzeczoznawca, który przeszedł postępowanie kwalifikacyjne, jest wpisywany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych i od dnia dokonania tego wpisu nabywa prawo wykonywania zawodu. Przepis ten wprowadza konstytutywność wpisu do rejestru. Nadanie uprawnień zawodowych stwierdza świadectwo, jednak z uprawnień nie można skorzystać bez uzyskania wpisu do stosownego rejestru. Prawo używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy” podlegającego ochronie prawnej można używać z dniem wpisania do rejestru. Chociaż w żadnej ustawie nie zdefiniowano pojęcia wolnego zawodu<sup>88</sup>, w świetle obecnie obowiązujących przepisów rzeczoznawstwo majątkowe jest tzw. wolnym zawodem<sup>89</sup>. Wynika to z art. 88 k.s.h., zgodnie z którym partnerami w spółce partnerskiej<sup>90</sup> mogą być wyłącznie osoby

---

<sup>86</sup> Komunikat Ministra Finansów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości Nr 12 "Działalność rolnicza" (Dz.Urz.MF.2018.78 z dnia 2018.07.11).

<sup>87</sup> C. Kulesza, *Dowody* [w:]: *Wykład prawa karnego procesowego*, Kruszyński P. (red.), Wykład, Wydawnictwo Temida, Białystok 2012, s. 258.

<sup>88</sup> Piotr F. Piesiewicz, *Prawne i etyczne aspekty reklamy adwokackiej*, Opublikowano: WKP 2021.

<sup>89</sup> T. Wiśniewski, Art. 458(2) *Sprawy gospodarcze*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom. II. Artykuły 367–505(39)*, Opublikowano: WKP 2021.

<sup>90</sup> J. Jacyszyn, "Wolny zawód" - anachronizm czy istotne pojęcie prawne? Opublikowano: PPH 2015/11/14-19.

uprawnione do wykonywania wymienionych tam (wolnych) zawodów, wśród których wymieniono także zawód rzeczoznawcy majątkowego<sup>91</sup>.

Zgodnie z art. 174 ust. 4 u.g.n. biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie u.g.n. Regulacja ta w zasadzie zakończyła dyskusję, która miała miejsce w przeszłości, związaną z niejasnym stosunkiem pomiędzy biegłymi do spraw szacowania nieruchomości a rzeczoznawcami majątkowymi. Prezes sądu podlega ograniczeniu w wyborze biegłych sądowych w zakresie szacowania nieruchomości – może bowiem powoływać ich tylko spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe nadane w trybie u.g.n. Rzeczoznawca majątkowy wpisany na listę biegłych sądowych nie może powoływać się na uprawnienia biegłego przy wykonywaniu innych prac, które nie są przez niego wykonywane na zlecenie sądu. Sporządzenie przez biegłego sądowego operatu szacunkowego poza zleceniem sądu ma ograniczoną moc dowodową dokumentu prywatnego w postępowaniu dowodowym<sup>92</sup>.

Artykuł 174 ust. 5 u.g.n. przewiduje dodatkowo, że rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Nie znaczy to jednak, że nie może odmówić sporządzenia opinii w konkretnej sprawie. Oznacza jedynie, że nie może się sprzeciwić wpisaniu na stosowną listę biegłych sądowych. Później natomiast może odmówić sporządzenia operatu w konkretnej sprawie, powołując się na chorobę, wiek, macierzyństwo albo inne ważne powody, w tym także na wystąpienie przesłanek wyłączających, o których mowa w art. 24 kodeksu

---

<sup>91</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

<sup>92</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2022.

postępowania administracyjnego<sup>93</sup> w zw. z art. 176 u.g.n. Odmowa wykonania zlecenia sądu bez podania przyczyn, jak też uchylanie się od wykonywania zleceń narazić mogą rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę biegłych sądowych na wszczęcie w stosunku do niego postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, a w konsekwencji także na zastosowanie kar dyscyplinarnych. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się w takich przypadkach na skutek skargi złożonej przez sąd.

### **1.1.3 Wykładnia pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego**

Obowiązujące w Polsce regulacje dotyczące funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego są unikalne, albowiem niemal nigdzie poza Polską zawód ten nie posiada tak solidnych podstaw prawnych, zarówno co do skodyfikowania zasad formalnych jego funkcjonowania, jak i zasad wyceny nieruchomości. Jednolity system, który reguluje pod względem prawnym funkcjonowanie zawodu oraz zapewnia rzeczoznawcom majątkowym solidne podstawy do wykonywania działalności zawodowej obejmuje:

- obszary gospodarki nieruchomościami, w których korzystanie z wycen nieruchomości jest obowiązkowe (obrót nieruchomościami publicznymi, aktualizacja cen i opłat rocznych, przekształcenia praw, odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości, ustalanie opłat adiacenckich),
- zakres przepisów dotyczących funkcjonowania zawodu (normy prawne zamieszczone w art.4 art. 7, art. 149, art. 174, art. 240 u.g.n.),
- regulacje dotyczące działalności zawodowej (definicja zawodu art. 174 ust 1 u.g.n., nabywanie uprawnień, w tym przez cudzoziemców, zakres działań, formy wykonywania zawodu, standardy zawodowe, obowiązki i odpowiedzialność zawodowa, działalność kontrolna),

---

<sup>93</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst. jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z dnia 25.04.2023 r.).

- regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości<sup>94</sup>.

Istnieją poglądy, zgodnie z którymi w zakresie tzw. dowodów naukowych może okazać się niezbędne zlecenie sporządzenia opinii prywatnych w związku z wymogiem posiadania wiadomości specjalnych<sup>95</sup> i koniecznością dokonania przez stronę własnej oceny opinii biegłego, powołanego na mocy decyzji organu procesowego. Prywatna opinia ekspercka strony postępowania, mimo że nie zastąpi opinii biegłego, może dać jednak asumpt do ewentualnego rozważenia konieczności powołania innych biegłych lub też wydania przez nich opinii uzupełniającej<sup>96</sup>. Rzeczoznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego, a więc bezstronnego spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości. Próba obiektywizacji wartości nieruchomości w warunkach wolnego rynku, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego specyficznej, interdyscyplinarnej wiedzy o uwarunkowaniach prawnych, technicznych, mikro i makroekonomicznych, mających wpływ na cenę, za którą potencjalny, przeciętny nabywca gotów jest nabyć szacowaną nieruchomość. Wiedza rzeczoznawcy majątkowego potwierdzona nadanymi mu uprawnieniami, pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości w sposób najlepiej taką wartość odzwierciedlający.<sup>97</sup>

#### **1.1.4 Formy prowadzenia działalności gospodarczej**

Rzeczoznawca majątkowy prowadzi działalność zawodową we własnym imieniu jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej. Z przepisu art. 174 ust. 6 u.g.n.

---

<sup>94</sup> H. Jędrzejowski, „Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych”, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 79, lipiec-wrzesień 2013, str. 15-26.

<sup>95</sup> J. Zagrodnik, *Metodyka pracy obrońcy i pełnomocnika...*, s. 131.

<sup>96</sup> B.T. Bieńkowska, *W trosce o kontrydiktoryjność dowodu z opinii biegłego...*, s. 513 i nast.; Grzegorzczuk, *Kodeks*, 2005, s. 502.

<sup>97</sup> Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych, Uchwała nr 1/03/2015 z dnia 23 marca 2015 r. *Stanowisko w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.*

wynika, że chociaż rzeczoznawca majątkowy jest osobą fizyczną posiadającą uprawnienia do wykonywania swojego zawodu, to działalność gospodarcza w zakresie szacowania nieruchomości może być na terytorium naszego kraju uprawiana również przez podmioty gospodarcze inne niż osoby fizyczne (i inne niż spółki osobowe, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 u.g.n.), jednakże pod warunkiem, że czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych. Zatem podmioty te obowiązane są zatrudniać rzeczoznawców majątkowych do wykonywania tych czynności.

Przepis art. 174 ust. 7 u.g.n. przewiduje różne formy wykonywania zawodu przez rzeczoznawcę majątkowego. Są to:

- własna jednoosobowa działalność gospodarcza rzeczoznawcy majątkowego;
- działalność gospodarcza rzeczoznawcy majątkowego (tu mieści się działalność wspólnika spółki cywilnej) lub w ramach spółki osobowej działającej w zakresie szacowania nieruchomości;
- wykonywanie zawodu w ramach stosunku pracy;
- wykonywanie zawodu na podstawie umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Takie ujęcie według Ewy Bończak-Kucharczyk wyklucza w zasadzie prowadzenie przez rzeczoznawcę majątkowego działalności zawodowej w formie spółki cywilnej (choć zgodnie z art. 174 ust. 6 u.g.n. może on być zatrudniony w takiej spółce prowadzącej działalność w zakresie szacowania wartości nieruchomości do wykonywania czynności szacowania wartości nieruchomości). W orzecznictwie sądowym istniała rozbieżność poglądów, co do tego, czy spółka cywilna może być pracodawcą.



Sąd Najwyższy w wyroku z 10.03.2015 r.<sup>98</sup> podniósł, że w przypadku spółki cywilnej, pracodawcą dla zatrudnionych w niej pracowników, jest ta spółka, a nie tworzący ją wspólnicy. Z kolei w wyroku z 14.12.2017 r. stwierdził, że spółka cywilna nie jest pracodawcą w rozumieniu art. 3 Kodeksu pracy<sup>99</sup> w związku z art. 4 pkt 2 lit. a u.s.u.s. Takie stanowisko Sądu Najwyższego uzasadnione jest zmianą definicji przedsiębiorcy<sup>100</sup>. Zatrudnienie rzeczoznawcy majątkowego przedsiębiorcy przez niego samego jest niemożliwe. W art. 4 pkt 12 u.g.n. zdefiniowano na potrzeby tej ustawy pojęcie spółki, które zostało ograniczone wyłącznie do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnych. Przepisów u.g.n. dotyczących spółek nie stosuje się także do spółek cywilnych, o których mowa w Kodeksie cywilnym<sup>101</sup>.

Spółka cywilna jest spółką osobową, a każdy jej wspólnik jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w ramach spółki osobowej. To nie spółka cywilna prowadzi działalność gospodarczą, a każdy z jej wspólników. Ułomność spółki cywilnej wielokrotnie budziła wiele kontrowersji i błędów interpretacyjnych. Niemożliwym jest zatrudnienie wspólnika w spółce cywilnej. Ponadto warto zwrócić uwagę na literalne brzmienie przepisu art. 174 ust. u.g.n., który wskazuje wprost, że prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe w przypadku, gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych. Prawo przedsiębiorcy wyraźnie wyklucza spółkę cywilną z zakresu pojęcia przedsiębiorcy, przyznając ten atrybut

---

<sup>98</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2015 r. II UK 123/14, LEX nr 1959543.

<sup>99</sup> Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1465 z dnia 31.07.2023 r.).

<sup>100</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2017 r., II UK 643/16.

<sup>101</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

wspólnikom (art. 4 ust. 2 ustawy)<sup>102</sup>. Ustawa ta<sup>103</sup> uniemożliwia wykonywanie działalności rzeczoznawcy majątkowego w formie działalności nierejestrowanej. Może on za to wykonywać działalność zawodową w ramach spółek osobowych, tj. spółki jawnej, spółki partnerskiej, spółki komandytowej i spółki komandytowo-akcyjnej. Przy tym w ramach spółki partnerskiej może prowadzić działalność zarówno z innym rzeczoznawcą majątkowym (lub z innymi rzeczoznawcami majątkowymi), jak i z przedstawicielem lub przedstawicielami innych wolnych zawodów.

Wcześniej przepis art. 174 ust. 8 u.g.n. przewidywał niedopuszczalność łączenia tych form działalności. Jednakże po zmianach dokonanych ustawą z 4.03.2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2016 r. poz. 893 ze zm.) zakaz ten od 10.04.2010 r. już nie obowiązuje. Ograniczenie to nie dotyczyło biegłych sądowych, którzy mogli łączyć z funkcją biegłego każdy z wymienionych typów działalności. Po uchyleniu art. 174 ust. 8 u.g.n. pozostał jednak bez zmian przepis art. 174 ust. 9 u.g.n., który do 9.09.2021 r. stanowił, że przepisy art. 174 ust. 7 i 8 u.g.n. nie dotyczą biegłych sądowych wykonujących wycenę na zlecenie sądu. Nowelizacją z 8.07.2021 r. usunięto z tego przepisu przywołanie uchylonego wcześniej ustępu 8. Obecnie należy przyjąć, że każdy rzeczoznawca majątkowy może wykonywać zawód w różnych formach wymienionych w art. 174 ust. 7 pkt 1 i 2 u.g.n., ale ograniczenia zawarte w tych przepisach nie dotyczą biegłych sądowych wykonujących czynności na zlecenie sądu, którzy mogą nie prowadzić we własnym imieniu działalności gospodarczej wskazanej w art. 174 ust. 1 pkt 1 ani nie być zatrudnionymi przez podmiot prowadzący taką działalność. Zatem mogą być np. emerytami posiadającymi stosowne uprawnienia zawodowe bądź specjalistami

---

<sup>102</sup> M. Litwińska-Werner, *Spółka cywilna – byt ciągle nieznanym?*, [w:] Przegląd Prawa Handlowego, Nr 3/2021, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2021, s. 4-14.

<sup>103</sup> Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. *Prawo przedsiębiorców* (Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 221 z dnia 2023.02.02).

zatrudnianymi przez inne podmioty niż prowadzące działalność w zakresie szacowania nieruchomości, np. przez uczelnie wyższe<sup>104</sup>.

W świetle art. 174 ust. 7 u.g.n, określającego formy wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a mianowicie prowadzenie we własnym imieniu działalności gospodarczej jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości, lub praca w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości, okoliczność niewykonywania tego zawodu w żadnej z prawnie dopuszczalnych form ma znaczenie z punktu widzenia obowiązku konkretyzacji dyrektyw wymiaru kar określonych w art. 178 ust. 2 u.g.n<sup>105</sup>.

### 1.1.5 Biegły ad hoc

Ustawa<sup>106</sup> dopuszcza do pełnienia czynności biegłego osoby, które nie są umieszczone na liście biegłych sądowych, ale posiadają wiadomości specjalne niezbędne do wydania opinii w konkretnej sprawie. Decyzja organu procesowego o wyborze biegłego powinna być podyktowana nie tym, że osoba ma formalny status biegłego sądowego, ale tym, czy posiada wystarczającą wiedzę, kompetencje, czy jest rzetelna, a wydana opinia jest jasna i zupełna<sup>107</sup>. Przy powoływaniu biegłego *ad hoc* należałoby, oprócz wskazanego w art. 195 k.p.k. kryterium, brać pod uwagę przepis art. 196 k.p.k. (określający przyczyny wyłączenia biegłego) oraz § 12 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 rozporządzenia

---

<sup>104</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2022.

<sup>105</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2023 r., II GSK 1490/19 Wybór rodzaju kary z art. 178 ust. 2 u.g.n. przez organ orzekający.

<sup>106</sup> Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. *Prawo o ustroju sądów powszechnych* (tekst. jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 217 z dnia 02.02.2023 r.), dalej p.u.s.p.

<sup>107</sup> Wyrok SN z 12.11.2002 r., V KKN 333/01, LEX nr 56854; wyrok SA w Krakowie z 26.10.2004 r., II AKa 207/04, KZS 2004/12, poz. 28; wyrok SN z 26.04.2006 r., WA 15/06, OSNKW 2006/1, poz. 910.

w sprawie biegłych sądowych, czyli posiadanie pełni praw cywilnych i obywatelskich, ukończone 25 lat i dawanie rękojmi należytego wykonywania obowiązków biegłego<sup>108</sup>. Prawomocny wyrok skazujący za popełnienie przestępstwa uprawnia do przyjęcia, że biegły nie spełnia podstawowego warunku do wykonywania funkcji – rękojmi należytego wykonywania obowiązków biegłego<sup>109</sup>. Każde podejrzenie nierzetelności w wykonywaniu obowiązków powoduje naruszenie wizerunku biegłego jako osoby godnej zaufania. Biegły nie może być dotknięty żadną skazą, która podważałaby do niego zaufanie<sup>110</sup>. Dodatkowe kryteria, które organ procesowy powinien uwzględnić, powołując biegłego *ad hoc*, to: doświadczenie zawodowe, poziom etyczny eksperta, sprawność organizacyjna przy wydawaniu opinii czy dostęp do niezbędnej aparatury badawczej<sup>111</sup>.

W orzecznictwie podkreśla się równorzędność opinii biegłego *ad hoc* i opinii biegłego wpisanego na listę biegłych sądowych. Istnieje konieczność ścisłego zachowania wymogów proceduralno-formalnych, zwłaszcza legitymowania się przez osobę mającą opiniować wiedzą specjalną z danej dziedziny nauki oraz dawania przez nią gwarancji obiektywizmu i bezstronności. W judykaturze podkreśla się, że przed zleceniem biegłemu *ad hoc* sporządzenia opinii, konieczne jest zweryfikowanie faktycznego legitymowania się przez niego wiedzą z danej dziedziny. Według art. 278 § 1 k.p.c., sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może powołać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych<sup>112</sup>.

---

<sup>108</sup> M. Kurowski [w:] *Kodeks...*, red. D. Świecki, t. 1, 2019, art. 195, teza 3.

<sup>109</sup> Wyrok WSA w Warszawie z 30.03.2007 r., VI SA/Wa 119/07, LEX nr 335193; wyrok WSA w Warszawie z 11.01.2006 r., VI SA/Wa 1976/05, LEX nr 206569.

<sup>110</sup> Wyrok WSA w Warszawie z 18.10.2006 r., VI SA/Wa 1553/06, LEX nr 264553.

<sup>111</sup> T. Tomaszewski, *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Kraków 1998, s. 19.

<sup>112</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 388/09, LEX nr 1111021.

Dowód z opinii biegłego *ad hoc* posiada tę samą wartość dowodową, co dowód z opinii stałego biegłego sądowego. Może nim być każda osoba, o której wiadomo, że ma odpowiednią wiedzę w danej dziedzinie, odpowiednie kwalifikacje naukowe, zawodowe i etyczne. Biegły może być powołany przez sąd z listy biegłych sądowych (stałych) lub spośród innych bezstronnych osób posiadających odpowiednie kwalifikacje - biegłych w konkretnej sprawie (*ad causam, ad hoc*). Wydaje się, że nie ma przeszkód, aby powołać w sprawie biegłego sądowego także co do kwestii nie objętych specjalizacją tego biegłego wpisaną na listę biegłych przy sądzie okręgowym, o ile biegły ten wykazał się odpowiednią wiedzą specjalistyczną co do tej kwestii<sup>113</sup>. Obowiązek sprawdzenia kwalifikacji osoby powołanej w charakterze biegłego spoczywa na sądzie. Wyjątkowo nie dotyczy to biegłego sądowego, którego kwalifikacje są sprawdzane przed dokonaniem wpisu na listę biegłych sądowych (art. 283 § 2). Jednak osoba powołana do sporządzenia opinii musi mieć kwalifikacje z konkretnej dziedziny, żeby uznać, że posiada wiedzę specjalistyczną pozwalającą na rzetelne wykonanie zlecenia sądu<sup>114</sup>. Zatem każdy rzeczoznawca majątkowy może być powołany w charakterze biegłego.

Opiniowanie przez biegłego sądowego *ad hoc*, jakkolwiek w praktyce znacznie rzadsze aniżeli w przypadku stałych biegłych sądowych, znajduje zastosowanie w szczególności w tych sprawach, w których konieczne jest zasięgnięcie wiadomości specjalnych z rzadkich dziedzin nauki. W judykaturze podkreśla się, że przed zleceniem biegłemu *ad hoc* sporządzenia opinii, konieczne jest zweryfikowanie faktycznego legitymowania się przez niego wiedzą z danej dziedziny. Podkreśla się również znaczenie przyrzeczenia odbieranego od takiego biegłego przez sąd, przy czym – liberalnie – wskazuje się, że może to zostać uczynione aż do zakończenia wykonywania przez niego czynności. Nie dyskwalifikuje więc opinii nieodebranie przyrzeczenia przed

---

<sup>113</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 listopada 2013 r., I ACa 763/13, LEX nr 1438274.

<sup>114</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 października 2013 r., I ACa 47/13, LEX nr 1430854.

rozpoczęciem jej sporządzania<sup>115</sup>. Znaczenie przyrzeczenia polega na przypomnieniu o obowiązku sumiennego i bezstronnego wykonania powierzonej funkcji biegłego oraz złożenia rzetelnej opinii, zgodnej z wiedzą i przekonaniem biegłego<sup>116</sup>. W przypadku powołania biegłego sądowego *ad hoc* niezbędnym warunkiem przyjęcia sporządzonej przez niego opinii za podstawę orzekania jest odebranie od biegłego przyrzeczenia. Przyrzeczenie to może zostać złożone aż do zakończenia czynności biegłego, nawet już po ich rozpoczęciu. Nieodzowne jest także pouczenie biegłego o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywej opinii<sup>117</sup>.

Sąd według swego uznania może powoływać w charakterze biegłych bądź to osoby wpisane na listę biegłych sądowych, bądź też inne osoby spoza tej listy, jeżeli mają one odpowiednie kwalifikacje zawodowo-specjalistyczne w danej dziedzinie, o którą w sprawie chodzi, przy czym nie ma zastrzeżeń co do ich bezstronności. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze stanowiskiem, nie ma żadnej różnicy w traktowaniu i ocenie opinii biegłego złożonej przez biegłego sądowego lub przez innego biegłego powołanego w określonej sprawie przez organ procesowy<sup>118</sup>. Niezależnie od statusu biegłego istotną rolę dla dalszych rozważań odgrywa przyrzeczenie.

Uwzględnienie znaczenia przyrzeczenia prowadzi do wniosku, że dopełnienie tego aktu po złożeniu opinii na piśmie, ale przed zakończeniem czynności biegłego w danej sprawie, nie dyskwalifikuje złożonej opinii, chyba że po akcie przyrzeczenia biegły odstąpi od zawartych w niej wniosków<sup>119</sup>. Przed przesłuchaniem biegłego należy

---

<sup>115</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 marca 2013 r., V ACa 783/12, LEX nr 1292656.

<sup>116</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., V CSK 29/10, LEX nr 787470.

<sup>117</sup> A. Partyk, *Opinia biegłego ad hoc w postępowaniu cywilnym*, Opublikowano: LEX/el. 2015, por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 marca 2013 r., V ACa 783/12, LEX nr 1292656.

<sup>118</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., III KR 371/73, LEX nr 18790.

<sup>119</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., V CSK 29/10, LEX nr 787470.

go, stosownie do art. 266 § 1 k.p.c. w zw. z art. 280 k.p.c. i 289 k.p.c., uprzedzić o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych zeznań<sup>120</sup>. Utrwalone jest w judykaturze, że nie może zostać powołana celem sporządzenia opinii w charakterze biegłego ad hoc osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna (poza przypadkiem instytutu naukowego lub naukowo-badawczego), bowiem z natury rzeczy biegłym może być tylko osoba fizyczna<sup>121</sup>.

### 1.1.6 Organy nadzoru

Istotna część środowiska rzeczoznawców majątkowych pełni jednocześnie funkcje biegłych sądowych. Skala problemu będącego przedmiotem analizy autora tylko w odniesieniu do tej grupy zawodowej jest istotna. Sensu funkcjonowania organizacji zawodowych upatruje się przede wszystkim w rozstrzyganiu konfliktów co do wartości nieruchomości i poprawności operatów, tworzenia warunków do rozwoju zawodowego i dbania o rozwój rzeczoznawców, działania na rzecz rozwiązań legislacyjnych, ochrony praw zawodowych, podnoszenia rangi zawodu oraz wydawania publikacji specjalistycznych<sup>122</sup>. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 u.g.n., skupiającą 25 stowarzyszeń zrzeszających łącznie ok. 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych. Artykuł 157 u.g.n.<sup>123</sup> jest przepisem kompetencyjnym, wyznaczającym

---

<sup>120</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 października 2012 r., I ACa 751/12, LEX nr 1237444.

<sup>121</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1976 r., I CR 374/76, LEX nr 2109; Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2007 r., VI SA/Wa 863/07, LEX nr 394421; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 124/13, LEX nr 1327585; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., III CSK 30/11, LEX nr 1129116.

<sup>122</sup> I. Rącka, S. Palicki, *Rola organizacji zawodowych w opinii polskich rzeczoznawców majątkowych*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1/2017, str. 38.

<sup>123</sup> Przepis art. 157 ust. 1 został zmieniony przez art. 1 pkt 9 lit. a ustawy z 5.11.2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 206, poz. 1590), która weszła w życie 7.01.2010 r. Przepis art. 157 ust. 1 pkt 1 został zmieniony 1.09.2017 r. przez art. 1 pkt 27 lit. a ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509). Przepis art.

organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych jako jedyne arbitra, który ma uprawnienia do dokonywania ocen operatów szacunkowych. Ma ona prawo oceniać prawidłowość sporządzania operatu szacunkowego. Ocena ma nastąpić w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia przez organizację zawodową ze zlecającym umowy o dokonanie tej oceny. Oceny dokonują zespoły wyjaśniające składające się z co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, których bezstronność gwarantuje zakaz powoływania do zespołu osób, co do których występują przesłanki z art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego<sup>124</sup>. W zespole oceniającym nie może uczestniczyć rzeczoznawca majątkowy, gdy:

- operat wykorzystywany jest w sprawie, w której jest on stroną albo rzeczoznawca pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa i obowiązki,
- oceniałby operat sporządzony przez swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia, osoby związane z nim z tytułu przysposobienia, opieki i kurateli,
- oceniany operat wykorzystywany jest w sprawie, w której ten rzeczoznawca był biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo w której przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych powyżej,
- w której jedną ze stron postępowania lub autorem ocenianego operatu jest osoba pozostająca wobec niego w stosunku nadrzędności służbowej.

---

157 Ust. 1a został dodany przez art. 1 pkt 9 lit. b ustawy z 5.11.2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 206, poz. 1590), która weszła w życie 7.01.2010 r. Następnie 1.09.2017 r. został uchylony przez art. 1 pkt 27 lit. b ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509).

<sup>124</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst. jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z dnia 25.04.2023 r.), dalej k.p.a.



Prawidłowość sporządzenia operatu polega na zbadaniu prawidłowości czynności szacowania, całego warsztatu rzeczoznawcy, weryfikacji wyniku końcowego na podstawie danych przyjętych przez autora. Prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego powinna być oceniana, podobnie jak wykonanie zobowiązania, na podstawie art. 354 k.c., który przewiduje kryteria prawidłowego jego wykonania. Należą do nich:

- wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią;
- w sposób odpowiadający celowi społeczno-gospodarczemu i zasadom współżycia społecznego oraz ustalonym zwyczajom.

Jeżeli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli zgodność z treścią zobowiązania, to chodzi tu przede wszystkim o te uprawnienia i obowiązki stron, które wynikają nie tylko z umowy, lecz także z przepisów prawa. Przesłanka ta ma ogromne znaczenie w szczególności przy umowach zawieranych przez rzeczoznawców o sporządzenie operatu szacunkowego. Autonomia stron w zakresie kształtowania umowy o sporządzenie operatu szacunkowego doznaje poważnego ograniczenia przewidzianego w art. 353<sup>1</sup> k.c., z którego wynika, że strony zawierające umowę nie mogą włączyć do jej treści postanowień sprzeciwiających się właściwości danego stosunku ani ustawie. Niedopuszczalne jest kreowanie obowiązków rzeczoznawcy pod dyktando kontrahenta, jeżeli jego wymagania byłyby sprzeczne z tymi przepisami lub standardami, a prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego w tych warunkach musiałaby zostać zakwestionowana<sup>125</sup>. Jeżeli chodzi natomiast o obowiązki rzeczoznawcy, to wynikają one nie tylko z przepisów ustawy, ale także ze standardów zawodowych, które według art. 175 ust. 1 powinny wyznaczać na równi z przepisami prawa sposób wykonywania czynności szacowania, jeżeli zostaną uzgodnione z ministrem właściwym

---

<sup>125</sup> G. Bieniek, S. Kalus, E. Mzyk, Z. Marmaj, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. IV, Opublikowano: LexisNexis 2010. Komentarz do art. 157 Ocena operatu szacunkowego.

do spraw budownictwa. Standardy takie, jak wskazuje dotychczasowa praktyka zarówno krajowa, jak i zagraniczna, są zwykle bardzo rozbudowane oraz szczegółowe i ograniczają istotnie swobodę stron w tym zakresie.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na wprowadzenie do porządku prawnego w 2023 r. norm prawa, które określają metodykę wyceny nieruchomości. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2021 r.<sup>126</sup> uchyliła przepisy nakładające na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązek ustalania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Rozporządzenie Rady Ministrów regulujące szczegółowe procedury określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sposób sporządzania, formę oraz treść operatu szacunkowego zachowuje moc obowiązującą do dnia 9 września 2023 r. W związku z uchyleniem przepisów dotyczących ustalania standardów zawodowych ustawodawca uznał za zasadne uregulowanie w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości kluczowych zagadnień z norm branżowych, które są niezbędne dla wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Ze względu na obowiązujące przepisy unijne stawiające państwom członkowskim wymogi dotyczące zapewnienia odpowiednich standardów wyceny nieruchomości mieszkalnych do celów udzielania kredytów celem zachowania ciągłości obowiązywania wszelkich norm w odniesieniu do wycen nieruchomości dokonywanych na potrzeby sektora bankowego, zaistniała konieczność włączenia do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii<sup>127</sup> uregulowań zawartych w standardzie zawodowym „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Zmiany nie odnoszą się do kwestii

---

<sup>126</sup> Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 1561).

<sup>127</sup> Art. 3 u.g.n.: Właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

prawidłowej wartości nieruchomości, a określają sposób przeprowadzenia procesu wyceny.

### **1.1.7 Postępowanie dyscyplinarne i odpowiedzialność dyscyplinarna**

Postępowanie dyscyplinarne stanowi specyficzny rodzaj procedury, której podstawowym celem jest realizacja odpowiedzialności dyscyplinarnej jako szczególnej formy odpowiedzialności represyjnej. Postępowanie dyscyplinarne powinno być analizowane zawsze w odniesieniu do konkretnego stanu normatywnego, na podstawie którego analizowany jest kształt postępowania wobec przedstawiciela zawodu podlegającego odpowiedzialności dyscyplinarnej. Odpowiedzialność dyscyplinarna została uregulowana w różnych aktach normatywnych. Przepisy regulujące postępowanie dyscyplinarne przewidziano w wielu istotnych sferach działalności człowieka. Pomimo wielu różnic w zakresie szczegółowych zasad odpowiedzialności dyscyplinarnej ustawodawca zamieszcza normy regulujące materialne podstawy odpowiedzialności, tryb procesowy jej realizowania, normy o charakterze wykonawczym.

Odpowiedzialność dyscyplinarna nie stanowi odpowiedzialności karnej, ale jest jej bliska, bo stosuje się w tym zakresie właściwe postępowaniu karnemu reguły procesowe, z często występującymi odesłaniami do przepisów Kodeksu postępowania karnego<sup>128</sup>. W przepisach ustaw dyscyplinarnych można najczęściej wyróżnić normy regulujące definicję przewinienia dyscyplinarnego, katalog kar dyscyplinarnych, status organów orzekających i innych uczestników postępowania, zasady procesowe, tryb postępowania, wyznaczniki postępowania dyscyplinarnego oraz procedurę wykonania orzeczenia dyscyplinarnego. W swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślał, że w postępowaniach dyscyplinarnych dopuszczalne jest

---

<sup>128</sup> Z. Kmiecik, J. Wegner, M. Wojtuń, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023. Komentarz do art. 189 a) Subsydiarne stosowanie przepisów kodeksu o administracyjnych karach pieniężnych.

stosowanie mniejszych gwarancji dla oskarżonego niż w postępowaniu karnym, choć powinny być respektowane podstawowe gwarancje wynikające m.in. z rozdziału II Konstytucji, takie jak domniemanie niewinności, prawo do obrony lub prawo do zaskarżania orzeczeń wydanych w pierwszej instancji. W obowiązujących przepisach, normujących postępowanie dyscyplinarne, z reguły brak jest regulacji pozwalającej na stosowanie w tym postępowaniu przepisów kodeksu karnego<sup>129</sup>. Odpowiedzialność dyscyplinarna jest określana w doktrynie jako rodzaj szeroko pojętej odpowiedzialności represyjnej<sup>130</sup>, odpowiedzialność dyscyplinarna sensu largo oraz sensu proprio. Odpowiedzialność sensu largo obejmuje liczne postaci odpowiedzialności dyscyplinarnej w ścisłym rozumieniu (sensu proprio) i dotyczy osób pozostających w ramach publicznoprawnego podporządkowania powstałego na zasadzie dobrowolności albo przymusu, z którego wynikają szczególnego rodzaju obowiązki, determinowane specyfiką wypełnianych celów publicznych oraz charakterem danego stosunku prawnego, np. z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego<sup>131</sup>.

Można wyróżnić następujące funkcje odpowiedzialności dyscyplinarnej:

**funkcja represyjna** – stosowanie różnego rodzaju kar dyscyplinujących;

**funkcja ochronna** – odpowiedzialności dyscyplinarnej podlegają zawody, wobec których wymagany jest wysoki stopień etyki, morale i profesjonalizm i nad którymi sprawuje kontrolę zorganizowana grupa przedstawicieli danego zawodu.

---

<sup>129</sup> P. Czarnecki, *Stosowanie kodeksu karnego w postępowaniach dyscyplinarnych*, [w:] Państwo i Prawo Nr 10/2017, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2017, s. 100-113.

<sup>130</sup> K. Dudka. *Odpowiednie stosowanie przepisów Kodeksu postępowania karnego w postępowaniu dyscyplinarnym wobec notariuszy*, [w:] Miesięcznik Notariatu Polskiego Rejent Nr specjalny, Stowarzyszenie Notariuszy RP, Warszawa 2010, s. 192.

<sup>131</sup> A. Wasilewski, *Prawo do sądu w sprawach dyscyplinarnych (ustawodawstwo polskie na tle standardów Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz Konstytucji RP)*, [w:] Przegląd Sądowy nr 9, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2001, s. 16-25.

W przypadku rzeczoznawców to PFSRM dba o prawidłowe wykonywanie obowiązków zawodowych, dobre imię, godność, autorytet poszczególnych członków, jak i całej grupy zawodowej zrzeszonych rzeczoznawców zawodowych. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy zmusza go zachowania samokontroli na gruncie zawodowym i prywatnym;

**funkcja integracyjna** – zawodowa integracja członków stowarzyszeń, udział w pracach federacji, współpraca w zakresie kształtowania warunków dla funkcjonowania zawodu (legislacja, działalność komisji, szkolenia).

Unormowanie odpowiedzialności dyscyplinarnej w zależności od zawodu może mieć oparcie w źródłach powszechnie obowiązującego prawa (ustawy, rozporządzenia) lub aktach prawa wewnętrznego (statut, regulamin). W polskim prawie nie istnieją jednolite przepisy materialne ani proceduralne, ponieważ odpowiedzialność dyscyplinarna kształtowana jest przez takie kryteria jak: specyfika poszczególnych zawodów i cele przez te zawody realizowane, warunki działania, standardy zawodowe lub etyczne, potrzeba ochrony autonomii zawodowej i samorządności, ochrona tajemnicy zawodowej, zróżnicowanie charakteru stosunków prawnych, immunitety. Procedura odpowiedzialności dyscyplinarnej nie została dotychczas zunifikowana. Brak ustawowej regulacji, dwuinstancyjności postępowania, jawności, prawa do obrony, prawa do sądu, jednolitości proceduralnej wpływa na postrzeganie odpowiedzialności dyscyplinarnej jako niesprawiedliwej. Stosowanie różnych procedur w odniesieniu do różnych przedstawicieli grup zawodowych jest postrzegane jako niekonstytucyjne<sup>132</sup>.

Dla rzeczoznawców majątkowych istnieją mechanizmy odpowiedzialności dyscyplinarnej, choć nie tworzą one samorządu zawodowego. Istotą postępowania dyscyplinarnego jest zagwarantowanie udziału w nim osób profesjonalnie wykonujących dany zawód, których doświadczenie i wiedza pomagają dokonać właściwej kwalifikacji

---

<sup>132</sup> A. Korzeniewska-Lasota, *Zróżnicowanie postępowań dyscyplinarnych*, *Przegląd Prawa Publicznego*, lipiec-sierpień 2014, LexisNexis, Warszawa 2014, s. 218-225.

danego czynu<sup>133</sup>. Artykuł 194 ust. 1b u.g.n. wskazuje, że w przypadku, gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora. Postępowanie dyscyplinarne przeciwko rzeczoznawcy majątkowemu wszczyna się z urzędu (z zastrzeżeniem art. 194 ust. 1b u.g.n.) choć sygnałem do tego wszczęcia może być wniosek osoby (lub innego organu), która negatywnie ocenia działalność rzeczoznawcy w swojej sprawie. Ustawodawca określając zasady postępowania dotyczącego odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, wprowadził mechanizm umożliwiający uwzględnienie w tym postępowaniu udziału przedstawicieli organizacji zawodowych wskazanych zawodów regulowanych, poprzez powierzenie prowadzenia postępowania wyjaśniającego przez odrębny od orzekającego w tych sprawach organu administracji publicznej podmiot - Komisję Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ), powoływaną z udziałem osób wskazanych przez odpowiednie organizacje zawodowe<sup>134</sup>. Stosownie do treści art. 194 ust. 2 u.g.n. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadza postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1-3 u.g.n., czyli wykonywania czynności rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z przewidzianymi zasadami. Jest to podstawowe zadanie tejże Komisji, która w przypadku naruszenia wskazanych zasad dokonuje stosownych ustaleń. Istotny i wystarczający jest sam fakt naruszenia tych zasad<sup>135</sup>. Kompetencje w tym zakresie zostały powierzone organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, natomiast postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, o którym mowa w art. 178 u.g.n., dotyczy wypełniania

---

<sup>133</sup> P. Suwaj, J. Zimmermann, *Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2013.

<sup>134</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2016 r., VI SA/Wa 1942/15, LEX nr 2055300.

<sup>135</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2022 r., II GSK 728/19, LEX nr 3420798.

przez rzeczoznawcę majątkowego obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 u.g.n. Oba postępowania dotyczą różnych zagadnień, bowiem w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie weryfikuje się operatu szacunkowego, lecz ocenia się wyłącznie czynności szacowania wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego w kontekście obowiązków nałożonych na niego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Są to więc dwa odrębne postępowania, dotyczące różnych zagadnień i tym samym ocena prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych, dokonana w trybie art. 157 u.g.n. nie przekłada się na możliwość prowadzenia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej<sup>136</sup>.

## **1.2 Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy**

### **1.2.1 Instytucja biegłego sądowego**

Instytucja biegłego sądowego to instytucja prawa procesowego uregulowana normami zawartymi w art. 278 k.p.c. i w art. 193 k.p.k., określającymi zadania, jakie nakłada sąd. Biegłych sądowych ustanawia prezes sądu okręgowego i prowadzi ich listę (art. 157 p.u.s.p.). W związku z wykonywaniem czynności wynikających z postanowienia o zasięgnięciu opinii biegły korzysta z ochrony prawnej przewidzianej dla funkcjonariuszy publicznych. Warunki formalne ustanowienia biegłego sądowego, w tym tryb ustanawiania biegłych sądowych, pełnienie przez nich czynności oraz zwalnianie ich z funkcji zostały uregulowane w rozporządzeniu w.b.s. Biegły sądowy to osoba spełniająca odpowiednie warunki, wpisana na listę prowadzoną przez prezesa sądu okręgowego, posiadająca prawo do posługiwania się tytułem biegłego sądowego z oznaczeniem specjalności i sądu okręgowego, przy którym została ustanowiona (par. 15 zd. 2 rozp. w.b.s.). Cechy charakteryzujące ustanowienie biegłego:

- na mocy decyzji prezesa sądu okręgowego,

---

<sup>136</sup> Wyrok NSA z 17 stycznia 2019 r., sygn. akt II GSK 1885/18.

- na pięcioletnią kadencję, która upływa z końcem roku kalendarzowego (par. 1 rozp. w.b.s.),
- dla poszczególnych gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innych umiejętności (par. 2 rozp. w.b.s.),
- na wniosek zainteresowanego.

Jeżeli stwierdzenie okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga wiadomości specjalnych, zasięga się opinii biegłego albo biegłych (art. 193 par. 1 k.p.k.). W wypadkach wymagających wiadomości specjalnych 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 par. 1 k.p.c.).

W polskim prawie nie ma definicji legalnej biegłego. Podstawę powołania biegłych stanowią art. 193 §1-3 k.p.k, art. 278 §1-3 k.p.c, art. 84 k.p.a, art. 197 §1-3 ordynacji podatkowej. Biegłym sądowym może być wyłącznie osoba fizyczna, a nie osoba prawna<sup>137</sup>. Biegły spełnia funkcje pomocnicze. Kandydat na biegłego sądowego musi spełniać warunki: ukończone 25 lat, pełnia praw cywilnych i obywatelskich, nieskazitelnego charakteru, dawać rękojmię należytego wykonywania obowiązków, przedstawić dokumenty stwierdzające kwalifikacje naukowe i praktyczne doświadczenie w zakresie danej umiejętności. Biegły zgodnie z rozporządzeniem w.b.s. ustanawiany jest na pięcioletnią kadencję przez prezesa sądu okręgowego w drodze decyzji administracyjnej. Kandydat na biegłego sam określa specjalność, w jakiej będzie opiniował. Wpis na listę w jednym okręgu pozwala na pełnienie funkcji biegłego i używanie określenia biegły sądowy we wszystkich ekspertyzach wydawanych na postanowienie uprawnionych organów. Przed rozpoczęciem sprawowania funkcji biegły składa przysiężenie na ręce prezesa sądu okręgowego.

---

<sup>137</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2007 r., VI SA/Wa 863/07, LEX nr 394421.



Poza stałymi biegłymi ustanawiani mogą być biegli w danej sprawie, tzw. biegli ad hoc. Osoba taka musi posiadać odpowiednie kwalifikacje, być bezstronną i przydatną w konkretnej sprawie<sup>138</sup>. Trzeba zauważyć, że nawet gdyby sąd posiadał wiadomości specjalne, to i tak jest zobowiązany skorzystać z dowodu z opinii biegłego<sup>139</sup>. Biegły sądowy jest osobą, która ma teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne jako rzeczoznawca w danej dziedzinie, najczęściej potwierdzone stosownym dokumentem<sup>140</sup>. Używanie tytułu biegłego sądowego w innych dziedzinach jest bezprawne i dyskredytuje daną osobę w stopniu pozwalającym uznać, iż nie daje ona rękojmi należytego wykonywania obowiązków biegłego<sup>141</sup>. Potrzeba skorzystania z opinii biegłych zarówno w postępowaniu cywilnym jak i w postępowaniu karnym wynika stąd, że dla rozstrzygnięcia sprawy obok znajomości przepisów prawnych niezbędne są określone wiadomości fachowe z różnych dziedzin nauki, techniki, sztuki, rzemiosła czy obrotu gospodarczego. O tym, czy do rozstrzygnięcia sprawy niezbędne są takie wiadomości specjalne decyduje sąd. Okoliczności, że sędzia ma wiadomości z danej dziedziny, nie zwalniają sądu od przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, gdyż sędzia nie może zastępować biegłego. Wiedza sądu nie stanowi dowodu w sprawie, umożliwia jedynie i ułatwia sądowi ocenę dowodu z opinii biegłego. Organ procesowy nie może zrezygnować z opinii biegłego, jeżeli ustalenie faktu wymaga wiedzy specjalnej. Nie może też odrzucić wszystkich opinii specjalistycznych i przyjąć w danej sprawie własnego stanowiska, byłoby to bowiem ustalanie faktów bez wymaganych dowodów<sup>142</sup>. Organ procesowy jest zobligowany do dopuszczenia takiego dowodu nawet w sytuacji,

---

<sup>138</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 25.02.1974 r. II KR 371/73, OSNKW 6/1974 poz. 117.

<sup>139</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3.05.1982 r., I KR 319/81, OSNPG 11/1982 poz. 149.

<sup>140</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2008 r., K 50/05.

<sup>141</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 20 sierpnia 1998 r., sygn. akt. II SA 992/98.

<sup>142</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 3.03.1981 r. IV KR 271/80, OSNPG 8-9/198 poz. 101.

gdyby sam posiadał wiedzę specjalną<sup>143</sup>. Opinią biegłego jest zapatrywanie wyrażone w sądzie przez osobę nie zainteresowaną rozstrzygnięciem sprawy, która może udzielić sądowi fachowych informacji i wiadomości dla ustalenia i oceny okoliczności sprawy, ułatwiając tym samym sądowi właściwą ocenę faktów i rozstrzygnięcie sporów. Biegli nie komunikują sądowi swoich spostrzeżeń o okolicznościach faktycznych sprawy, lecz wypowiadają co do tych okoliczności opinię na podstawie swoich wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego. Formułują swoje sądy dopiero w procesie, na podstawie zebranych faktów oraz dowodów i przekazują je sądowi.

Obowiązek powołania biegłego w postępowaniu cywilnym występuje w poniższych sprawach:

- osoba, która ma być ubezwłasnowolniona, musi być zbadana przez biegłych psychiatrów lub neurologa i psychologa (art. 553 k.p.c.),
- podział w naturze nieruchomości rolnej stanowiącej współwłasność może nastąpić dopiero po zasięgnięciu opinii biegłych co do sposobu podziału (art. 619 k.p.c.),
- podział spadku, w którego skład wchodzi gospodarstwo rolne przebiega również po zasięgnięciu opinii biegłych co do jego sposobu (art. 668 k.p.c.).

Opinia biegłego może być przedmiotem krytyki stron, które mogą ją zwalczać wszystkimi dostępnymi środkami dowodowymi, jak również żądać powołania innego biegłego. Sąd nie jest związany opinią biegłego i powinien ją ocenić na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów. Swoistość tej oceny polega na tym, że nie chodzi tu o kwestie wiarygodności jak przy dowodzie z zeznań świadków i stron, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego nie trafił do przekonania

---

<sup>143</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 1.04.1988 r., IV KR 281/87, OSNKW 1988/9–10, poz. 69.

sądu. Bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłego prowadziłyby do możliwości rozstrzygnięcia sprawy przez biegłego, a nie sąd orzekający. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej – istotną rolę odgrywa stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Dowodu z opinii biegłego nie można zastępować innymi dowodami. Jeżeli ustalenie danego faktu wymaga wiedzy specjalnej, to konieczne jest wezwanie biegłego, a nie posiłkowanie się innymi dowodami. Nie jest dopuszczalne powoływanie się przez biegłego na własne spostrzeżenia o faktach, których ustalenie należy do sądu, dlatego też osobę, mającą takie własne spostrzeżenia należy przesłuchać jako świadka, czynności zaś biegłego powierzyć innej osobie<sup>144</sup>.

Relacja pomiędzy dowodem z zeznań świadka i opinii biegłego wynika z przepisów art. 258 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. Pierwszy z nich wskazuje, że zeznania świadka służą stwierdzeniu faktów, a drugi, że rolą biegłego jest poddanie faktów ocenie przy zastosowaniu wiedzy specjalnej. Jeśli świadek dysponuje wiedzą specjalną, a jednocześnie ma spostrzeżenia dotyczące istotnych w sprawie faktów, jego zeznania pozostaną informacją o faktach, które spostrzegł i ocenił. Natomiast zasadność tych ocen wymaga opinii biegłego, przedstawionej w formie zapewniającej stronom kontrolę i wpływ na sposób przedstawienia występujących w sprawie zagadnień wymagających wiedzy specjalnej. Osoba mająca z racji posiadania wiadomości specjalnych spostrzeżenia niedostępne dla innych osób, powinna być z reguły przesłuchana w charakterze świadka, a funkcję biegłego należy powierzyć innej osobie, która nie zetknęła się poprzednio z faktami istotnymi dla rozstrzygnięcia sprawy<sup>145</sup>. Dowód

---

<sup>144</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z 8 listopada 1976 r. I CR 374/76 OSNCP nr 10 poz. 187.

<sup>145</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., III CSK 30/11, LEX nr 1129116.

z biegłego jest zbyteczny jedynie wówczas, gdy sąd uznaje, że sam może dokonać oceny, tak jak każdy człowiek inteligentny, a nie jak człowiek wiedzy specjalnej<sup>146</sup>.

Wiadomości specjalne to szczególna wiedza specjalistyczna z danej dziedziny sztuki, techniki, kultury, budownictwa, przemysłu, rolnictwa, transportu, komunikacji, informatyki, chemii, etc. Obejmująca wiadomości wykraczające poza zakres tych, jakim dysponuje ogół osób inteligentnych i ogólnie wykształconych<sup>147</sup>. Nie powinna być powoływana w charakterze biegłego osoba, która zetknęła się już poprzednio z faktami istotnymi dla rozstrzygnięcia sprawy. Taką osobę, choćby dysponowała wiedzą specjalną należy przesłuchać w charakterze świadka, zaś opiniowanie trzeba zlecić innej osobie<sup>148</sup>. Świadek, o którym mowa w art. 233 § 1 k.k., przyrzeka, że będzie „mówił szczerą prawdę, niczego nie ukrywając” (art. 188 § 1 k.k.), więc pociąganie świadka do odpowiedzialności za fałszywe zeznawanie nie budzi wątpliwości. Natomiast biegły (art. 197 § 1 k.p.k.) przyrzeka, że powierzone mu obowiązki wykona „z całą sumiennością i bezstronnością”. Nie stanowisko wyrażone w danej kwestii podlega więc ocenie (w kontekście odpowiedzialności), ale sposób realizacji obowiązków przez dostarczyciela opinii. Postawienie tych dwóch sytuacji na tej samej płaszczyźnie oznacza popełnienie błędu logicznego, tzw. błędu przesunięcia kategoryjnego<sup>149</sup>.

Sąd nie może oprzeć oceny opinii wyłącznie na podstawie konkluzji, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych. Wnioski biegłego powinny być jednoznaczne i stanowcze.

---

<sup>146</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.06.1932 r., sygn. II 4 K 448/32.

<sup>147</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.07.1975 r., I CR 331/75.

<sup>148</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 124/13, LEX nr 1327585.

<sup>149</sup> T. Widła, *Odpowiedzialność karna za wydanie fałszywej opinii*, [w:] Palestra Nr 10/2018, Warszawa 2018.

Jeżeli jednak ze względu na brak wszystkich okoliczności faktycznych albo ze względu na aktualny stan wiedzy udzielenie opinii kategorycznej nie jest możliwe, czyni zadość obowiązkowi biegłego wskazanie przez niego stopnia prawdopodobieństwa. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zarówno w procedurze karnej (art. 194 k.p.k.) jak i cywilnej (art. 279 k.p.c.) wymaga postanowienia sądu. Osoba wyznaczona na biegłego może uchylić się od nałożonego na nią obowiązku tylko z ważnych powodów określonych w przepisach, np. z przyczyn, jakie uprawniają świadka do odmowy zeznań (art. 280 k.p.c.), a ponadto z powodu przeszkody, która uniemożliwia wydanie opinii. Przeszkodami uniemożliwiającymi wydanie opinii mogą być np. długotrwała choroba, długoterminowy wyjazd, brak wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie wiedzy, opracowywanie trudnej i terminowej opinii w innej sprawie sądowej. Istniejąca przeszkoda musi uniemożliwiać wydanie opinii. Nie wystarczy zatem przedstawienie trudności. Trzeba wykazać niemożliwość jej sporządzenia. Jeżeli przyczyna odmowy pokrywa się z powodami uzasadniającymi wyłączenie sędziego z mocy samej ustawy, zwolnienie biegłego od obowiązku opiniowania jest obligatoryjne.

### **1.2.2 Biegły w postępowaniu sądowym – sytuacja prawna i faktyczna rzeczoznawcy majątkowego przed sądem**

Rolą biegłego sądowego w postępowaniu sądowym jest dostarczenie organowi procesowemu fachowych, specjalistycznych wiadomości celem udzielenia pomocy we wszechstronnym i kontrydiktoryjnym wyjaśnieniu sprawy poprzez przedstawienie niezależnej, profesjonalnej i uczciwej opinii. Osoba powołana w charakterze biegłego powinna spełniać odpowiednio wysokie wymagania, określane w literaturze „kwalifikacjami biegłego”, do których należałoby zaliczyć<sup>150</sup>:

---

<sup>150</sup> T. Hanausek, *Kryminalistyka. Zarys wykładu*, Kraków 2009, s. 140.

- posiadanie odpowiedniej wiedzy, obejmującej określone wiadomości specjalne;
- odpowiednie doświadczenie w danej dziedzinie;
- posiadanie sprawności psychicznej i fizycznej do wykonania badań;
- dysponowanie odpowiednią aparaturą, przyrządami, zapleczem naukowym potrzebnym do przeprowadzenia badań;
- posiadanie wysokich kwalifikacji moralnych.

Biegły powinien charakteryzować się kompetencjami opartymi na wykształceniu i specjalizacji, inteligencją (z którą łączą się zdolności obserwacyjne, doświadczenie, prawidłowość rozumowania, roztropność, wyobraźnia pozwalająca na wybór trafnej hipotezy, ścisłość, dar wypowiedania się i zamiłowanie do porządku) oraz sumiennością zawodową<sup>151</sup>. Kompetencje biegłego nie powinny obejmować jedynie znajomości danej dyscypliny. Ważna jest także umiejętność prezentacji i obrony opinii przed sądem. Koniecznym warunkiem jest posiadanie przez biegłego wysokich kwalifikacji, które powinny być ciągle doskonalone i uzupełniane doświadczeniem. Wybierając biegłego, należy mieć też na uwadze kwestie etyczne, związane z pełnieniem tej funkcji, a głównie przestrzeganie przez biegłego tak istotnych wartości jak sumiennosc i bezstronność<sup>152</sup>. W literaturze kryminalistycznej podkreśla się fakt, że biegły może występować w procesie karnym w roli biegłego – opiniodawcy lub biegłego – konsultanta<sup>153</sup>:

**biegły – opiniodawca:** sporządza ekspertyzę, która obejmuje czynności związane z badaniem przeprowadzonym przez biegłego i wydaniem na tej podstawie

---

<sup>151</sup> E. Locard, *Dochodzenie przestępstw według metod naukowych*, Łódź 1937, s. 265.

<sup>152</sup> D. Gruszecka, *Komentarz do art. 193 [w:] J. Skorupka [red.], Kodeks postępowania karnego. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2023, s. 507.

<sup>153</sup> P. Girdwoyń, *Opinia biegłego w sprawach karnych w europejskim systemie prawnym. Perspektywy harmonizacji*, Warszawa 2011, s. 125 i n.

opinii. Biegły jest wówczas odrębnym źródłem dowodowym, a sporządzona przez niego opinia środkiem dowodowym. Jako opiniodawca ma samodzielność przy przeprowadzaniu czynności opiniodawczych oraz w wyborze metod badawczych;

**biegły – konsultant (pomocnik organu procesowego):** nie przeprowadza czynności badawczych i nie opiniuje, nie jest odrębnym źródłem dowodowym. Jego rolą jest uczestniczenie w czynnościach przeprowadzanych przez organ procesowy oraz udzielanie pomocy, wskazówek dotyczących przebiegu czynności czy interpretowanie uzyskanych wyników. Czynności procesowe, w których może uczestniczyć konsultant, to np.: oględziny zwłok (art. 209 § 2 i 3 k.p.k.), eksperyment procesowy (art. 211 k.p.k.), okazanie (art. 173 k.p.k.), oględziny wykonywane w przypadkach niecierpiących zwłoki (art. 308 k.p.k.).

Ustawa p.u.s.p. nie zawiera odrębnej regulacji dotyczącej statusu oraz praw i obowiązków konsultanta. Z tego względu w praktyce organ procesowy powołuje konsultanta w roli biegłego, który w rzeczywistości nie wykonuje żadnych badań i nie sporządza opinii, a jedynie służy pomocą organowi procesowemu. Co do zasady organ procesowy sam dokonuje wyboru odpowiedniego biegłego, biegłych czy instytucji naukowej lub specjalistycznej, określając specjalność, która będzie najtrafniejsza do wyjaśnienia okoliczności wymagających posiadania wiadomości specjalnych. Ustawa ta przewiduje jednak kilka wyjątków od tej zasady, wskazując powołanie biegłego o określonej specjalności. W charakterze biegłego mogą być powołani biegli sądowi oraz inne osoby, które mają odpowiednią wiedzę w danej dziedzinie (biegli *ad hoc*). Na wyróżnienie takich kategorii biegłych pozwala art. 195 k.p.k., a opinie wydane przez biegłych sądowych oraz biegłych *ad hoc* mają w procesie karnym jednakową wartość dowodową<sup>154</sup>.

Powoływanie biegłych sądowych reguluje rozporządzenie w.b.s., wydane na podstawie delegacji ustawowej (art. 157 § 2 p.u.s.p.). Biegłym sądowym jest osoba

---

<sup>154</sup> Wyrok SA w Warszawie z 19.12.2016 r., II AKa 390/16, LEX nr 2191518.

posiadająca wiadomości specjalne i wpisana na listę biegłych przez prezesa właściwego sądu okręgowego. Zgodnie z § 12 rozporządzenia biegłym może być osoba spełniająca następujące kryteria:

- korzysta z pełni praw cywilnych i obywatelskich;
- ukończyła 25 lat;
- posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innej umiejętności, dla której ma być ustanowiona;
- daje rękojmię należytego wykonywania obowiązków biegłego;
- wyrazi zgodę na ustanowienie jej biegłym.

Biegłych ustanawia się przy sądach okręgowych na okres 5 lat, a okres ustanowienia upływa z końcem roku kalendarzowego. Biegli są ustanawiani dla poszczególnych gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła i innych umiejętności, a prezes, oprócz listy biegłych, prowadzi również wykazy biegłych na kartach założonych dla każdego z nich, gdzie podać należy informacje dotyczące adresu biegłego, terminu, do którego został ustanowiony, oraz dane dotyczące jego specjalizacji. Listy biegłych sądowych są dostępne w sekretariatach sądowych dla zainteresowanych osób, a w szczególności: stron, uczestników postępowania, organów prowadzących postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych i sądów wojskowych. Orzecznictwo dopuszcza możliwość ustanowienia biegłym sądowym przy więcej niż jednym sądzie okręgowym, jeśli jest to uzasadnione dobrem wymiaru sprawiedliwości, a w przypadku wąskich specjalności takie powołanie jest wręcz konieczne w celu zapewnienia właściwej pomocy organom wymiaru sprawiedliwości<sup>155</sup>.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że ustanowienie to uwarunkowany decyzją prezesa sądu okręgowego wpis na listę. Zachodzi warunek niekonieczny zdolności

---

<sup>155</sup>Wyrok WSA w Warszawie z 26.06.2007 r., VI SA/Wa 1549/06, LEX nr 352767.



do powołania. Ustanawia się tylko biegłych sądowych. Powołanie to uwarunkowane decyzją organu procesowego lub administracji upoważnienie do występowania w konkretnej sprawie (cywilnej, karnej, administracyjnej). Powołuje się biegłych sądowych i biegłych ad hoc. Prezes zwalnia z funkcji biegłego na jego prośbę lub jeżeli biegły utracił warunki do pełnienia tej funkcji albo gdy zostanie stwierdzone, że w chwili ustanowienia warunkom tym nie odpowiadał i nadal nie odpowiada. Ponadto prezes może zwolnić biegłego z funkcji z ważnych powodów w szczególności, jeżeli nienależycie wykonuje on swoje czynności<sup>156</sup>. W tym wypadku prezes jest obowiązany wysłuchać biegłego. Przed ustanowieniem biegłym osoby zatrudnionej wymagane jest zasięgnięcie opinii zakładu pracy zatrudniającego tę osobę, a jeśli biegłym ma zostać osoba wykonująca wolny zawód, to należy uzyskać opinię organizacji zawodowej, do której osoba należy. Biegły przed objęciem funkcji obowiązany jest złożyć wobec prezesa przyrzeczenie. Nie może on odmówić wykonania należących do jego obowiązków czynności w okręgu sądu okręgowego, przy którym został ustanowiony, zleconych przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych, z wyjątkiem wypadków określonych w przepisach regulujących postępowanie przed tymi organami.

Biegły musi być bezstronny i obiektywny, postępować w sposób etyczny i uprzejmy, oczekiwać, że nie będą podjęte próby kompromitowania czy dyskredytowania jego i jego pracy, koncentrować się wyłącznie na własnych zeznaniach, aby pomóc sądowi w podjęciu słusznej decyzji procesowej. Do przesłuchania przed sądem biegły powinien przygotować się przede wszystkim merytorycznie. Z chwilą otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego powinien czynić przygotowania poprzez sporządzanie notatek w trakcie ekspertyzy, zwracanie uwagi na kwestie budzące wątpliwości, przygotowanie sprawozdania z badań jasnym i zrozumiałym językiem oraz wyjaśnienia najsłabszych punktów opinii. Na sytuację

---

<sup>156</sup> Wyrok WSA w Białymstoku z 12.09.2017 r., II SA/Bk 338/17, LEX nr 2366595.

biegłego w postępowaniu sądowym mają wpływ również czynniki pozamerytoryczne tj. jego wizerunek i postawa przed sądem, używane słownictwo, przejrzystość i zrozumiałość języka, umiejętność obrony postawionej tezy w konfrontacji z uczestnikami postępowania. Pojęcie „rękojmi należytego wykonania obowiązku biegłego” definiuje się jako całość cech, zdarzeń i okoliczności dotyczących osoby biegłego sądowego, składających się na jego wizerunek jako osoby zaufania publicznego.

Na wizerunek osoby zaufania publicznego składają się takie cechy charakteru jak: szlachetność, prawość, sumienność i bezstronność łącznie. Termin „zawód zaufania publicznego” nie został zdefiniowany w prawie polskim, ale był poddany szerokiej analizie w rozważaniach doktryny. W opinii społecznej pojęcie to kojarzy się przede wszystkim z zawodem wymagającym od wykonujących go osób stosowania także specjalnych standardów etycznych i wysokiej jakości usług. Środowisko rzeczoznawców majątkowych jest przekonane, że wykonuje zawód zaufania publicznego i w związku z tym ustawodawca powinien stworzyć im możliwość powołania samorządu zawodowego<sup>157</sup>. Ugruntowany został pogląd, że mianem zawodu zaufania publicznego określa się profesje polegające na wykonywaniu zadań o szczególnym charakterze z punktu widzenia zadań publicznych, troski o realizację interesu publicznego. Podkreśla się, że tego rodzaju zawód charakteryzuje się tym, że:

- jest wykonywany przez osoby mające kwalifikacje określone w przepisach właściwych dla danego zawodu;
- jest wykonywany w formach określonych w przepisach właściwych dla danego zawodu;
- wiąże się z przynależnością do samorządu zawodowego;
- tworzy szczególną więź zaufania między osobą wykonującą zawód i świadczącą usługi na rzecz klienta a klientem;

---

<sup>157</sup> P.J. Suwaj [w:] *Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną*, P.J. Suwaj [red.], J. Zimmermann [red.], Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2013.

- wiąże się z dostępem do informacji dotyczących sfery prywatności osoby fizycznej lub tajemnicy przedsiębiorcy;
- gwarantuje, że informacje uzyskane przez wykonującego zawód stanowią, w zakresie wynikającym z przepisów właściwych dla danego zawodu, tajemnicę zawodową, której ujawnienie może nastąpić jedynie w przypadkach określonych w przepisach ustawowych;
- posiada zasady etyczne jego wykonywania. Wykonywanie zawodów zaufania publicznego polega na świadczeniu pewnych usług w osobistych sprawach konkretnych usługobiorców, spełnianych w bardzo szczególnych warunkach. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej potwierdza istnienie interesu publicznego w ich wykonywaniu i konieczność ochrony tego interesu w tych sytuacjach<sup>158</sup>.

Każde podejrzenie nierzetelności w wykonywaniu obowiązków biegłego uprawnia do uznania, że biegły nie spełnia podstawowego warunku rękojmi należytego wykonywania obowiązków biegłego. Osoba biegłego nie może być dotknięta żadną skazą, która podważałaby zaufanie do niej<sup>159</sup>.

Przesłuchanie biegłego przed sądem można podzielić na 3 etapy:

- etap wstępny,
- etap zeznań spontanicznych - biegły przedstawia problem badawczy<sup>160</sup>, metody i formułuje wnioski oraz wskazuje na istotne kwestie przedstawione w opinii,

---

<sup>158</sup> A. Krasuski, *Chmura obliczeniowa. Prawne aspekty zastosowania*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2017.

<sup>159</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18.10.2006, sygn. akt VI SA/Wa 1553/06.

<sup>160</sup> A. Gaberle, *Dowody w sądowym procesie karnym. Teoria i praktyka*, Warszawa 2010, s. 194.

- etap pytań - ma na celu udzielenie odpowiedzi na pytania sądu. Mogą one dotyczyć jakości materiału badawczego, naukowych podstaw badań, metod badawczych, stopnia pewności wyników i wniosków, uzasadnienia opinii, ewentualnych i wewnętrznych sprzeczności w opinii, kompetencji i doświadczenia eksperta, dopuszczalności i weryfikowalności metod<sup>161</sup>. Uwarunkowania prawne czynności rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym zostały określone w art. 157 p.u.s.p.

Kodeks postępowania karnego nie podaje wprost definicji „biegłego”. Artykuł 193 § 1 k.p.k. wskazuje, że jeżeli stwierdzenie okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga wiadomości specjalnych, zasięga się opinii biegłego lub biegłych. Doktryna, określając pojęcie biegłego, akcentuje głównie dwa aspekty: wymóg posiadania wiadomości specjalnych i powołanie biegłego w określonym celu:

- biegły to osoba, która posiada wiadomości specjalne z dziedziny, w której stwierdzenie jakichś okoliczności wymaga posiadania tej wiedzy i może mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy<sup>162</sup> ;
- biegły to podmiot (oznaczona osoba, instytucja naukowa lub specjalistyczna) powołany przez uprawniony organ procesowy do wydania opinii w określonej kwestii, której rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych<sup>163</sup> ;

---

<sup>161</sup> E. Gruza, *Biegły w sądzie. Poradnik biegłego*, Polskie Towarzystwo Kryminalistyczne, Warszawa 2011.

<sup>162</sup> T. Hanausek, *Kryminalistyka. Zarys wykładu*, Kraków 2009, s. 139.

<sup>163</sup> A. Gaberle, *Dowody w sądowym procesie karnym. Teoria i praktyka*, Warszawa 2010, s. 194.

- biegłymi (znawcami) są te osoby, które zostały powołane w postępowaniu karnym w celu spostrzeżenia pewnych faktów, których poznanie wymaga wiadomości fachowych (z dziedziny nauki, techniki, sztuki, rzemiosła itd.) oraz wypowiedzenia o tych faktach swojej opinii albo w celu wypowiedzenia pewnej fachowej opinii *in abstracto*, potrzebnej w danym procesie, bez poznania i badania konkretnych okoliczności danej sprawy karnej<sup>164</sup>;
- biegły jest narzędziem, bez użycia którego nie byłoby możliwe poznanie pewnych wycinków rzeczywistości (zdarzeń, obiektów, zjawisk), wymagających posiadania wiadomości specjalnych, a organ procesowy (decydent) jako podmiot poznający powinien zasięgnąć w myśl art. 193 § 1 k.p.k. opinii biegłego lub odpowiedniej placówki opiniującej<sup>165</sup>.

W zależności od przyjętych kryteriów biegłych można podzielić na:

- biegłych sądowych i ad hoc,
- indywidualnych i instytucjonalnych,
- według specjalności,
- wzywanych z urzędu oraz na wniosek stron,
- wykonujących ekspertyzę i pełniących inną funkcję.

### **1.2.2.1 Prawa i obowiązki biegłego sądowego**

O powołaniu biegłego decyduje wyłącznie organ procesowy wydając postanowienie. W postępowaniu przygotowawczym organem uprawnionym jest policja lub prokurator, w postępowaniu sądowym – sąd. Uprawnienia do wydania postanowienia

---

<sup>164</sup> T. Tomaszewski, *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Kraków 1998, s. 9.

<sup>165</sup> T. Widła, *Metodyka ekspertyzy* [w:] *Ekspertyza sądowa. Zagadnienia wybrane*, Warszawa 2007, s. 25.

o powołaniu biegłego posiadają także służby uprawnione do prowadzenia postępowań w zakresie przedmiotowym, do jakiego zostały powołane, m.in. służba celna, straż graniczna, służby wywiadu i kontrwywiadu, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Biuro Antykorupcyjne. Biegły sądowy ma prawo do wydawania opinii w sprawie, zapoznania się z materiałami postępowania, przeprowadzenia badań na podstawie materiału badawczego będącego w jego dyspozycji, przeglądania akt postępowania, inicjatywy w poszukiwaniu dowodów, obecności przy czynnościach dowodowych i aktywności w toku tych czynności, obecności na rozprawie i zadawania pytań osobom przesłuchiwanym.

Prawem biegłego sądowego jest ponadto wynagrodzenie za opinię oraz zwrot kosztów stawiennictwa i wydanej opinii oraz ochrona jego danych osobowych. Do przesłanek ustalenia wynagrodzenia przez sąd w postępowaniu cywilnym należą:

- wezwanie w trybie art. 278 k.p.c. jako warunek konieczny z oznaczeniem, czy opinia ma być złożona ustnie, czy na piśmie,
- szczegółowe składniki wynagrodzenia biegłego (należność za czynności przygotowawcze, w tym za zapoznanie się z aktami sprawy, należność za czynności badawcze, należność za opracowanie opinii z uzasadnieniem, wydatki niezbędne dla wydania opinii),
- kryteria określenia wysokości wynagrodzenia (kwalifikacje biegłego, nakład pracy, czas poświęcony na czynności związane z obowiązkami w postępowaniu, merytoryczna wartość opinii, inne),
- podstawa obliczenia wynagrodzenia.

Biegłym przysługuje wynagrodzenie za wykonaną opinię oraz zwrot kosztów dojazdu, jeśli opinia była składana także w formie ustnej w organie procesowym. Zgodnie z art. 618f k.p.k. biegłemu i specjaliście, niebędącemu funkcjonariuszem organów procesowych, a powołanym przez sąd lub organ, który prowadzi postępowanie przygotowawcze, przysługuje wynagrodzenie za wykonaną pracę oraz zwrot poniesionych przez nich wydatków, niezbędnych w celu wydania opinii w sprawie. Treść tego przepisu wskazuje, że nie ma znaczenia, czy został powołany biegły sądowy z listy

prowadzonej przez prezesa danego sądu okręgowego, czy też biegły ad hoc<sup>166</sup>. Jak stanowi art. 618f § 2 k.p.k. wysokość należnego biegłemu wynagrodzenia ustala się z uwzględnieniem jego kwalifikacji, a także biorąc pod uwagę czas i nakład pracy biegłego, natomiast wysokość jego poniesionych wydatków ustala się w oparciu o przedłożony przez niego rachunek. Zgodnie z art. 618f § 3 k.p.k. wynagrodzenie biegłych oblicza się według stawki wynagrodzenia za godzinę pracy albo według taryfy zryczałtowanej określonej dla poszczególnych kategorii biegłych ze względu na dziedzinę, w której są oni specjalistami<sup>167</sup>. Podstawę obliczenia stawki wynagrodzenia za godzinę pracy i taryfy zryczałtowanej stanowi ułamek kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa<sup>168</sup>.

---

<sup>166</sup> Gostyński i inni, *Kodeks*, t. 1, 2003, s. 891.

<sup>167</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 roku *Kodeks postępowania karnego* (tekst. jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1375).

<sup>168</sup> W ustawie budżetowej na rok 2008, a więc sprzed 15 lat, kwota bazowa wyniosła 1766,46 zł. Tym samym można jednoznacznie wykazać, że kwota bazowa na której opiera się wynagrodzenie biegłych sądowych w ostatnich 15 latach wzrosła o ok. 1,2%. Jednocześnie z ogólnie dostępnych informacji wynika, że w analogicznym okresie nastąpił zdecydowany wzrost wynagrodzeń w Polsce. Z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2022 r. wynika, że przeciętne wynagrodzenie w trzecim kwartale 2022 r. wyniosło 6.739,42 zł. Z kolei przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w roku 2008 wynosiło 2943,88 zł. (za: <https://www.zus.pl>). Czyli w tym samym okresie tj. w ostatnich 15 latach przeciętne wynagrodzenie w Polsce wzrosło o ok. 130%. Uwzględniając stawki procentowe przywołane powyżej (od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej) podstawowe stawki godzinowe dla biegłego sądowego w 2023 roku będą zawierać się w przedziale od 22,90 zł do 32,39 zł. Powyższe dane wskazują na rażące dysproporcje przeciętnego poziomu wynagrodzeń w Polsce w porównaniu z poziomem wynagrodzeń biegłych sądowych, które to dysproporcje pogłębiają się sukcesywnie z każdym kolejnym rokiem, czego skutkiem jest określanie stawek biegłych sądowych - wysokiej klasy specjalistów wykonujących czynności na rzecz wymiaru sprawiedliwości - w wielkościach zbliżonych do prawnie dopuszczalnego minimum wynagrodzeń za pracę.

Zgodnie z art. 89 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych<sup>169</sup> wynagrodzenie biegłych oblicza się według stawki wynagrodzenia za godzinę pracy albo według taryfy zryczałtowanej określonej dla poszczególnych kategorii biegłych ze względu na dziedzinę, w której są oni specjalistami. Podstawę obliczenia stawki wynagrodzenia za godzinę pracy i taryfy zryczałtowanej stanowi ułamek kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa. Uszczegółowienie powyższych przepisów regulujących sposób ustalania podstawowych stawek biegłych sądowych w części dotyczącej postępowania cywilnego znajduje się w § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym<sup>170</sup>, zgodnie z którym stawka wynagrodzenia biegłych powołanych przez sąd za każdą rozpoczętą godzinę pracy, zwana dalej „stawką”, wynosi - w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii, nakładu pracy oraz warunków, w jakich opracowano opinię - od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa, zwanej dalej „kwotą bazową”. Natomiast w postępowaniach karnych rozwinięcie tego zagadnienia znajduje miejsce w § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu karnym<sup>171</sup>, w myśl którego stawka wynagrodzenia biegłych powołanych przez sąd lub organ postępowania przygotowawczego za każdą rozpoczętą godzinę pracy, zwana dalej „stawką”, wynosi - w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii, nakładu pracy oraz warunków,

---

<sup>169</sup> Dz.U. z 2023 r., poz. 1144.

<sup>170</sup> Dz.U. z 2020 r., poz. 989.

<sup>171</sup> Dz.U. z 2017 r., poz. 2049.



w jakich opracowano opinię - od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa, zwanej dalej „kwotą bazową”. Z powyżej przywołanych regulacji jednoznacznie wynika, że wysokość stawek biegłych sądowych jest wprost uzależniona od "kwoty bazowej" dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość jest określona w ustawie budżetowej. Wieloletni realny spadek wynagrodzeń biegłych sądowych może przyczyniać się do zmniejszonego zainteresowania profesjonalistów pełnieniem tej funkcji, a także problemami z powoływaniem biegłych w poszczególnych sprawach, a tym samym może wpływać na przewlekłość prowadzonych postępowań oraz pośrednio na jakość opinii.

W przypadku, kiedy materiał badawczy nie jest wystarczający biegły ma prawo odmówić wykonania opinii. Natomiast w przypadku zmiany istotnych okoliczności np. materiału badawczego, biegły może dokonać zmiany wydanej w danej sprawie opinii. Biegłemu przysługuje ponadto prawo do składania zażaleń na postanowienia sądu np. w sprawie przyznania mniejszego wynagrodzenia za opinię bądź nałożenia kary za niestawiennictwo. Obowiązkiem biegłego jest obowiązek opiniowania na skutek podjętej decyzji o podjęciu wykonywania funkcji biegłego, składanie opinii, sumiennosc i bezstronność w wykonywaniu funkcji, zeznawanie prawdy i niezatajanie prawdy, uczestnictwo i udział w czynnościach, dochowanie tajemnicy w zakresie informacji uzyskanej w toku ekspertyzy, osobiste przeprowadzanie badań oraz umożliwianie udziału organowi procesowemu przy prowadzeniu badań w przypadku zastrzeżenia swojej obecności przez organ. Biegły sądowy ma obowiązek znać przepisy prawne z zakresu danej dyscypliny i terminowo wykonywać ekspertyzy. Nieprzestrzeganie obowiązków przez biegłego skutkuje pociągnięciem go do odpowiedzialności odszkodowawczej wobec uczestników postępowania, odpowiedzialności karnej w przypadku np. celowego wydania błędnej opinii, nałożenia kary porządkowej np. za niestawiennictwo lub skreślenia z listy biegłych.

Jeżeli opinia jest fałszywa, wynagrodzenie oraz zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem nie przysługują (art. 618f § 4a k.p.k.). Jeżeli opinia jest nierzetelna lub została sporządzona

lub złożona ze znacznym nieusprawiedliwionym opóźnieniem, wynagrodzenie ulega odpowiedniemu obniżeniu; można również odstąpić od przyznania wynagrodzenia lub zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem (art. 618f § 4b k.p.k.).

### **1.2.3 Istota postępowania dowodowego**

Postępowanie dowodowe sensu largo to udowodnienie lub uprawdopodobnienie ustaleń w procesie, a sensu stricto to sformalizowany nurt poznawczy prowadzący do udowodnienia. W logice pojęcie dowodu to układ twierdzeń, z których jedno powiązane z drugim stosunkiem wynikania daje się dedukcyjnie wyprowadzić. Dowodzenie jest zatem wykazywaniem prawdziwości jakiegoś zdania na podstawie innego zdania uznanego za prawdziwe. Jest to czynność myślowa mająca na celu wykazanie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń. Przedmiotem dowodu jest fakt, którego dotyczy sprawdzane twierdzenie. Dowód w prawie należy do pojęć wieloznacznych. Najpowszechniej akceptowane zakresy znaczeniowe to: źródło dowodowe, środek dowodowy, fakt dowodowy, czynność procesowa, sposób przeprowadzenia dowodu, ostateczny wynik procesu myślowego.

W systematyce dowodów wyróżnia się:

- dowód ścisły (formalny) i swobodny (nieformalny),
- dowód bezpośredni (dotyczący faktu głównego w procesie karnym) i poszlakowy (pośredni),
- dowód pierwotny i wtórny,
- dowód osobowy, rzeczowy i mieszany (dokument – dowód osobowy ze względu na treść, rzeczowy ze względu na formę),
- dowód obciążający i odciążający,
- opinia biegłego: dowód ścisły, pierwotny, osobowy; może być bezpośredni (np. co do poczytalności sprawcy w czasie popełnienia czynu) albo poszlakowy, obciążający lub odciążający.

W polskim prawie wyróżnia się poniższe rodzaje postępowań:

- postępowanie cywilne,
- proces cywilny,
- postępowanie nieprocesowe,
- postępowanie karne,
- postępowanie administracyjne,
- postępowanie sądownoadministracyjne,
- postępowanie polubowne.

Postępowanie cywilne to prowadzona w określonych prawem formach działalność sądów i innych właściwych organów oraz występujących przed tymi organami stron i innych zainteresowanych osób, zmierzająca do realizacji stosunków prawa cywilnego (prawo własności i prawa rzeczowe, zobowiązania, prawo spadkowe, prawo handlowe, odszkodowania) rodzinnego i prawa pracy oraz do ochrony wynikających z tych stosunków praw podmiotowych: proces i postępowanie nieprocesowe.

Proces cywilny to spór prawny, którego przedmiotem jest istnienie prawa podmiotowego wynikającego z jakiegoś stosunku prawnego (którego istnienie też może być sporne) i o istnienie odpowiadającego temu prawu podmiotowemu obowiązku, a także o ukształtowanie stosunku prawnego, jeśli w określonych przypadkach stosunek taki może być nawiązany, zmieniony lub rozwiązany przez sąd (np. wyrok zastępujący oświadczenie woli przy zawarciu umowy w terminie i na warunkach określonych w umowie przedwstępnej).

Postępowanie nieprocesowe to działalność sądu w celu ochrony stosunków prawnych dotyczących praw podmiotowych realizowana w innej drodze, tj. nie dwustronnego sporu, ale z udziałem zainteresowanych uczestników, możliwa do wszczęcia z urzędu, bez rozprawy, na podstawie ustaleń poczynionych przez sąd, np. sprawy o pozbawienie i przywrócenie władzy rodzicielskiej, stwierdzenie zasiedzenia, zniesienie współwłasności, ubezwłasnowolnienie, uznanie za zmarłego,

stwierdzenie zgonu, zabezpieczenie spadku, spis inwentarza, ogłoszenie testamentu, dział spadku, stwierdzenie nabycia spadku.

Postępowanie karne to przewidziana prawem działalność organów ścigania oraz sądów w celu wykrycia i pociągnięcia do odpowiedzialności karnej sprawcy przestępstwa, zapewnienia, aby osoba niewinna nie poniosła tej odpowiedzialności, trafnego zastosowania środków przewidzianych w prawie karnym (tj. m.in. kar i środków karnych), łączącego zwalczanie przestępstw, zapobieganie, umocnienie zasad poszanowania prawa, uwzględnienia prawnie chronionych interesów pokrzywdzonego.

Postępowanie administracyjne to postępowanie przed organami administracji publicznej lub innymi organami państwowymi m.in. w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych, w sprawach rozstrzygania sporów o właściwość między organami jednostek samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej oraz między organami i podmiotami, a także w sprawach zaświadczeń.

Postępowanie sadowoadministracyjne to sądowa kontrola działalności administracji publicznej sprawowana przez orzekanie w sprawach skarg na decyzje administracyjne, postanowienia wydane w postępowaniu administracyjnym, postanowienia wydane w postępowaniu egzekucyjnym i zabezpieczającym, akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej, akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego, bezczynność organów.

Postępowanie polubowne to postępowanie przed sądem polubownym, tj. ustalonym przez strony sporu, w którym strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie sądu polubownego spory o prawa majątkowe lub spory o prawa niemajątkowe – mogące być przedmiotem ugody sądowej, z wyjątkiem spraw o alimenty.

Obecna w procedurze cywilnej i administracyjnej zasada swobodnej oceny materiału dowodowego ma charakter uniwersalny, stosowana jest w każdym

postępowaniu dowodowym, gdy zachodzi konieczność oceny jego wyników<sup>172</sup>. Przedmiot dowodu to fragment rzeczywistości obejmujący zjawiska minione, mające w konkretnej sprawie pewne znaczenie. Powinien pozostawać w zgodzie z regułą *iura novit curia – facta probantum* (sąd zna prawo - fakty trzeba udowodnić). Przedmiotem dowodu mogą być fakty niewymagające dowodu, prawo obowiązujące jako przedmiot dowodu, fakty (w sprawach karnych i w sprawach cywilnych), fakty i „stany prawne” w postępowaniu administracyjnym. Przedmiotem dowodu nie muszą być jedynie okoliczności związane z istotą procesu (istnieniem sporu, popełnieniem przestępstwa), ale także fakty procesowe. Faktami niewymagającymi dowodu są fakty powszechnie znane (notoria). Przedmiotem dowodu nie może być treść prawa krajowego. Nie wymagają dowodu notoria urzędowe, ale niekiedy trzeba na nie zwrócić uwagę stronom lub uczestnikom postępowania.

Dowód z opinii biegłego przeprowadza się wtedy, gdy zostaną spełnione dwie przesłanki:

- zachodzi potrzeba stwierdzenia okoliczności, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia,
- stwierdzenie tych okoliczności wymaga posiadania wiadomości specjalnych.

Pierwsza z przesłanek wskazuje na to, że istotne znaczenie ma każda okoliczność, której ustalenie w konkretnej sprawie może mieć wpływ na określenie odpowiedzialności oskarżonego i jej rozmiarów<sup>173</sup>. Zgodnie z art. 170 § 1 pkt 2 k.p.k. nie przeprowadza się dowodów, jeżeli okoliczności, które mają być udowodnione, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustawa nie precyzuje pojęcia „wiadomości

---

<sup>172</sup> Ł. Baszczak, K. Markiewicz, *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, C.H. Beck, Warszawa 2015, s. 199-291.

<sup>173</sup> A. Gaberle, *Dowody w sądowym procesie karnym. Teoria i praktyka*, Warszawa 2010, s. 194.

specjalne”. Podkreśla się, że jest to zarówno wiedza teoretyczna, wiedza z poszczególnych dyscyplin naukowych, jak i wiedza praktyczna (zdobyta dzięki wykonywaniu zawodu czy osobistym zainteresowaniom)<sup>174</sup>. Termin „wiadomości specjalne” jest pojęciem nieostrym i obejmuje wiadomości przekraczające normalnie ogólnodostępną w danym społeczeństwie wiedzę w zakresie nauki, sztuki, techniki czy rzemiosła<sup>175</sup>. W piśmiennictwie odnosi się je do wiadomości i umiejętności, które pozwalają w ramach ekspertyzy na przeprowadzenie określonych rygorami naukowymi i prawnymi specjalistycznych badań, krytycznej oceny ich wyników i dokonania ich interpretacji dla toczącego się postępowania<sup>176</sup>. W judykaturze uznaje się, że do wiadomości specjalnych nie należą te, które są dostępne dla dorosłego człowieka o odpowiednim doświadczeniu życiowym, wykształceniu i zasobie wiedzy ogólnej<sup>177</sup>.

### 1.2.3.1 Istota postępowania dowodowego w postępowaniu sądowym

Zasada swobodnej oceny dowodów została skodyfikowana w art. 233 k.p.c., art. 7 k.p.k. i w art. 80 k.p.a. Oparta jest na doktrynalnej tezie o równorzędności środków dowodowych, weryfikowanych według reguł logicznego rozumowania i ogólnych zasad doświadczenia życiowego, nie wyłączając z tego katalogu dowodu z opinii biegłego. Organy postępowania kształtują swe przekonanie na podstawie wszystkich przeprowadzonych dowodów istotnych w sprawie, ocenianych swobodnie z uwzględnieniem zasad prawidłowego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego (art. 7 k.p.k.). Wniosek dowodowy co do okoliczności niemającej znaczenia dla rozstrzygnięcia podlega oddaleniu (art. 170 § 1 pkt 2).

---

<sup>174</sup> S. Waltoś, P. Hofmański, *Proces karny. Zarys systemu*, Warszawa 2016, s. 393.

<sup>175</sup> T. Tomaszewski, *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Kraków 1998, s. 9.

<sup>176</sup> J. Konieczny, T. Widła, J. Widacki, *Kryminalistyka*, Warszawa 2012, s. 185.

<sup>177</sup> Wyrok SN z 15.04.1976 r., II KR 48/76, OSNKW 1976/11–12, poz. 133; wyrok SN z 23.11.1982 r., II KR 186/82, OSNPG 1983/5, poz. 59; postanowienie SA w Krakowie z 16.12.1998 r., II AKz 191/98, KZS 1998/12, poz. 37; wyrok SA w Warszawie z 26.02.2018 r., II AKa 384/17, LEX nr 2472469.

Przedmiot dowodu to konkretny fakt (art. 227 k.p.c.). Przedmiotem dowodu mogą być fakty:

- prawotwórcze,
- tamujące powstanie prawa (niepoczytalność, nieosiągnięcie odpowiedniego wieku),
- niweczące istniejące powstałe uprzednio prawo (np. porzucenie rzeczy).

Jako szczególne cechy postępowania dowodowego w postępowaniu cywilnym (sądowym i polubownym) można wskazać:

- strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody (art. 3 k.p.c.);
- proces ma charakter dyspozycyjny tzn. jest kształtowany przez strony,
- obowiązuje kodeksowa systematyka dowodów (dowód z dokumentu, dowód z zeznań świadków, dowód z opinii biegłych, dowód z oględzin, dowód z przesłuchania stron, dowody nienazwane o których mowa w art. 309 k.p.c., a także inne środki dowodowe np. dowód z grupowego badania krwi, dowód z filmu, fotografii, fotokopii, telewizji, planów, rysunków, taśm dźwiękowych lub płyt i innych przyrządów utrwalających albo przenoszących obrazy lub dźwięki.

Jako szczególne cechy postępowania dowodowego w postępowaniu karnym można wskazać:

- kodeksowa systematyka dowodów (wyjaśnienia oskarżonego, świadkowie, biegli, tłumacze, specjaliści, oględziny, otwarcie zwłok, eksperyment procesowy, wywiad środowiskowy i badanie oskarżonego oraz inne środki dowodowe np. zapis dźwięku lub obrazu;

- popełnienie czynu oraz wina muszą być udowodnione przez państwo wyłącznie za pomocą dowodów wskazanych w k.p.k. (brak kategorii dowodów nienazwanych);
- podstawę wszelkich rozstrzygnięć powinny stanowić prawdziwe ustalenia faktyczne (art. 2 § 2 k.p.k.);
- organy procesowe prowadzą postępowanie i dokonują czynności z urzędu, chyba że ustawa uzależnia je od wniosku określonej osoby, instytucji lub organu, albo od zezwolenia władzy (art. 9 § 1 k.p.k.);
- dowody przeprowadza się na wniosek stron albo z urzędu (art. 167 k.p.k.).

Najczęściej spotykanym w praktyce sądowej dowodem, z wyjątkiem postępowania sadowoadministracyjnego jest świadek. Ze względu na swoją ustność i bezpośredniość ma on charakter uniwersalny. Do wad tego dowodu należy zaliczyć: niepewność, subiektywizm, złą wolę. Przepisy dotyczące biegłych często odwołują się do postanowień w sprawie świadka, np. w zakresie zwolnienia z powołania w charakterze biegłego. W postępowaniu cywilnym świadkami nie mogą być osoby niezdolne do spostrzegania lub komunikowania swych spostrzeżeń, wojskowi i urzędnicy niezwolnieni od zachowania tajemnicy informacji niejawnych o klauzuli „zastrzeżone” lub „poufne” oraz osoby zobowiązane do zachowania tajemnicy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli ich zeznanie miałyby być połączone z jej naruszeniem, przedstawiciele ustawowi stron oraz osoby, które mogą być przesłuchane w charakterze strony jako organy osoby prawnej lub innej organizacji mającej zdolność sądową, współuczestnicy jednolici (art. 259 k.p.c.).

Świadek może odmówić odpowiedzi na zadane mu pytanie, jeżeli zeznanie mogłoby narazić jego lub jego bliskich na odpowiedzialność karną, hańbę lub dotkliwą i bezpośrednią szkodę majątkową albo jeżeli zeznanie miałyby być połączone z pogwałceniem istotnej tajemnicy zawodowej (art. 261 k.p.c.). Stosownie do wymogów procedury karnej biegły ma obowiązek stawienia i złożenia opinii pod rygorem zastosowania kar porządkowych. Przed rozpoczęciem przesłuchania biegłego uprzedza się o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywej opinii – odpowiedzialność karna



za przestępstwo tzw. fałszu intelektualnego dotyczy tylko poświadczenia faktów, które poddają się weryfikacji z punktu widzenia ich prawdziwości lub fałszu, natomiast nie obejmuje samych ocen<sup>178</sup>. W postępowaniu w sprawach cywilnych za nieusprawiedliwione niestawiennictwo, za nieuzasadnioną odmowę złożenia przyrzeczenia lub opinii, za nieuzasadnione opóźnienie złożenia opinii sąd zobowiązany jest skazać biegłego na grzywnę (art. 287 k.p.c.), której wysokość została określona w art. 163 k.p.c. Ponadto niezależnie od grzywny sąd może zasądzić od biegłego zwrot kosztów. Na postanowienie skazujące biegłego na grzywnę przysługuje zażalenie. Do wezwania i wysłuchania biegłych stosuje się ponadto odpowiednio przepisy o świadkach, z wyjątkiem przepisów o przymusowym sprowadzeniu (art. 289 k.p.c.). Warto w tym miejscu wskazać na wyjątek wynikający z art. 505<sup>7</sup> k.p.c., który pozwala sądowi podjąć decyzję co do wyboru środka dowodowego. To od uznania sądu zależy powzięcie samodzielnej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy albo zasięgnięcie opinii biegłego. Nie zasięga się opinii biegłego, jeżeli jej przewidywany koszt miałby przekroczyć wartość przedmiotu sporu, chyba że uzasadniają to wyjątkowe okoliczności. Złożenie zeznań przez świadka nie stoi na przeszkodzie zasięgnięciu opinii jako biegłego, także co do faktów, o których zeznał jako świadek, nawet jeżeli uprzednio sporządził opinię na zlecenie podmiotu innego niż sąd.

Świadek stanowi dowód także w postępowaniu karnym. Każdy wezwany w charakterze świadka ma obowiązek stawić się i złożyć zeznania (art. 177 k.p.k.). Funkcji oskarżonego i świadka nie można łączyć (art. 391 k.p.k.). Nie wolno przesłuchiwać w charakterze świadków: obrońcy co do faktów, o których dowiedział się udzielając porady prawnej lub prowadząc sprawę, duchownego co do faktów, o których dowiedział się przy spowiedzi (art. 178 k.p.k.). Świadek może uchylić się od odpowiedzi na pytanie, jeżeli udzielenie odpowiedzi mogłoby narazić jego lub osobę dla niego

---

<sup>178</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 7.12.2001 r., IV KKN 536/97, OSNKW 3-4/2002, poz. 17.

najbliższą na odpowiedzialność za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe (art. 183 § 1 k.p.k.). Świadek może żądać, aby przesłuchano go na rozprawie z wyłączeniem jawności, jeżeli treść zeznań mogłaby narazić na hańbę jego lub osobę dla niego najbliższą (art. 183 § 2 k.p.k.). Można zwolnić od złożenia zeznania lub odpowiedzi na pytanie osobę pozostającą w szczególnie bliskim stosunku osobistym, jeśli o to wnosi (art. 185 k.p.k.). Dla odpowiedzialności karnej świadków istotne jest kryterium zgodności z wiedzą zeznającego (zeznania szczerze i nieszczerze). Karalne jest składanie zeznań nieszczerych i to tylko wtedy, gdy są one zarazem nieprawdziwe. Nawet składanie tzw. zeznań ślepych, czyli takich, o których świadek nie wie, czy są zgodne z prawdą czy nie, karze nie podlega. W przypadku dowodu z opinii biegłych pierwszeństwo przyznano kryterium zgodności z rzeczywistością (zeznania prawdziwe i nieprawdziwe). Intencje biegłego, który opinię sporządził, schodzą zatem na drugi plan, co umożliwia pociągnięcie go do odpowiedzialności nawet wtedy, gdy możliwości popełnienia czynu zabronionego nie przewiduje. Rzeczoznawcy majątkowi i judykatura są świadomi, że nawet w rzetelnie przygotowanych opiniach błędy wystąpić mogą, a czasem nawet muszą, bo w niektórych przypadkach uniknięcie błędu jest z założenia niemożliwe. Taki pogląd wydaje się racjonalny, jednakże mając na uwadze przywiązywanie szczególnej roli biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, któremu przypisuje się odpowiedzialność za decyzje sądu i jednocześnie ustawodawca nie podejmuje skutecznych zmian legislacyjnych celem uniknięcia nieprawidłowości spowodowanych choćby brakiem odpowiednich norm prawnych, skutki takich błędów mogą być mocno odczuwalne dla biegłych. Zwolennicy „stworzenia mechanizmów prawnych zapewniających sporządzanie prawidłowych merytorycznie, rzetelnych i terminowych opinii”<sup>179</sup> metodą zwiększenia zakresu kryminalizacji nie biorą pod uwagę, że opinia, w szczególności opinia biegłego, to nie to samo co wiedza (rozumiana jako zasób prawdziwych informacji z jakiejś dziedziny) i że:

---

<sup>179</sup> Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące opinii fałszywej i nierzetelnej z 1.02.2017 r., <http://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2017/03/Stanowisko-Ministerstwa-Sprawiedliwosci-dotyczace--opinii-falszywej-i-nierzetelnej.pdf>, dostęp: 5 maja 2023.

- wiedza jest niezawodna, a opinia zawodna;
- wiedzy towarzyszy pewność, opinia dopuszcza wątpliwość;
- wiedza jest zdeterminowana przez obiektywną rzeczywistość, a opinia może mieć swoje źródło w różnych stanach subiektywnych, np. emocjonalnych<sup>180</sup>.

Taki pogląd nie uzasadnia wprowadzonej penalizacji przedłożenia opinii biegłego z błędami, uznanej za fałszywą.

Przyjęcie potrzeby ustalenia okoliczności wymagających posiadania wiadomości specjalnych zobowiązuje organ procesowy do dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który uznany jest za dowód obowiązkowy i nie zwalnia od jego uzyskania, np. tzw. opinia prywatna<sup>181</sup>. Artykuł 193 k.p.k. wprowadza obowiązek zasięgnięcia opinii biegłego, gdy będą kumulatywnie spełnione wskazane przesłanki. Orzecznictwo podkreśla, że organ procesowy nie może odrzucić wszystkich opinii specjalistycznych i przyjąć w sprawie własnego odmiennego stanowiska, co byłoby dokonaniem ustalenia faktów, bez koniecznego dowodu z opinii biegłego<sup>182</sup>. Niedopuszczalne jest zamiast powołania biegłego wykorzystanie opinii sporządzonej w innej sprawie, nawet jeśli byłaby to opinia tego samego biegłego<sup>183</sup>. Przyjmuje się, że ani sądy, ani strony postępowania nie mają należytej wiedzy fachowej, by ocenić merytorycznie pracę biegłego, a ewentualna ocena opinii przeprowadzona może zostać pod kątem takich cech,

---

<sup>180</sup> A. Malinowski, *Kłamstwo a fałszywe zeznanie*, [w:] Edukacja prawnicza, Nr 5 (152) maj 2014.

<sup>181</sup> M. Kurowski [w:] *Kodeks postępowania karnego. Komentarz*, t. 1, D. Świecki [red.], Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023. Komentarz do art. 193, teza 1, stan prawny na 30.04.2023 r.

<sup>182</sup> Wyrok SN z 3.03.1981 r., IV KR 271/80, OSNPG 1981/8–9, poz. 101.

<sup>183</sup> A. Gaberle, op cit.

jak: logika wywodu, zupełność, staranność, kategoryczność, jasność czy rzeczowość<sup>184</sup>. W związku z tym, w przypadku pojawienia się u sądu wątpliwości związanych z przedstawioną mu opinią, konieczne jest powołanie nowego biegłego<sup>185</sup>. Sąd może i powinien porównać obie opinie pod względem logiczności, jasności i pozostałych cech wymienionych wyżej, ale nierzadkie są sytuacje – zwłaszcza w dziedzinach nacechowanych wysokim stopniem subiektywizmu – gdy dwóch biegłych odmiennie zinterpretuje te same wyniki i o żadnej z tych interpretacji nie można powiedzieć, że jest błędna czy przeprowadzona niezgodnie z zasadami sztuki, bo nie da się wskazać zobiektywizowanych, zgeneralizowanych standardów postępowania, których przestrzegania którykolwiek z biegłych zaniedbał. W przypadkach, gdy nie ma podstaw do zarzucenia danej opinii konkretnych uchybień to ocena, która z dwóch opinii jest słuszna, a która nie, jest zadaniem niedającym się rozstrzygnąć przez proste przeliczenie głosów za i przeciw, ponieważ nie ma biegłych nieomylnych<sup>186</sup>.

Celem zmiany od 1 lipca 2015 r. treści art. 393 § 3 k.p.k. miało być zdezaktualizowanie stanowiska, w myśl którego opracowane poza postępowaniem karnym, ale do jego celów, tzw. opinie prywatne nie mogły być odczytane na rozprawie jako dokumenty, gdyż stał ku temu na przeszkodzie przepis art. 393 § 3 k.p.k., który dopuszczał możliwość odczytania w toku rozprawy głównej dokumentów powstałych poza postępowaniem karnym, ale nie do jego celów<sup>187</sup>. Wskazuje się, że w wyniku zmian prywatne opinie mogą być odczytywane na rozprawie i mogą także współkształtować podstawę dowodową wyroku, jednakże prywatna opinia nie może zastąpić dowodu z opinii biegłego, który jest jedynym prawnie dopuszczalnym dowodem w zakresie

---

<sup>184</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie – I Wydział Cywilny z 12 kwietnia 2019 r., I ACa 996/16, Legalis.

<sup>185</sup> P. Zimbardo, *Efekt Lucyfera*, PWN, Warszawa 2008, s. 242.

<sup>186</sup> F. Arnau, *Sztuka fałszerzy, fałszerze sztuki*, Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1988, s. 303.

<sup>187</sup> Postanowienie SN z 14 marca 2013 r., IV KK 420/12, LEX nr 1293833.

stwierdzenia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych<sup>188</sup>. Dlatego też w kwestii opinii prywatnych (mimo zmodyfikowania od 1 lipca 2015 r. art. 393 § 3 k.p.k.) wydaje się wciąż aktualny pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w postanowieniu z 21 maja 2013 r., w którym Sąd uznał, że opinia będąca w istocie pisemnym opracowaniem zleconym przez uczestnika postępowania, a nie przez uprawniony organ procesowy, nie jest opinią w rozumieniu art. 193 k.p.k. w zw. z art. 200 § 1 k.p.k. i nie może stanowić dowodu w sprawie, natomiast należy ją uznać za oświadczenie, zawierające informację o potrzebie przeprowadzenia tego rodzaju dowodu z urzędu, które może być ujawnione w trybie art. 453 § 2 k.p.k. Autor takiej opinii jest wyłączony od opiniowania przed sądem w sprawie, w której została ona wydana, z uwagi na treść art. 196 § 3 k.p.k.<sup>189</sup>. Podobnie stwierdza także Sąd Najwyższy w postanowieniu z 25 lutego 2014 r., podkreślając, że tzw. opinia prywatna nie jest opinią w rozumieniu art. 193 k.p.k.<sup>190</sup>. Wniesienie do sprawy "prywatnych opinii" może stanowić podstawę informacji dla organu prowadzącego postępowanie o dowodzie w sytuacji, gdy opinia nie została wydana w sprawie oraz gdy opinia została już sporządzona, ale należy ją poddać ocenie. Oznacza to zatem, że "prywatne ekspertyzy" mogą stanowić "inne dokumenty", wprowadzone przez strony postępowania do procesu karnego<sup>191</sup>, jednakże w dalszym ciągu nie powinny stanowić podstawy orzekania<sup>192</sup>. Nowela k.p.k. z 2016 r. nie zmienia od 15 kwietnia 2016 r. treści art. 393 § 3 k.p.k. Mogą być odczytywane na rozprawie wszelkie dokumenty prywatne, powstałe poza postępowaniem karnym, w szczególności oświadczenia, publikacje, listy oraz notatki.

---

<sup>188</sup> J. Zagrodnik, *Metodyka pracy obrońcy i pełnomocnika...*, s. 131 i 258.

<sup>189</sup> Postanowienie SN z 21 maja 2013 r., III KK 389/12, LEX nr 1341277.

<sup>190</sup> Postanowienie SN z 25 lutego 2014 r., IV KK 415/13, LEX nr 1441282.

<sup>191</sup> I. Urbaniak-Mastalerz, *Dowód z podsłuchu w postępowaniu karnym...*, s. 62-79.

<sup>192</sup> Gostyński i inni, *Kodeks*, t. 1, 2003, s. 891.

### 1.2.3.2 Istota postępowania dowodowego w postępowaniu administracyjnym

Sądy administracyjne, którymi są Naczelny Sąd Administracyjny oraz wojewódzkie sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej oraz rozstrzyganie sporów kompetencyjnych i o właściwość między organami jednostek samorządu terytorialnego, samorządowymi kolegiami odwoławczymi i między tymi organami a organami administracji rządowej<sup>193</sup>. Istota postępowania dowodowego w postępowaniu administracyjnym została uregulowana w art. 1 ustawy o ustroju sądów administracyjnych z dnia 30 sierpnia 2002 r.<sup>194</sup>. Sąd może z urzędu lub na wniosek stron przeprowadzić dowody uzupełniające z dokumentów, jeżeli jest to niezbędne do wyjaśnienia istotnych wątpliwości i nie spowoduje nadmiernego przedłużania postępowania w sprawie. Do postępowania dowodowego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego (art. 106 p.p.s.a.). Kodeks postępowania administracyjnego normuje:

- postępowanie przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco,
- postępowanie przed innymi organami państwowymi oraz przed innymi podmiotami, gdy są one powołane z mocy prawa lub na podstawie porozumień do załatwiania spraw określonych w pkt 1;
- postępowanie w sprawach rozstrzygania sporów o właściwość między organami jednostek samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej oraz między organami i podmiotami, o których mowa w pkt 2;
- postępowanie w sprawach wydawania zaświadczeń;

---

<sup>193</sup> Ustawa z dnia 25 lipca 2002 r. *Prawo o ustroju sądów administracyjnych* (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2492), dalej p.u.s.a.

<sup>194</sup> Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 259), dalej p.p.s.a.)

- nakładanie lub wymierzanie administracyjnych kar pieniężnych lub udzielanie ulg w ich wykonaniu;
- tryb europejskiej współpracy administracyjnej (art. 1 k.p.a.).

Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii. Biegły podlega wyłączeniu na zasadach i w trybie określonym w art. 24 k.p.a. Poza tym do biegłych stosuje się przepisy dotyczące przesłuchania świadków (art. 84 k.p.a.). Zgodnie z art. 176 u.g.n rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości (konkretnej nieruchomości), jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego<sup>195</sup>. Podane w art. 24 k.p.a. przesłanki dotyczą wyłączenia od rozpoznawania sprawy pracownika organu i obejmują zarówno wyłączenie z urzędu, jak i wyłączenie na wniosek. Biorąc pod uwagę te przesłanki, należy stwierdzić, iż rzeczoznawca majątkowy będzie podlegał wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeśli:

- jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik wyceny może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki;
- przedmiotem wyceny ma być nieruchomość należąca do jego małżonka bądź krewnych lub powinowatych do drugiego stopnia;
- przedmiotem wyceny ma być nieruchomość należąca do osoby związanej z rzeczoznawcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron w sprawie dotyczącej konkretnej nieruchomości lub jej wyceny, albo w sprawie, w której przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt 2 i 3;

---

<sup>195</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 listopada 2022 r., I OSK 2290/19, LEX nr 3518418.

- brał udział w wydaniu zaskarżonej decyzji - kiedy rzeczoznawca już wcześniej sporządzał wycenę tej samej nieruchomości (np. do innych celów), która to wycena została zakwestionowana<sup>196</sup>, jednak nie można automatycznie stosować instytucji wyłączenia bez analizowania stosunku rzeczoznawcy do sprawy<sup>197</sup>;
- chodzi o wycenę, z powodu której wszczęto przeciw niemu dochodzenie służbowe, postępowanie dyscyplinarne lub karne;
- zainteresowana wyceną jest osoba pozostająca wobec rzeczoznawcy w stosunku nadrzędności służbowej.

Rzeczoznawca powinien podlegać wyłączeniu także wtedy, gdy:

- uprawdopodobnione zostaną inne okoliczności mogące wywoływać wątpliwości co do bezstronności rzeczoznawcy,
- wszczęto przeciw niemu postępowanie dyscyplinarne z powodu sprawy, w której uczestniczył w roli biegłego<sup>198</sup>.

---

<sup>196</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023, por. wyrok WSA w Białymstoku z 2.06.2020 r., II SA/Bk 33/20, LEX nr 3045625: „Wykładnia art. 176 u.g.n. w związku z art. 24 k.p.a. nie daje podstaw do przyjęcia, iż w każdym przypadku (...) rzeczoznawca majątkowy podlega obligatoryjnemu wyłączeniu z dalszego udziału w szacowaniu nieruchomości w tym samym postępowaniu, tj. nie może już sporządzić uzupełnionego (nowego) operatu szacunkowego określającego wartość szacowanej nieruchomości”. Zdanie odrębne: wyrok WSA w Krakowie z 17.07.2018 r., II SA/Kr 745/18, LEX nr 2525240, „pozycja rzeczoznawcy majątkowego jest inna niż biegłego powołanego przez organ do wydania opinii (...). Rzeczoznawca nie bierze udziału w wydaniu decyzji, a jedynie sporządza operat, który podlega ocenie i weryfikacji przez organ wydający rozstrzygnięcie administracyjne. A zatem brak przepisu nakazującego wyłączać autora takiego opracowania od dalszego udziału w sprawie.”

<sup>197</sup> Wyrok NSA z 3.10.2019 r., I OSK 173/18, LEX nr 2728531, por. Wyrok NSA z dnia 13 grudnia 2017 r., sygn. I OSK 1400/17, z dnia 21 marca 2017 r., sygn. akt II OSK 1706/15, z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. I OSK 1465/15, z dnia 4 kwietnia 2017 r. sygn. I OSK 2497/15, sygn. I OSK 792/17.

<sup>198</sup> Wyrok NSA z 4.04.2017 r., I OSK 2497/15, LEX nr 2281881.



Naruszenie przewidzianego w art. 176 u.g.n. obowiązku wyłączenia spowoduje bezwzględną nieważność umowy o sporządzenie operatu szacunkowego ze względu na niezgodność tej umowy z prawem na podstawie art. 58 k.c., dlatego skutkiem naruszenia obowiązku wyłączenia rzeczoznawcy nie jest możliwość uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli i domagania się uznania czynności za nieważną.

Przedmiotem dowodu w postępowaniu administracyjnym mogą być fakty i stany prawne (art. 75 § 2 k.p.a i art. 217 § 1 k.p.a. (zaświadczenia poświadczające te okoliczności). Stan prawny to okoliczności dotyczące konkretnego podmiotu, a także stan prawa powszechnie obowiązującego. Jako cechy szczególne postępowania dowodowego w postępowaniu sądownoadministracyjnym należy wskazać:

- po wywołaniu sprawy rozprawa rozpoczyna się od sprawozdania sędziego (art. 106 § 1 p.p.s.a.<sup>199</sup>);
- po złożeniu sprawozdania strony zgłaszają ustnie swe żądania i wnioski oraz składają wyjaśnienia (art. 106 § 2 p.p.s.a.);
- sąd może z urzędu lub na wniosek stron przeprowadzić dowody uzupełniające z dokumentów, jeżeli jest to niezbędne do wyjaśnienia istotnych wątpliwości i nie spowoduje nadmiernego przedłużenia postępowania w sprawie (art. 106 § 3 p.p.s.a.);
- jak stanowi art. 106 § 5 p.p.s.a do postępowania dowodowego stosuje się odpowiednio przepisy k.p.c. (brak możliwości przesłuchania

---

<sup>199</sup> Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1634 z dnia 17.08.2023 r.).

świadków<sup>200</sup>, zamknięty katalog dowodów (wyjaśnienia stron, dokumenty)).

W postępowaniu administracyjnym świadkami nie mogą być osoby niezdolne do spostrzegania lub komunikowania swoich spostrzeżeń, osoby obowiązane do zachowania w tajemnicy informacji niejawnych na okoliczności objęte tajemnicą, jeżeli nie zostały w trybie określonym obowiązującymi przepisami zwolnione od obowiązku zachowania tej tajemnicy, duchowni co do faktów objętych tajemnicą spowiedzi (art. 82 p.a.). Nikt nie ma prawa odmówić zeznań w charakterze świadka za wyjątkiem osób wymienionych w art. 83 k.p.a. Świadek może odmówić odpowiedzi na pytania, gdy odpowiedź mogłaby narazić jego lub jego bliskich na odpowiedzialność karną, hańbę lub bezpośrednią szkodę majątkową albo spowodować naruszenie obowiązku zachowania prawnie chronionej tajemnicy zawodowej. Biegłym w postępowaniu administracyjnym jest osoba powołana w tym charakterze przez organ administracji publicznej. Należy dostrzec liczne analogie do k.p.c., zwłaszcza jeśli chodzi o przepisy dotyczące świadków i przesłuchania. Biegli, inaczej niż świadkowie, nie mogą w zasadzie komunikować organowi swoich spostrzeżeń o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, lecz powołani są do służenia organowi wiadomościami specjalnymi wypowiedzianymi w postaci opinii. Są swego rodzaju pomocnikami w zakresie dysponowania wiadomościami specjalnymi<sup>201</sup>. Nie ma kodeksowych kryteriów kwalifikacji biegłego. W postępowaniu administracyjnym powoływani są biegli zawodowi i biegli ad hoc. Organ powołujący biegłego z listy jest zwolniony z oceny, czy biegły dysponuje wiadomościami specjalnymi na zasadzie domniemania kompetencji. Opinia rzeczoznawcy majątkowego ma walor opinii biegłego w rozumieniu art. 84 § k.p.a. i powinna, jak każdy dowód, zostać przeprowadzona w ramach danego

---

<sup>200</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25.09.2000, FSA 1/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 1).

<sup>201</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21.10.1999, I SA 313/99.

postępowania<sup>202</sup>. Obowiązek zgromadzenia i rozpatrzenia całego materiału dowodowego spoczywa na organie administracji.

Zasięgnięcie opinii biegłego nie jest obligatoryjne (art. 84 § 1 k.p.a.) jednak, jeżeli załatwienie sprawy wymaga wiadomości specjalnych, zaniechanie przeprowadzenia dowodu spowoduje, że rozstrzygnięcie zapadne bez prawidłowego rozstrzygnięcia istotnych okoliczności sprawy tj. z naruszeniem art. 7 i 77 k.p.a.<sup>203</sup>.

### **1.2.3.3 Istota postępowania dowodowego w postępowaniu polubownym**

Postępowanie dowodowe w postępowaniu polubownym zostało uregulowane w przepisach art. 1157, art. 1161 § 1, art. 1169 § 1 - § 3, art. 1170 § 1 i § 2, art. 1183, art. 1184 § 1 i § 2 art. 1191 §1, §2 i § 3 k.p.c. oraz w § 30 Regulaminu Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie sądu polubownego spory o prawa majątkowe lub spory o prawa niemajątkowe – mogące być przedmiotem ugody sądowej, z wyjątkiem spraw o alimenty (art. 1157 k.p.c.). Jak stanowi przepis art. 1161 k.p.c. poddanie sporu pod rozstrzygnięcie sądu polubownego wymaga umowy stron, w której należy wskazać przedmiot sporu lub stosunek prawny, z którego spór wyniknął lub może wyniknąć (zapis na sąd polubowny). Strony mogą w umowie określić liczbę sądu polubownego (arbitrów). W braku takiego określenia powołuje się sąd polubowny w składzie trzech arbitrów. Postanowienia umowy przyznające jednej ze stron więcej uprawnień przy powołaniu sądu polubownego są bezskuteczne (art. 1169 § 1 - § 3 k.p.c.). Arbitrem może być osoba fizyczna bez względu na obywatelstwo, mająca pełną zdolność do czynności prawnych. Nie może być nim sędzia państwowy, za wyjątkiem sędziów w stanie spoczynku, o czym stanowi art. 1170 § 1 - § 2 k.p.c. W postępowaniu przed sądem polubownym strony powinny być traktowane równoprawnie. Każda ze stron

---

<sup>202</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 16.01.2002, I SA 1999/00.

<sup>203</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie 10.10.1999, IV SA 1476/97.

ma prawo do wysłuchania i przedstawienia swoich twierdzeń oraz dowodów na ich poparcie (art. 1183 k.p.c.). Jeżeli przepis ustawy nie stanowi inaczej, strony mogą uzgodnić zasady i sposób postępowania przed sądem polubownym. W braku odmiennego uzgodnienia stron, sąd polubowny może, z zastrzeżeniem przepisów ustawy, prowadzić postępowanie w taki sposób, jaki uzna za właściwy. Przepisy art. 1184 § 1 - § 2 k.p.c. stanowią, że sąd polubowny nie jest związany przepisami o postępowaniu przed sądem. Natomiast art. 1191 § 1 k.p.c. daje możliwość przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków, z dokumentów, oględzin, a także innych koniecznych dowodów, ale nie umożliwia stosowania środków przymusu. W braku odmiennego uzgodnienia stron, sąd polubowny może także:

- wyznaczyć biegłego lub biegłych w celu zasięgnięcia opinii,
- na podstawie art. 1191 § 2 k.p.c. zażądać od strony dostarczenia biegłemu odpowiednich informacji lub przedstawienia mu albo udostępnienia do zbadania dokumentów lub innych przedmiotów.

W braku odmiennego uzgodnienia stron, na żądanie strony lub jeżeli sąd polubowny uzna to za konieczne, biegły po przedstawieniu swojej pisemnej lub ustnej opinii uczestniczy w rozprawie, w toku której strony mogą zadawać mu pytania oraz żądać wyjaśnień (art. 1191 § 3 k.p.c.).

Jak wynika z § 30 Regulaminu Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej, zespół orzekający rozstrzyga według własnego przekonania o wnioskach dowodowych stron. W szczególności, Zespół orzekający może dopuścić dowód z dokumentów, dokonywać oględzin oraz przesłuchiwać strony, świadków i biegłych, a także odbierać od nich przyrzeczenie. Zespół orzekający ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zespół orzekający ocenia, na tej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu.

#### 1.2.3.4 Czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego z nieruchomości

Podstawy prawne wyceny w postępowaniu egzekucyjnym dla postępowań wszczętych po 8 września 2016 r. stanowią przepisy, z których wynika cel wyceny i warunki wyceny (k.p.c., u.g.n., rozp. w sprawie wyceny nieruchomości..., r.e.n.<sup>204</sup>, Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn). Dodatkowo rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę odpowiednie przepisy, z których wynika metodyka wyceny np. Ustawę o księgach wieczystych i hipotece, k.c., PKZW. Aktywność biegłego regulowana jest przepisami art. 853 i art. 948 k.p.c. Udział biegłego w szacowaniu wartości nieruchomości, na wezwanie komornika (w zależności od wartości) lub przy zastrzeżeniach może być fakultatywny lub obligatoryjny (art. 853 § 4 k.p.c.). Do oszacowania wartości nieruchomości komornik powołuje jednego lub kilku biegłych. Udział ten jest obligatoryjny, a za niestawiennictwo sąd może nałożyć grzywnę.

Główne zasady postępowania cywilnego na obszarze postępowania egzekucyjnego wobec rzeczoznawcy majątkowego to zasada dyspozycyjności i zasada formalizmu postępowania. Zasada dyspozycyjności, jest naczelną zasadą postępowania cywilnego. Z zasady dyspozycyjności wynika, iż podmiot, który wszczął postępowanie ma prawo decydować o zakresie i przedmiocie postępowania. Wyjątki od tej zasady muszą wynikać z przepisów prawa. Na gruncie postępowania egzekucyjnego oznacza ona, że dysponentem tego postępowania jest wierzyciel, a ograniczenia w tym zakresie dyktowane są jedynie ważnymi względami społecznymi. Przejawem tej zasady jest np. art. 942 k.p.c., według którego opisu i oszacowania dokonuje się wyłącznie

---

<sup>204</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. z 1994 r., Nr 136 poz.710 z dnia 27.12.1994 r.), zwane dalej r.e.n.

na wniosek wierzyciela (którego nie można domniemywać)<sup>205</sup>. Zasada formalizmu postępowania oznacza, że prawo określa formy, miejsce i czas dokonywania czynności przez podmioty postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne jest sformalizowane, co oznacza, że prawo przewiduje tryb i formę złożenia wniosku egzekucyjnego oraz dalszych czynności dyspozycyjnych stron. Przyjmuje się, że wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, oprócz spełnienia ogólnych ustawowych wymogów formalnych, przewidzianych dla zainicjowania egzekucji bez względu na sposób, powinien wymieniać nieruchomość, do której wierzyciel domaga się skierowania egzekucji. Wymóg taki nakłada na wierzyciela art. 923 k.p.c. Wniosek może być również szerszy i zawierać też równocześnie np. wniosek o dokonanie opisu i oszacowania. Komornik jest związany wnioskiem wierzyciela co do przedmiotu i środka egzekucyjnego, tzn. nie może wszcząć np. egzekucji z innej nieruchomości niż wskazał wierzyciel, choćby wiedział o niej np. z innej sprawy egzekucyjnej. Zwraca się uwagę na konieczność opisanie we wniosku nieruchomości i wskazania jej przeznaczenia, podania dokładnego adresu oraz w razie potrzeby wymienienia jej części składowych, a także oznaczenie numeru księgi wieczystej lub zbioru dokumentów<sup>206</sup>.

Wyrazem realizacji zasady formalizmu jest również czas dokonywania czynności organu egzekucyjnego<sup>207</sup>. Postępowanie egzekucyjne rozpoczyna się z chwilą złożenia wniosku egzekucyjnego przez uprawniony podmiot. Wszczęcie egzekucji następuje przez dokonanie pierwszej czynności egzekucyjnej przez organ egzekucyjny, a jest nią zajęcie. W ramach jednego postępowania egzekucyjnego prowadzi się więc kilka egzekucji z różnych składników majątkowych dłużnika, np. z rachunku

---

<sup>205</sup> A. Antkiewicz, P. Samełko, *Egzekucja z nieruchomości w trybie k.p.c. czynności biegłego – rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego z nieruchomości*, Warszawa, grudzień 2022 (niepubl.).

<sup>206</sup> J. Świeczkowski, *Kilka uwag na temat wszczęcia sądowej i administracyjnej egzekucji z nieruchomości*, PPE nr - 8/2003, s. 70.

<sup>207</sup> A. Antkiewicz, P. Samełko, op. cit.

bankowego, ruchomości, nieruchomości. Egzekucja z nieruchomości jest uregulowana w k.p.c. w dziale VI. pt. „Egzekucja z nieruchomości” w art. od 921 do 1003. Dotyczy wszelkiego rodzaju nieruchomości. Zgodnie z art. 1004 k.p.c. do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów zawartych w art. 1005, 1007, 1009, 1012, 1013. Zgodnie z art. 1004 k.p.c. do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów zawartych w art. 1005, 1006, 1008, 1010, 1011. Egzekucja uproszczona z nieruchomości została wprowadzona ustawą, która weszła w życie 5 lutego 2005 r. Przed tą datą k.p.c. zawierał tylko jedno unormowanie dotyczące wyłącznie egzekucji z nieruchomości prowadzonej na zasadach ogólnych (zwykłej). Przestanką jej wprowadzenia była potrzeba skrócenia czasu trwania zwykłego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, gdyż ta egzekucja to długi, sformalizowany i kosztowny sposób egzekucji.

Uregulowania dotyczące egzekucji uproszczonej zawarte zostały w art. 1013<sup>1</sup>-1013<sup>6</sup> k.p.c. Egzekucja uproszczona jest samodzielnym sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych, co wynika z treści uzasadnienia projektu ustawy z 2004 r. o zmianie przepisów w k.p.c. Takie też jest jednolite stanowisko doktryny. Egzekucja z lokali stanowiących odrębne nieruchomości uregulowana została w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 19.12.1994 r. w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości (Dz. U. Nr 136, poz. 710). Metodologia wyceny nieruchomości nie została w tych przepisach uregulowana. Przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się do egzekucji:

- przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego dłużnika,
- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie z art.171<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących na podstawie z art.171<sup>9</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

- egzekucji w celu zniesienia współwłasności w drodze sprzedaży publicznej, o której mowa w art. 1067-1070 k.p.c. (nieruchomości, gospodarstwa rolne osób fizycznych, ułamkowa część nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze prawo do lokalu spółdzielczego, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i garaży wolno stojących, lokal stanowiący odrębną nieruchomość).

Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów<sup>208</sup>. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się (art. 948 § 1 k.p.c.). Z mocy art.156 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy/biegły sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy ma prawo określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, które stanowi opinię o wartości nieruchomości.

W postępowaniu egzekucyjnym rzeczoznawca podlega przepisom u.g.n., rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (§ 128-141 dot. opisu i oszacowania) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r.<sup>209</sup>. Należy wskazać istotną różnicę w zakresie

---

<sup>208</sup> zgodnie z art. 7 u.g.n. i art. 240.2 u.g.n.: Ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie.

<sup>209</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniach egzekucyjnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1263 z dnia 17.08.2016 r.), dalej: r.p.e.



czynności rzeczoznawcy. Oględziny nieruchomości nie należą do zadań rzeczoznawcy, a są obowiązkiem komornika, który ustala fakty mające znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości. Opis nieruchomości w sposób przejrzysty ma określać nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1–6, 8 i 9 oraz § 11 k.p.c., ale także w zakresie informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§ 2 r.p.e.). W opisie nieruchomości należy podać sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania (§ 3 r.p.e.).

Rozporządzenie z 2016 r. w sposób szczegółowy reguluje ponadto kwestie ujawnienia źródła informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach w opisie nieruchomości, zasady opisu nieruchomości rolnych, zasady opisywania nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, sposób postępowania w przypadku niezgodności danych zawartych w dokumentach ze stanem rzeczywistym, termin sporządzenia operatu, sposób szacowania nieruchomości. W rozporządzeniu tym brak jest przepisów dotyczących wyceny. Rzeczoznawcę obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i k.p.c. Źródłem informacji o wycenianej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym są dane o nieruchomościach, o których mowa w art. 155 u.g.n., akta komornicze, gminna ewidencja zabytków, uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, mapa zasobów geologicznych, oględziny nieruchomości. 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. Przy szacowaniu nieruchomości na potrzeby związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, rzeczoznawca ma prawo (a nie obowiązek) wstępu na nieruchomość. Bezpośredniego zapoznania się z przedmiotem egzekucji musi dokonać komornik jako organ egzekucyjny, co jest warunkiem niezbędnym do zachowania należytej staranności w prowadzeniu postępowania.

Oględziny niewątpliwie należą do czynności egzekucyjnych i na mocy rozporządzenia z 2016 r. rzeczoznawca nie dokonuje oględzin, ponieważ te czynności leżą w kompetencji komornika. Na skutek zmian w art. 947-948 k.p.c., obowiązujących od 1 lipca 2023 r. ustawodawca dostrzegł potrzebę usprawnienia sporządzania opisu i szacowania nieruchomości oraz rozwiązania powstających w praktyce wątpliwości. Jedną z największych trudności jest przeprowadzenie oględzin nieruchomości w przypadkach, gdy dostęp do niej jest utrudniony. Zmiana w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i szacowania nieruchomości<sup>210</sup> przewiduje możliwość wykorzystania urządzeń technicznych pozwalających zdalnie utrwalić obraz, jeżeli parametry techniczne takiego urządzenia pozwalają na rzetelne określenie stanu nieruchomości oraz umożliwiają następcze zapoznanie się z treścią utrwalonego w ten sposób zapisu obrazu. Dostosowanie przepisów polskiego prawa do możliwości technicznych sporządzającego oględziny niewątpliwie zasługuje na aprobatę. Zmiana art. 948 § 2 k.p.c. znosi obowiązek określania wartości budowli i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości. Możliwości stworzone przez ten akt wykonawczy wiążą się jednak z dużymi kosztami oględzin. Odstąpienie od pełnych oględzin nieruchomości będzie możliwe, jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania

---

<sup>210</sup> Zmiana w ustawie Kodeks Postępowania Cywilnego Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 wprowadza zmianę w stosowanej nomenklaturze: pojęcie „opis i oszacowanie” zastępuje się pojęciem „protokół opisu i oszacowania”.

zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że dokonanie oględzin nie jest konieczne dla rzetelnego określenia wartości nieruchomości.

Warto podkreślić, że mimo tego, że to komornik dokonuje oględzin, to decyzja dotycząca oceny konieczności przeprowadzenia pełnych oględzin należy do rzeczoznawcy sporządzającego operat szacunkowy<sup>211</sup>. Oględziny mają na celu ustalenie stanu faktycznego poprzez naoczne sprawdzenie stanu rzeczy przez organ prowadzący postępowanie. W tym przypadku wiedza specjalistyczna nie jest konieczna. Wizja lokalna przeprowadzona przez biegłego na nieruchomości nie ma charakteru dowodu w sprawie. Należy ją traktować jako jedną z czynności poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego. Dowodem w sprawie jest wyłącznie operat szacunkowy<sup>212</sup>. Dotychczasowe stanowisko judykatury zwalniało rzeczoznawców z odpowiedzialności za rzetelność przeprowadzonej wizji, natomiast zmiany wprowadzone w 2023 r. nakładają na biegłych obowiązek podjęcia decyzji w sytuacji uniemożliwiającej dokonanie pełnych oględzin. Istotne jest ponadto to, że w przypadku odstąpienia od przeprowadzenia oględzin, przyjmuje się, że stan nieruchomości jest średni.

Dotychczas zadaniem organu egzekucyjnego było zapewnienie pełnego dostępu do nieruchomości, aby umożliwić rzeczoznawcy majątkowemu zapoznać się ze stanem nieruchomości (dokumentacja fotograficzna, wideo). Zmiany wprowadzone w 2023 r. ograniczają obowiązki komorników, a za decyzje co do zastosowanych uproszczeń i skutki podjętych decyzji obciążają biegłych rzeczoznawców. Możliwość uznania nieruchomości bez dokonania oględzin, że ma stan średni, może wpływać na zawyżanie

---

<sup>211</sup> Uzasadnienie do Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i szacowania nieruchomości projekt z 26 maja 2023 r.

<sup>212</sup> Wyrok z dnia 23 października 2007 r., WSA w Łodzi II SA/Łd 797/07.

wartości nieruchomości. Przyjęcie zasady, że lokale mieszkalne, znajdujące się w typowej zabudowie, których układ przestrzenny jest znany, mają stan średni, ponieważ mają tę samą lokalizację, położenie i powierzchnię jest dużym uproszczeniem. Stan techniczny stwierdzony podczas wizji jest kluczowy dla oceny stanu nieruchomości. Od tej oceny zależy m.in. proces doboru nieruchomości podobnych, określania wag i współczynników korekcyjnych. Na tym etapie trudno przewidzieć skutki zmian, zwłaszcza wpływu na ilość tzw. kontroperatów. Sąd egzekucyjny może bowiem skorzystać z opinii Komisji Arbitrażowej (pod warunkiem, że były dwie różniące się opinie sporządzone dla tego samego celu wyceny) albo opinii Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (tak samo, jak sąd procesowy). Możliwe jest także zasięgnięcie opinii Komisji Opiniujących przy Stowarzyszeniach.

Warto wskazać na orzecznictwo, które uznaje opinie sporządzone przez rzeczoznawców, którzy nie zapoznali się ze stanem nieruchomości (nie dokonali oględzin osobiście) za nierzetelne, nie odpowiadające przepisom prawa, nie mogące stanowić podstawy opracowania i podstawy wyliczeń wartości nieruchomości<sup>213</sup>. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek stosowania reguły kompetencyjnej, albowiem w przypadku kolizji pomiędzy przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami a przepisami innej ustawy, zarówno wymienionej w art. 2 u.g.n., jak i tam niewymienionej, pierwszeństwo stosowania mają przepisy innych ustaw (które należy uznać za odrębne)<sup>214</sup>, natomiast przepisy u.g.n. mogą być stosowane wtedy, gdy z treści innej ustawy nie można wnioskować, że się ich nie stosuje (mają charakter uzupełniający w stosunku do innych ustaw, w zakresie w nich nieuregulowanym)<sup>215</sup>. Obowiązujące przepisy nie wskazują

---

<sup>213</sup> Por. Postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 5.09.2013 r. w sprawie II Cz 575/13.

<sup>214</sup> G. Bieniek, M. Gdesz, St. Kalus, G. Matusik, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 1/2012.

<sup>215</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2014.

wprost na obowiązek dokonania oględzin, ale jak wynika z u.g.n. i rozporządzenia<sup>216</sup> proces wyceny powinien być oparty na konkretnych danych oraz informacjach o nieruchomości, umożliwiających prawidłowe ustalenie jej cech oraz wszelkich innych okoliczności, które mają wpływ na określaną wartość nieruchomości. W związku ze zmianą organu upoważnionego do wydania rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wiele kwestii dotychczas nie uregulowanych prawnie, w tym oględziny nieruchomości, znajdzie się w rozporządzeniu wydanym przez Ministra Rozwoju i Technologii. Jak wynika z uzasadnienia do projektu rozporządzenia<sup>217</sup> rzeczoznawca majątkowy powinien wykorzystać wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach. Bezspornie niezbędnym elementem procesu wyceny są zatem oględziny nieruchomości. Pozwalają one na dokładne zapoznanie się z nieruchomością, przede wszystkim w kontekście ustalenia jej stanu techniczno-użytkowego oraz stanu zagospodarowania. Podczas oględzin nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonuje również rozeznania i faktycznej oceny otoczenia nieruchomości, położenia względem punktów handlowo-usługowych, dostępu do komunikacji miejskiej, jakości i dostępności dróg dojazdowych, a także wielu czynników, które mogą mieć wpływ na określoną wartość nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest według Ministra Rozwoju i Technologii dokładanie wszelkich starań, aby podejmowane przez niego działania, dokumentowane w operacie szacunkowym, nie budziły żadnych wątpliwości co do ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa. Oględziny nieruchomości stanowią ten element procesu wyceny, bez

---

<sup>216</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.

<sup>217</sup> Pismo znak DN-V.0211.1.2023.NJ.6 z dnia 19 czerwca 2023 r. *dot. konsultacji publicznych projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.*

którego określenie wartości nieruchomości, co do zasady, nie powinno mieć miejsca. Wyjątkiem odstąpienia od oględzin może być utrudniony lub niemożliwy dostęp do nieruchomości, jednakże taka sytuacja musi być uzasadniona w operacie szacunkowym.

Ustalenie sumy oszacowania nieruchomości należy do komornika, a operat biegłego stanowi tylko niezbędny materiał do wywiązania się z tego obowiązku przez komornika. Wymóg oszacowania nieruchomości odnosi się zatem nie tylko do biegłego sporządzającego operat, ale także, a nawet przede wszystkim do komornika. Stąd obowiązek komornika sprawdzenia czy operat zawiera wycenę nieruchomości według cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, czyli innymi słowy, czy operat ustala wartość rynkową nieruchomości i czyni to przy zastosowaniu wymaganego co do zasady tzw. podejścia porównawczego. To samo dotyczy sprawdzenia zgodności operatu z innymi właściwymi przepisami w zakresie wynikających z nich wymagań formalnych, w szczególności z przepisem art. 948 § 2 k.p.c.<sup>218</sup>. Taka ocena zakresu obowiązków rzeczoznawcy/biegłego i komornika ma istotne znaczenie dla prawidłowości opinii o nieruchomości i ewentualnego pociągnięcia do odpowiedzialności rzeczoznawcy. Ułatwienia w pracy komorników przerzucają ryzyko na biegłych rzeczoznawców.

#### **1.2.3.5 Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach mediacyjnych i rozjemczych**

W odpowiedzi na potrzebę zastosowania innych narzędzi niż rozstrzygnięcie sporu przez sąd, w polskim prawie na mocy ustawy od 10 września 2015 r. wprowadzono zmiany w kodeksie postępowania cywilnego, ustawach o podatku od osób prawnych, ustawie o podatku od osób fizycznych, ustawie o podatku od towarów i usług, ustawie o kosztach sądowych, a także w prawie o ustroju sądów powszechnych. W sprawach,

---

<sup>218</sup> Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2016-02-05, IV CSK 232/15.

w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, sąd powinien dążyć w każdym stanie postępowania do ich ugodowego załatwienia, w szczególności przez nakłanianie stron do mediacji (art. 10 k.p.c.). Sąd poucza strony o możliwości ugodowego załatwienia sporu, w szczególności w drodze mediacji (art. 210 § 2<sup>2</sup> k.p.c.). Ponadto może skierować strony do mediacji na każdym etapie postępowania z wyjątkiem spraw rozpoznawanych w postępowaniach upominawczym oraz nakazowym, chyba że doszło do skutecznego wniesienia zarzutów. Postanowienie kierujące strony do mediacji może być wydane na posiedzeniu niejawnym. Mediacji nie prowadzi się, jeżeli strona w terminie tygodnia od dnia ogłoszenia lub doręczenia jej postanowienia kierującego strony do mediacji nie wyraziła zgody na mediację (art. 183<sup>8</sup> k.p.c.).

W sądach rejonowych i w sądach okręgowych działają koordynatorzy do spraw mediacji powoływani przez prezesa sądu okręgowego, w drodze zarządzenia, spośród sędziów sądu okręgowego, którzy wykonują działania na rzecz rozwoju mediacji, zapewniają sprawną komunikację pomiędzy sędziami i mediatorami oraz stałymi mediatorami, a także współpracują przy organizowaniu spotkań informacyjnych (art. 16a. § 1 p.u.s.p.). Jak stanowi art. 183<sup>13</sup> § 1 k.p.c. stałym mediatorem może być osoba fizyczna, która:

- spełnia warunki określone w art. 183<sup>2</sup> § 1 i 2 k.p.c.;
- ma wiedzę i umiejętności w zakresie prowadzenia mediacji;
- ukończyła 26 lat;
- zna język polski;
- nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
- została wpisana na listę stałych mediatorów prowadzoną przez prezesa sądu okręgowego (art. 157a p.u.s.p.).

Wpisu na listę stałych mediatorów dokonuje prezes sądu okręgowego w drodze decyzji wydawanej na wniosek osoby ubiegającej się o wpis (art. 157b p.u.s.p.).

Jeżeli strony nie dokonały wyboru osoby mediatora, sąd, kierując strony do mediacji, wyznacza mediatora mającego odpowiednią wiedzę i umiejętności

w zakresie prowadzenia mediacji w sprawach danego rodzaju, biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności stałych mediatorów (art. 183<sup>9</sup> § 1 k.p.c.). Mediator niezwłocznie ujawnia stronom okoliczności, które mogłyby wzbudzić wątpliwości co do jego bezstronności (art. 183<sup>3</sup> k.p.c.). Prowadzi mediację, wykorzystując różne metody zmierzające do polubownego rozwiązania sporu, w tym poprzez wspieranie stron w formułowaniu przez nie propozycji ugodowych lub na zgodny wniosek stron może wskazać sposoby rozwiązania sporu, które nie są dla stron wiążące (art. 183<sup>3a</sup> k.p.c.). Mediator, strony i inne osoby biorące udział w postępowaniu mediacyjnym są obowiązane zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedziały się w związku z prowadzeniem mediacji. Strony mogą zwolnić mediatora i inne osoby biorące udział w postępowaniu mediacyjnym z tego obowiązku (art. 183<sup>4</sup> § 2 k.p.c.).

Kierując strony do mediacji, sąd wyznacza czas jej trwania na okres do trzech miesięcy. Na zgodny wniosek stron lub z innych ważnych powodów termin na przeprowadzenie mediacji może zostać przedłużony, jeżeli będzie to sprzyjać ugodowemu załatwieniu sprawy. Czasu trwania mediacji nie wlicza się do czasu trwania postępowania sądowego (art. 183<sup>10</sup> § 1 k.p.c.). W przypadku gdy strona, po zawarciu ugody, w ramach mediacji prowadzonej na podstawie umowy o mediację, wystąpi do sądu z wnioskiem o zatwierdzenie ugody mediator składa protokół w sądzie, który byłby właściwy do rozpoznania sprawy według właściwości ogólnej lub wyłącznej. Skargę o uchylenie wyroku sądu polubownego wnosi się do sądu apelacyjnego, na obszarze którego znajduje się sąd, który byłby właściwy do rozpoznania sprawy, gdyby strony nie dokonały zapisu na sąd polubowny, a w braku tej podstawy - do Sądu Apelacyjnego w Warszawie, w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia wyroku lub jeżeli strona wniosła o uzupełnienie, sprostowanie lub wykładnię wyroku - w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia przez sąd polubowny orzeczenia rozstrzygającego o tym wniosku (art. 1208 § 1 k.p.c.). Od wyroku wydanego w postępowaniu ze skargi o uchylenie wyroku sądu polubownego przysługuje skarga kasacyjna.

Na podstawie art. 1208 § 3 k.p.c. można żądać wznowienia postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem w przedmiocie uchylenia wyroku sądu



polubownego oraz stwierdzenia niezgodności z prawem prawomocnego wyroku wydanego w tym przedmiocie. O uznaniu albo stwierdzeniu wykonalności wyroku sądu polubownego lub ugody przed nim zawartej orzeka sąd apelacyjny na obszarze, którego znajduje się sąd, który byłby właściwy do rozpoznania sprawy, gdyby strony nie dokonały zapisu na sąd polubowny, a w braku tej podstawy - Sąd Apelacyjny w Warszawie (art. 1213<sup>1</sup>. § 4 k.p.c.). Do postępowania o uznanie albo stwierdzenie wykonalności wyroku sądu polubownego lub ugody przed nim zawartej stosuje się odpowiednio przepisy o apelacji. Na postanowienie sądu apelacyjnego w przedmiocie uznania albo stwierdzenia wykonalności wyroku sądu polubownego wydanego w Rzeczypospolitej Polskiej lub ugody przed nim zawartej przysługuje zażalenie do innego składu tego sądu (art. 1213<sup>1</sup>. § 4 k.p.c.). Od prawomocnego postanowienia sądu w przedmiocie uznania albo stwierdzenia wykonalności wyroku sądu polubownego wydanego za granicą lub ugody zawartej przed sądem polubownym za granicą przysługuje skarga kasacyjna. Można także żądać wznowienia postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem w przedmiocie uznania albo stwierdzenia wykonalności oraz stwierdzenia niezgodności z prawem prawomocnego postanowienia wydanego w tym przedmiocie (art. 1215 § 3 k.p.c.). W świetle art. 183<sup>2</sup> § 3 k.p.c. także organizacje pozarządowe w zakresie swoich zadań statutowych oraz uczelnie mogą prowadzić listy mediatorów oraz tworzyć ośrodki mediacyjne, przy czym wpis na listę wymaga wyrażonej na piśmie zgody mediatora. Podmioty te samodzielnie określają wymagane kwalifikacje względem mediatorów wpisywanych na listę. Informację o listach mediatorów oraz ośrodkach mediacyjnych przekazuje się prezesowi sądu okręgowego. Osoby w nich wskazane mogą być również wybrane jako mediatorzy w mediacjach prowadzonych w postępowaniu administracyjnym, w tym w mediacjach z udziałem organu administracji publicznej.

W mediacjach w sprawach administracyjnych można wyróżnić trzy grupy mediatorów:

- mediatorów *ad hoc* (osoby, które nie są wpisane na listy stałych mediatorów ani listy mediatorów prowadzone przez organizacje pozarządowe i uczelnie),

- stałych mediatorów (osoby, które są wpisane na listy stałych mediatorów prowadzone przy sądach okręgowych),
- mediatorów z list prowadzonych przez organizacje pozarządowe w zakresie swoich zadań statutowych oraz uczelnie, mogących również tworzyć ośrodki mediacyjne<sup>219</sup>.

Rozwiązywanie sporów za pomocą mediacji jest uznawane w środowisku rzeczoznawców majątkowych za działanie pozytywne, które powinno być rozpowszechniane. Mediacja jest metodą rozwiązywania sporów o charakterze polubownym i pozasądowym. We wzajemnej komunikacji między stronami pomaga bezstronny i neutralny mediator. Jego zadaniem jest określenie interesów stron i na gruncie pozyskanych informacji oraz zgromadzonych dowodów wypracowanie porozumienia, które przez strony zostanie zaakceptowane. Mediator powinien posiadać wysokie kwalifikacje, być bezstronnym, wzbudzać zaufanie, być dyskretnym, cieszyć się nieposzlakowaną opinią i przestrzegać zasad etyki. Poziom kwalifikacji powinien odpowiadać dziedzinie, w której mediator ma wypracować ugodę. W przypadku zawodu rzeczoznawcy mediator powinien znać rynek nieruchomości, mieć rozległą wiedzę dotyczącą specyfiki zawodu.

Do prowadzenia postępowań mediacyjnych pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi, będącymi autorami rozbieżnych wycen uprawniona jest Komisja Arbitrażowa przy PFSRM. Procedura mediacyjna jest wszczynana na wniosek stron za zgodą autorów operatów szacunkowych. Stronami w postępowaniu mediacyjnym mogą być autorzy rozbieżnych wycen, którzy chcą jak najszybciej wypracować porozumienie poza drogą sądową. Zespół mediacyjny bądź wyznaczony mediator wykonuje pracę na zlecenie stron. Finalizacją prac jest protokół podpisany przez zespół

---

<sup>219</sup> M. Jaśkowska, M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

mediacyjny, rzeczoznawców majątkowych i zleceniodawców oraz operat szacunkowy, który został opracowany w wyniku postępowania mediacyjnego.

W tym miejscu warto podkreślić propozycje zmian zgłaszane przez sędziów, którzy na co dzień borykają się z opisywanymi problemami. W ocenie sędziego WSA w Warszawie Mirosława Gdesza na skrócenie czasu toczących się postępowań mogą wpłynąć zmiany w u.g.n. Pomimo od dawna istniejącego przepisu wskazującego na możliwość mediacji czy arbitrażu, brak jest konkretnych przepisów do jego zastosowania. Zgodnie z art. 79 ust. 3 u.g.n. kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje. Z kolei art. 157 u.g.n. wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Postuluje się wprowadzenie do ustawy art. 157a. w brzmieniu „Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.”, co nie powodowałoby kolizji z art. 7 u.g.n. Rozwiązaniem istniejącego problemu mogłoby być także wprowadzenie zmian w art. 130 ust. 2 u.g.n. poprzez przyjęcie jego brzmienia: *„Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego lub zespołu arbitrów, określających wartość nieruchomości.”*, dalej dodanie art. 157a u.g.n. w brzmieniu:

- W przypadku sporu co do wartości nieruchomości, właściwy organ albo właściwy sąd może zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o sporządzenie opinii o wartości nieruchomości przez zespół arbitrów. Sporządzenie opinii o wartości nieruchomości przez zespół arbitrów może nastąpić także na podstawie zgodnego wniosku stron postępowania administracyjnego albo postępowania mediacyjnego.
- Ilekroć w przepisach ustawy i przepisach odrębnych jest mowa o operacie szacunkowym rozumie się przez to również opinię zespołu arbitrów.

- W terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia zawarcia umowy o sporządzenie opinii, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wyznacza zespół arbitrów w składzie co najmniej 3 rzeczoznawców majątkowych. Każda ze stron sporu może wskazać jednego z arbitrów.
- Członkami zespołu arbitrów nie mogą być rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
- Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie stanowi przeszkody do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości przez zespół orzekający arbitrów.

Konieczne byłoby również dodanie art. 157b u.g.n. w brzmieniu: „Arbitrem może być tylko rzeczoznawca majątkowy, który od 5 lat wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego. Listę arbitrów prowadzą organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Osoba, która w odniesieniu do tego samej nieruchomości sporządziła wcześniej operat szacunkowy, może być członkiem zespołu orzekającego arbitrów wyłącznie za zgodą wszystkich stron.” W środowisku zawodowym rzeczoznawców postuluje się, aby spory sądowe dotyczące wycen nieruchomości rozstrzygane były niezależnie od wielkości wartości. Powołanie biegłego eksperta wybranego przez strony, ale zatwierdzonego przez sąd lub powołanie eksperta przez każdą stronę mogłoby być rozstrzygane w trybie arbitrażu. Spory dotyczące udziału Skarbu Państwa, gmin itd. m.in. w sprawach o wywłaszczenie, renty planistyczne rozstrzygane powinny być przez komisję opiniującą PFSRM lub stowarzyszenia lub trybunał powołany przez właściwego ministra. Prywatne spory dotyczące wycen nieruchomości powinny być rozstrzygane przez Komisje Arbitrażowe (3 osobowe składy ekspertów powołanych przez każdą stronę).

Zasadność przeprowadzenia postępowania mediacyjnego wynika nie tylko z oszczędności czasu niezbędnego do wypracowania korzystnych dla stron ustaleń, ale

daje autorom operatów szacunkowych możliwość ustalenia rozbieżności i ich przyczyn w operatach szacunkowych oraz ustalenia wspólnego stanowiska zgodnego z przepisami prawa. W obszarze wyceny nieruchomości mediacje rozstrzygane są przez niezależną organizację zawodową RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), która wyznaczyła swoich przedstawicieli również w Polsce. Mediacje dotyczyły najczęściej sporów dotyczących wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, sporów pomiędzy właścicielem nieruchomości a najemcą przy aktualizacji czynszów, sporów dotyczących usterek nieruchomości lub innych wad z nimi związanymi na ich wartość w przypadku sporów np. z wykonawcą nieruchomości i ustalania wartości szkody wynikającej z usterki<sup>220</sup>.

---

<sup>220</sup> A. Hryniewiecka Jachowicz, M. Jurek, *Sposoby rozstrzygania sporów na obszarze wyceny. Doświadczenia RICS*, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 2/2018, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018, str. 21-22.

## ROZDZIAŁ II

# STATUS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W INNYCH PAŃSTWACH EUROPEJSKICH

### 2.1 Status rzeczoznawcy majątkowego w Niemczech

Podstawą prawną wyceny nieruchomości położonych w Republice Federalnej Niemiec jest w szczególności prawo budowlane – Kodeks budowlany z dnia 23.06.1960<sup>221</sup>. Organem właściwym do ustanawiania rzeczoznawców majątkowych są izby przemysłowo-handlowe. Ustanowienie odbywa się na podstawie § 36 ustawy o działalności gospodarczej<sup>222</sup> oraz landowych przepisów uzupełniających, regulaminów rzeczoznawców w izbach (statuty), przepisów administracyjnych w zakresie

---

<sup>221</sup> "Prawo budowlane w brzmieniu opublikowanym w dniu 3 listopada 2017 r. (BGBl. 2017 I, s. 3634), ostatnio zmienione art. 11 ustawy z dnia 8 października 2022 r. (BGBl. 2022 I, s. 1726), niem. BauGB".[Baugesetzbuch (BauGB) Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)]; Ustawa ta wdraża następujące dyrektywy:

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory Dz.U. L 206 z 22.7.1992, s. 7), ostatnio zmienioną dyrektywą 2013/17/UE (Dz.U. L 206 z 22.7.1992, s. 1). Dz.U. L 158 z 10.6.2013, s. 193),

Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz.U. L 197 z 21.7.2001, s. 30),

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa Dz.U. L 20 z 26.1.2010, s. 7), ostatnio zmienionej dyrektywą 2013/17/UE (Dz.U. L 20 z 26.1.2010, s. 1). Dz.U. L 158 z 10.6.2013, s. 193),

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko Dz.U. L 26 z 28.1.2012, s. 1), ostatnio zmienionej dyrektywą 2014/52/UE (Dz.U. L 26 z 28.1.2012, s. 1). Dz.U. L 124 z 25.4.2014, s. 1).

<sup>222</sup> Gewerbeordnung, zwana dalej GewO.

ustanawiania oraz sprawdzania kompetencji zawodowych<sup>223</sup>. Zgodnie z § 192 BauGB w celu określenia wartości nieruchomości i sporządzenia innych wycen tworzy się samodzielne, niezależne komisje ekspertów. Komisja ekspertów zbiera ceny transakcyjne, ocenia je i określa benchmarki wartości gruntów oraz inne dane potrzebne do wyceny. Inne dane wymagane do wyceny obejmują w szczególności: stopy kapitalizacji, wskaźniki korekty wartości odtworzeniowej, współczynniki przeliczeniowe uwzględniające różny stopień wykorzystania budowlanego, współczynniki porównawcze dla nieruchomości zabudowanych. Źródłem przepisów prawa w wycenie nieruchomości w Niemczech jest także rozporządzenie w sprawie zasad ustalania wartości rynkowej nieruchomości<sup>224</sup>.

Podobnie, jak w większości krajów Unii Europejskiej, kwestie rzeczoznawców majątkowych są kształtowane przez liberalne podejście do gospodarki. Dotyczy to w szczególności wyceny nieruchomości. Nie ma prawnej ochrony tytułu rzeczoznawcy ani odrębnych regulacji prawnych. Wykonywanie zawodu ograniczone jest jednak szeregiem przepisów z różnych dziedzin prawa, które odnoszą się do kwalifikacji i innych wymagań co do osoby rzeczoznawcy, obowiązków korzystania z usług rzeczoznawcy w określonych przypadkach, metodyki i sposobu postępowania przy wycenie wartości. W Niemczech istnieje wiele regulacji, ale cały zasób przepisów prawnych przez wiele lat nie był ze sobą skoordynowany, dlatego głównym celem było zharmonizowanie przepisów na poziomie Unii Europejskiej. Termin rzeczoznawca majątkowy, który należy rozumieć w najszerszym znaczeniu jako rodzaj tytułu

---

<sup>223</sup> H. Tischer, G. Schlüter, *das Sachverständigenwesen in Deutschland: Sachstand und Perspektiven*, 2004, [w:] Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Polsko-Niemiecka Konferencja nt. *Kataster nieruchomości jako narzędzie pracy rzeczoznawców majątkowych na przykładzie doświadczeń niemieckich*, s. 54.

<sup>224</sup> Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości – ImmoWertV) z dnia 19 maja 2010 r. (BGBl. I str. 639), ze zmianami [Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)], zwane dalej ImmoVert.

zawodowego, definiuje się jako osobę uprawnioną do dokonania kwalifikowanej wyceny wartości określonej nieruchomości.

Wobec rzeczoznawców stosowane są takie wymagania jak: posiadanie szczególnej znajomości przedmiotu i doświadczenia w jasno wytyczonej dziedzinie, umiejętność opracowania swojej opinii pisemnie, wykonanie zlecenia osobiście, bezstronnie, niezależnie i nie kierując się poleceniami osób trzecich, oferowanie swoich usług publicznie<sup>225</sup>. Pomimo braku jednoznacznej definicji „rzeczoznawca”, powyższe wymagania są rezultatem wypracowania profilu takiej osoby przez orzecznictwo w zakresie prawa o konkurencji, prawa o wynagrodzeniach i odpowiedzialności cywilnej. Termin „rzeczoznawca majątkowy” obejmuje wszystkie osoby, które są w stanie wykonać kwalifikowaną wycenę nieruchomości. W najszerszym znaczeniu jest to forma tytułu zawodowego lub czynności.

W branży nieruchomości rozróżnia się trzy różne formy rzeczoznawcy majątkowego, z których każdy pełni również określone role i sporządza różne wyceny:

- wolny rzeczoznawca – nie ma przepisów co do wykształcenia, udokumentowania wiedzy i kontroli. Decyduje fakt, że rzeczoznawca posiada wymaganą szczególną wiedzę i prowadzi działalność rzeczoznawcy. Są to często agenci nieruchomości, czasami architekci lub inżynierowie budownictwa. Wyceny dokonywane przez tych rzeczoznawców mają przede wszystkim służyć jako wskazówka przy planowanym kupnie lub sprzedaży. Raporty z wyceny, zwane również raportami wartości rynkowej, sporządzone przez zwykłych niezależnych ekspertów nie mogą być wykorzystywane w sądzie ani do celów urzędowych. Operat szacunkowy wykonany przez zleceniodawcę

---

<sup>225</sup> H. Tischer, G. Schlüter, *Das Sachverständigenwesen in Deutschland*, op. cit., s. 50-52.



na zlecenie strony jest w każdym przypadku opinią strony, a rzeczoznawca może być świadkiem w sprawie;

- powołany i zaprzysiężony biegły: ten prawnie chroniony tytuł zawodowy uprawnia publicznie powołanego i zaprzysiężonego biegłego do sporządzania kwalifikowanych i szczegółowych ocen, które są również akceptowane w sądzie i urzędach. Wyznaczeni eksperci są zwykle zaprzysiężeni przez lokalną Izbę Przemysłowo-Handlową (IHK), w wyjątkowych przypadkach także bezpośrednio przez właściwy organ;
- zatwierdzony przez państwo rzeczoznawca majątkowy: to rzeczoznawcy majątkowi mianowani, zaprzysiężeni i nadzorowani przez władze państwowe. Oprócz pracy dla osób prywatnych i firm, przygotowują również wyceny nieruchomości na zlecenie sektora publicznego. Forma opinii biegłego odpowiada pod względem długości i kwalifikowanej treści opinii zwykłych biegłych powołanych i zaprzysiężonych publicznie. Wyceny nieruchomości są dopuszczalne w sądzie i urzędach. We wszystkich sprawach urzędowych lub sądowych wymagane są raporty wartości rynkowej, które zostały sporządzone przez zaprzysiężonych lub zatwierdzonych przez państwo rzeczoznawców majątkowych. W większości przypadków muszą one również spełniać minimalne wymagania w zakresie zakresu. W większości przypadków są to tzw. pełne ekspertyzy, które mogą być przedłożone w postępowaniach sądowych.

Rzeczoznawcy niezależnie od kwalifikacji i poziomu doskonalenia fachu przygotowują wyceny do różnych celów. Na ogół wywodzą się z pokrewnej dziedziny i są agentami nieruchomości (zwykle tylko niezależnymi ekspertami), architektami lub inżynierami budownictwa (wszystkie trzy rodzaje rzeczoznawców majątkowych). Praca niezależnych ekspertów jest wykorzystywana, gdy rozważany jest zakup lub sprzedaż nieruchomości. Taka wycena zwykle obejmuje tylko kilka stron i jest oferowana przez brokera za opłatą, czasem bezpłatnie. Do tak krótkiego raportu rzeczoznawcy majątkowi zazwyczaj stosują tzw. metodę porównawczą za pomocą, której można szybko i łatwo ustalić przybliżoną wartość rynkową. Powołani

i zaprzysiężeni rzeczoznawcy, jak również rzeczoznawcy majątkowi zatwierdzeni przez państwo, mogą również na żądanie sporządzać proste wyceny odpłatnie, ale zwykle są wykorzystywani do sporządzania bardziej rozbudowanych wycen nieruchomości, takich jak wymagane w niektórych procesach urzędowych. Dokładny zakres zależy od specyfikacji organu lub wymagań klienta. Najbardziej kompleksowym protokołem, jaki można sporządzić, jest tzw. pełny protokół dowodowy. Koszty często opierają się na §34 tabeli opłat dla architektów i inżynierów (HOAI), ale od pewnego czasu są swobodnie negocjowane między zaangażowanymi stronami. W większości przypadków koszty są oparte na wartości rynkowej nieruchomości, w zależności od kompletności i złożoności wyceny. Opłata za wycenę przeprowadzoną przez zaprzysiężonego lub zatwierdzonego przez państwo rzeczoznawcę majątkowego może być kalkulowana jako procent wartości rynkowej (koszty wynoszą od 0,5 do 1 % wartości rynkowej, w zależności od zakresu raportu). Warto w tym miejscu podkreślić, że polskie przepisy w zakresie wyceny nieruchomości nie dopuszczają ustalania wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o określoną wartość nieruchomości.

Dokonuje się również rozróżnienia między ekspertami niezależnymi, ekspertami zaprzysiężonymi i ekspertami zatwierdzonymi przez państwo, przy czym dwie ostatnie kategorie można uznać za wymienne, przynajmniej w przypadku osób prywatnych. Do urzędowych rzeczoznawców zalicza się komisje ekspertów wyceny nieruchomości. Komisje te działają na podstawie § 192 BauGB jako suwerenne i kolegialne organy niezależne i niezwiązane poleceniami samorządu terytorialnego, dla których są miejscowo właściwe. Ekspertów komisji pracujących nietatowo mianuje Minister Spraw Wewnętrznych. Komisje ekspertów są zobowiązane do wydawania na wniosek zainteresowanych opinii. Wraz ze zniesieniem w 1960 r. ograniczeń państwowych w handlu ziemią i w ustalaniu cen ziemi wprowadzono przepis zobowiązujący kraje związkowe do tworzenia na poziomie powiatów ziemskich i grodzkich komisji ekspertów celem zapewnienia funkcjonowania rynku ziemi i zapobiegania niewłaściwym ruchom cen ziemi.

Rzecznawców przysięgłych ustanawia się na podstawie § 36 GewO<sup>226</sup>. Na tej podstawie wymiar sprawiedliwości, przedsiębiorcy i osoby prywatne mogą powoływać wykwalifikowanych biegłych. Publiczne ustanowienie rzeczoznawcy potwierdza publicznie jego szczególną wiedzę i doświadczenie. Rzecznawców ustanawiają izby handlowo-przemysłowe, a także w zależności od prawa landowego, izby rolnicze i izby wolnych zawodów. Publiczne ustanowienie przez organy samorządu działalności gospodarczej odbywa się w formie publiczno-prawnej, dlatego rzeczoznawcy przysięgli podlegają pośrednio nadzorowi państwowemu. W stosunku do „wolnych rzeczoznawców” mają prawną ochronę tytułu zawodowego (rzeczoznawca przysięgły) oraz zobowiązanie sądów do powoływania tych rzeczoznawców na biegłych, co wynika z § 404 niemieckiego kodeksu postępowania cywilnego<sup>227</sup>. Pozycja rzeczoznawców przysięgłych jest wysoka, co też wpływa na to, że stanowią oni dominującą grupę wśród rzeczoznawców. Rzecznawca przysięgły nie jest biegłym sądowym w przypadku wykonania operatu na zlecenie strony, lecz jest biegłym świadkiem strony, która mu zleciła wykonanie operatu.

Większość rzeczoznawców majątkowych wywodzi się z pokrewnych dziedzin zawodowych i jest architektami, inżynierami budownictwa i tym podobnymi. Bezpłatni eksperci są wyjątkiem. Zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest chroniony, więc teoretycznie każdy może być niezależnym ekspertem ds. wyceny nieruchomości. Z reguły jednak jest wśród nich wielu pośredników w obrocie nieruchomościami, którzy ze względu na swoje doświadczenie i dobry dostęp do porównywalnych nieruchomości i ich cen mogą zazwyczaj rzetelnie wypowiadać się na temat przybliżonej wartości rynkowej nieruchomości. Rzecznawców mogą powoływać stowarzyszenia, jednakże takie powołanie nie rodzi żadnych skutków zewnętrznych. Ponadto w Niemczech można uzyskać certyfikację. Odbywa się to na podstawie umowy cywilnoprawnej i zobowiązuje

---

<sup>226</sup> Gewerbeordnung.

<sup>227</sup> Zivilprozessordnung, zwany dalej ZPO.

rzeczoznawcę do spełnienia określonych obowiązków, które są nadzorowane przez placówkę nadzorującą.

Wycena nieruchomości została uregulowana w kodeksie budowlanym (BauGB). Wartość transakcyjna została zdefiniowana w § 194 BauGB. Metody i zasady ustalania wartości rynkowej znajdują regulację w rozporządzeniu (ImmoVert). Rzeczoznawca powinien ponadto korzystać ze wskazówek zawartych w dyrektywach o ustalaniu wartości, stanowiących uzupełnienie do ImmoVert. W Niemczech istnieją trzy różne metody przygotowania wyceny wartości rynkowej nieruchomości. W zależności od rodzaju i zakresu przygotowywanego raportu stosuje się jedno, dwa lub mieszankę wszystkich trzech podejść. Czynniki wykorzystywane do określenia wartości rynkowej nieruchomości obejmują podobnie jak w Polsce opis nieruchomości (opis materiału budowlanego (piwnica, fundament, budynek itp.), działki, układ i wyposażenie, przestrzeń mieszkalną i układ pomieszczeń, dokumentacji przeprowadzonych modernizacji (np. świadectwo charakterystyki energetycznej), dane ekonomiczne (koszty i przychody, jeśli występują), otoczenie, lokalizację, infrastrukturę. Podczas gdy proste wyceny wartości rynkowej przygotowane przez niezależnych ekspertów opierają się głównie na metodzie wartości porównawczej, złożone pełne raporty często wykorzystują połączenie dwóch lub wszystkich trzech metod w celu określenia wartości rynkowej. Określona w ten sposób wartość jest zwykle dokładniejsza niż w przypadku mniej skomplikowanej procedury, ale nie jest konieczna do oszacowania wartości rynkowej planowanego zakupu lub sprzedaży nieruchomości, a w wielu przypadkach jest wręcz nieracjonalna.

Metoda wartości porównawczej jest najłatwiejszą i najszybszą metodą ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Jest używana głównie przez niezależnych ekspertów (np. pośredników w obrocie nieruchomościami) w celu określenia rzeczywistej wartości nieruchomości w związku z kupnem lub sprzedażą. W metodzie wartości porównawczej wykorzystuje się porównywalne nieruchomości w lokalizacji, która jest jak najbardziej równoważna lub co najmniej porównywalna i nieruchomości, które zostały niedawno sprzedane. W ten sposób można określić tylko oczekiwaną wartość rynkową, ponieważ specyficzne cechy, takie jak wyposażenie, wady itp., są trudne do uwzględnienia w tym

procesie porównania. Ze względu na charakter metody porównawczej jest ona również wykorzystywana jako pomoc lub podstawa dla istniejących internetowych kalkulatorów online.

Metoda dochodowa tzw. skapitalizowanych zysków próbuje określić wartość nieruchomości na podstawie jej przyszłych oczekiwanych dochodów finansowych pomniejszonych o poniesione koszty zarządzania. Dlatego stosuje się ją przede wszystkim w przypadku nieruchomości, które przynoszą dochód z najmu lub dzierżawy. Długookresowe wartości średnie są wykorzystywane w projekcji do kształtowania się kosztów najmu oraz kosztów zarządzania. W zależności od spodziewanego zwrotu z zaangażowanego kapitału można dość precyzyjnie określić wartość nieruchomości. Oczywiście część kalkulacji ma charakter spekulacyjny, a nieprzewidziane wydarzenia na rynku nieruchomości mogą w dłuższej perspektywie prowadzić do odchyień.

Trzecią z metod wyceny jest procedura wartości materialnej, która w przeciwieństwie do pozostałych dwóch przedstawionych tu metod określania wartości rynkowej nieruchomości, wykorzystuje koszty wytworzenia. Poza wartością gruntu, która jest zwykle ustalana za pomocą metody wartości porównawczej, można w ten sposób przypisać wartość budynkowi lub budynkom na nieruchomości. Przy wycenie uwzględnia się zużycie i inne czynniki (np. kosztowne renowacje). Metoda ta jest odpowiednia w przypadku wyceny domów. Rodzaje wyceny nieruchomości ze względu na cel zaprezentowano w Tabeli nr 1.

**Tabela nr 1** Rodzaje wyceny nieruchomości ze względu na cel

<b>Potrzeba wyceny</b>	<b>Rodzaj wyceny</b>	<b>Wymagania oraz koszt sporządzenia wyceny</b>
Spór w sprawie spadkowej (spór sądowy)	Sądowy raport wartości rynkowej (pełny raport)	Rzecznawca przysięgły lub zatwierdzony przez państwo, <b>Koszty:</b> do 1% wartości nieruchomości, w skomplikowanych przypadkach powyżej tej wartości
Dziedziczenie (bez sporów)	Krótki raport, raport wartości rynkowej	Niezależny rzeczoznawca lub rzeczoznawca majątkowy, <b>Koszty:</b> od bezpłatnie do 500 euro
W przypadku rozbieżności z Urzędem Skarbowym (np. podatek od spadków, podatek od darowizn)	Sądowa wycena wartości rynkowej	Rzecznawca przysięgły, państwowy rzeczoznawca majątkowy, <b>Koszty:</b> od 0,5 do 1% wartości nieruchomości
Rozwód z pozwem	Sądowa wycena wartości rynkowej	Rzecznawca przysięgły lub zatwierdzony przez państwo, <b>Koszty:</b> do 1% wartości nieruchomości, w skomplikowanych przypadkach powyżej tej wartości
Rozwód bez sądu	Krótki raport, prosty raport wartości rynkowej	Niezależny rzeczoznawca lub rzeczoznawca majątkowy, <b>Koszty:</b> w zależności od zakresu od bezpłatnie do ok. 500 euro (w wyjątkowych przypadkach również więcej)
Wady konstrukcyjne	Dokumentacja usterek, protokoły uszkodzeń	Rzecznawca przysięgły, państwowy rzeczoznawca majątkowy, <b>Koszty:</b> zmienne
Wykluczenie	Sądowa wycena wartości rynkowej	Rzecznawca przysięgły lub zatwierdzony przez państwo,

		<b>Koszty:</b> do 1% wartości nieruchomości, w skomplikowanych przypadkach powyżej tej wartości
Kupno lub sprzedaż nieruchomości	Prosta wycena wartości rynkowej	Ekspert niezależny, rzeczoznawca przysięgły, <b>Koszty:</b> od bezpłatnie do ok. 500 euro w przypadku finansowania przez bank
Finansowanie budowy	Prosta wycena wartości rynkowej	Eksperti niezależni, eksperci zaprzysiężeni, <b>Koszty:</b> zazwyczaj ponosi bank finansujący/instytucja kredytowa

Źródło: Christoph Neuhaus, www.wertfactor.de

Na gruncie ustawodawstwa niemieckiego istnieje możliwość, nie tylko skorzystania z opinii prywatnego biegłego, ale także przedstawienia w sądzie sporządzonej przez niego gotowej opinii. Biegły występuje wówczas jako biegły świadek strony, która mu zleciła wykonanie operatu. Biegłemu udostępnia się akta sprawy w celu uniknięcia zarzutu co do jego stronniczości, a w razie jaskrawego niedbalstwa biegłego, ponosi on odpowiedzialność za błędy w opinii<sup>228</sup>. W praktyce wyceny majątkowej obowiązują w Niemczech trzy zasady: sądy zobowiązane są do korzystania z usług rzeczoznawców przysięgłych, towarzystwa ubezpieczeniowe są zobowiązane do powoływania niezależnych klientów, instytucje kredytowe muszą przed swoimi organami nadzoru udokumentować, że zewnętrzni rzeczoznawcy majątkowi posiadali szczególną wiedzę i doświadczenie.

Zgodnie z § 839a ust. 1 BGB<sup>229</sup>, jeżeli biegły powołany przez sąd umyślnie lub wskutek rażącego niedbalstwa przedłoży nieprawidłową opinię, to obowiązany jest

<sup>228</sup> H. Dachs, Handbuch..., s. 161.

<sup>229</sup> Niemiecki kodeks cywilny (Bürgerliches Gesetzbuch), § 839a BGB: (1) Erstattet ein vom Gericht ernannter Sachverständiger vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine

on do naprawienia szkody wynikłej dla strony procesowej z wydania rozstrzygnięcia sądowego opartego na tej opinii. Trzeba jednak wskazać, że biegły sądowy nie będzie w takiej sytuacji obowiązany do naprawienia szkody, gdy poszkodowany ze swojej winy zaniechał podjęcia środka prawnego, który zapobiegłby szkodzie (§ 839 ust. 2 i 3 BGB)<sup>230</sup>. Chodzi przy tym nie tylko o szeroko rozumiane środki prawne, wskazywane na tle § 839 ust. 3 BGB, skierowane przeciwko orzeczeniu wydanemu przez sąd, ale także o dostępne w prawie procesowym środki ukierunkowane przeciwko dopuszczeniu dowodu z opinii danego biegłego. Odpowiedzialność biegłego nie powstaje także wtedy, gdy poszkodowany w sposób zawiniony zaniechał zapobieżenia szkodzie przez niezastosowanie środka prawnego (§ 839 ust. 3 BGB).

## 2.2 Status rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech

Uprawnienia do dokonywania wyceny nieruchomości i doradztwa w tym zakresie mają we Włoszech m.in. inżynierowie, architekci, agronomowie, specjaliści ds. kosztów, eksperci ds. rolnictwa, technicy budownictwa, technicy rolnictwa. Integracja lokalnych i rzeczywistych praktyk zawodowych na podstawie spójniejszych i użyteczniejszych metod uwzględnionych w międzynarodowych standardach wyceny, stosowanie podejścia rynkowego, mapa katastralna zawierająca rzeczywistą powierzchnię nieruchomości umowy najmu zawierające obligatoryjne dane dotyczące powierzchni nieruchomości i wydajności energetycznej to główne kwestie, które wpłynęły na wyeliminowanie rynku spekulacyjnego. Do najważniejszych dokumentów dla rzeczoznawców majątkowych można zaliczyć:

- kodeks wyceny nieruchomości (Codice delle Valutazioni Immobiliari Italiano),

---

gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht. (2) § 839 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden).

<sup>230</sup> Zob. § 839(3) BGB: Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.



- przepisy dotyczące wyceny nieruchomości zgodnie z zasadami przeglądu jakości aktywów banku europejskiego, których głównym celem jest zapewnienie przejrzystości w procesie udzielania pożyczek i rozwiązań mających na celu ograniczenie wzrostu kredytów zagrożonych,
- wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości dla rzeczoznawców prowadzących wycenę kredytu hipotecznego na rzecz banków,
- Dekret Ministerialny nr 15/2015 w sprawie wyceny Funduszy Nieruchomości (AIF) zgodnie z AIFMD (dyrektywą w sprawie zarządzania alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi)<sup>231</sup>.

Istnieje system akredytacji dla rzeczoznawców majątkowych ISO, co świadczy o wysokiej pozycji rzeczoznawcy majątkowego specjalizującego się w wycenie nieruchomości i doradztwie w tym zakresie. Rzeczoznawcy mają konkretną i teoretyczną wiedzę na temat norm międzynarodowych. Procesy certyfikacji są istotne dla jakości dokonywanych wycen. Istnieją dwie międzynarodowe ścieżki kwalifikacji (RICS i TEGoVA) oraz dwa różne procesy certyfikacji zgodnie z UNI 11558:2014 i UNI 11662:2015. Doksztalcanie jest wspierane przez organizacje zawodowe prowadzące szkolenia i wymagające konkretnej edukacji w celu poprawy standardów wyceny. We Włoszech można uzyskać kwalifikacje międzynarodowe, np. Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców. Włoski oddział RICS powstał na początku 2000 r. i odgrywa ważną rolę m.in. publikując włoską wersję czerwonej Księgi i kilka istotnych dokumentów z wytycznymi. Wprowadzono europejski system kwalifikacji zgodny z TEGoVA. Wyróżnia się dwie ścieżki certyfikacyjne: B1 dla rzeczoznawców wyceniających nieruchomości mieszkalne (detalicznych) i B2 dla wycen korporacyjnych. Licencjonowany rzeczoznawca B1 musi zdać egzamin dotyczący głównie metod

---

<sup>231</sup> M. d'Amato, A. Donato Berloco, *Zawód rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech*, [w:] *Rzeczoznawca Majątkowy*, Nr 4/2017, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017, str. 36-38.

porównawczych, bezpośrednich inwestycji kapitałowych i podejścia opartego na kosztach zamortyzowanych. Egzamin B2 dodatkowo obejmuje kwestie stopy kapitalizacji i analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

### **2.3 Status rzeczoznawcy majątkowego w Bułgarii**

Do wykonywania wyceny nieruchomości w Bułgarii są uprawnieni rzeczoznawcy posiadający wymagane licencje zawodowe udzielane przez Izbę Niezależnych Rzeczoznawców Bułgarii CIAB (Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria). Licencje te są nadawane na podstawie pozytywnie zdanego egzaminu specjalistycznego organizowanego przez CIAB. Do sporządzenia wyceny nieruchomości (z wyjątkiem gruntów leśnych i rolnych oraz nasadzeń) są uprawnione osoby posiadające licencję rzeczoznawcy. Odpowiedzialność zawodowa osób zajmujących się wyceną nieruchomości jest regulowana prawnie w ustawie (The law of independent appraisers). Każdy rzeczoznawca majątkowy odpowiada za rzetelność i jakość wszelkich działań podejmowanych w związku z wykonywanymi wycenami, a klienci mają prawo kwestionować wyniki wyceny, kierując swoje zastrzeżenia do Izby Rzeczoznawców. Wyniki oszacowania wartości nieruchomości mogą być weryfikowane przez banki lub innych rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych do sprawdzania poprawności dokonanej wyceny przez klientów oraz innych interesariuszy zainteresowanych daną nieruchomością.

Bułgarscy rzeczoznawcy majątkowi muszą posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy dotyczącej określenia wartości nieruchomości. Wycen nie mogą dokonywać cudzoziemcy posiadający w swoim macierzystym kraju uprawnienia do określania wartości nieruchomości. Przynależność do stowarzyszeń zawodowych jest dobrowolna. W Bułgarii nie wypracowano krajowych standardów wyceny. Istnieje konieczność przestrzegania regulacji prawnych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych i stosowania standardów międzynarodowych. Standardy międzynarodowe i standardy europejskie są wykorzystywane, ale nie są wiążące. Aktualność wyceny wynika z daty jej określenia przez rzeczoznawcę majątkowego. Uwzględniając uwarunkowania rynkowe i transakcyjne akceptuje się wynik wyceny przez okres 180 dni.

W przeciwnym wypadku konieczna jest aktualizacja wyceny, której dokonują licencjonowani rzeczoznawcy majątkowi<sup>232</sup>.

#### 2.4 Status rzeczoznawcy majątkowego na Białorusi

Białoruskie prawo wymaga, aby wyceny nieruchomości dokonywali licencjonowani eksperci posiadający certyfikat państwowego komitetu (SPC State Property Committee). Organizacja świadcząca tego typu usługi musi zatrudniać co najmniej dwóch ekspertów posiadających certyfikaty. Wyceny może dokonywać również indywidualny przedsiębiorca. Uprawnienia SPC nadaje się fachowcom specjalizującym się w wycenie różnych obiektów, takich jak np. grunty, nieruchomości lokalowe, składniki majątku trwałego (maszyny i urządzenia), środki transportu, wartości niematerialne i prawne lub biznes. Do przygotowania wycen zabezpieczeń wierzytelności hipotecznych uprawnieni są także licencjonowani rzeczoznawcy posiadający certyfikat SPC. Wyceny dokonywać mogą również pracownicy banku, którego dana wierzytelność dotyczy. Aby uzyskać certyfikat należy mieć wyższe wykształcenie ekonomiczne, techniczne lub prawne i zdać egzamin organizowany przez Komitet. Wycen nie mogą dokonywać cudzoziemcy posiadający w swoim macierzystym kraju uprawnienia do określania wartości nieruchomości.

Odpowiedzialność zawodowa osób zajmujących się wyceną nieruchomości regulują przepisy kodeksu cywilnego. Nie ma specjalnych regulacji czy unormowań w zakresie odpowiedzialności z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Na Białorusi obowiązują standardy zawodowe ustalone przez SPC. Na szczeblu krajowym nie obowiązują ani międzynarodowe, ani europejskie standardy wyceny. Wyniki oszacowania nieruchomości mogą być weryfikowane przez ekspertów – rzeczoznawców majątkowych certyfikowanych przez SPC. Wycena nieruchomości,

---

<sup>232</sup> E. Siemińska, *Wycena nieruchomości oraz sytuacja rzeczoznawstwa w wybranych krajach. Wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych. Cz. I. Bułgaria*, [w:] *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1/2018, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018, str. 32-33.

w zależności od jej celu, jest ważna przez 6-12 miesięcy. Nie można aktualizować wyceny. Przynależność do stowarzyszeń zawodowych jest dobrowolna. Środowisko rzeczoznawców zawodowych boryka się z problemami związanymi ze zmiennością cen na rynku nieruchomości w kontekście procesu wyceny, brakiem wiarygodnych informacji na temat cen transakcyjnych oraz kierunków rozwoju rynku oraz niewystarczającym metodycznie wsparciem ekspertów w procedurze wyceny poszczególnych nieruchomości<sup>233</sup>.

## **2.5 Status rzeczoznawcy majątkowego w Austrii**

W Austrii nie jest wymagana licencja do przeprowadzenia wyceny nieruchomości. W praktyce preferowane jest przygotowanie przez przysięgłego eksperta sądowego, posiadającego odpowiedni certyfikat. W przeciętnych warunkach rynkowych nie jest to wymóg obligatoryjny, w przeciwieństwie do postępowań sądowych, w których wycen nieruchomości dokonują wyłącznie biegli zrzeszeni w Stowarzyszeniu Ekspertów Sądowych (der Hauptverband der Gerichtssachverständigen)<sup>234</sup>. Każdy z nich specjalizuje się w wycenie określonych rodzajów nieruchomości, zatem, w zależności od potrzeb związanych z wycenianą nieruchomością, do wyceny zatrudnia się odpowiednio wykwalifikowaną osobę. Główne Stowarzyszenie Biegłych Sądowych, jako organizacja patronacka zgodnie ze swoim statutem, reprezentuje interesy ekspertów pracujących dla sądów w całej Austrii. Stowarzyszenie Ekspertów Przysięgłych Sądowych wydaje specjalistyczne czasopisma dla rzeczoznawców majątkowych. Austriaccy rzeczoznawcy majątkowi mogą dowolnie decydować, czy i do jakiej organizacji zawodowej chcą należeć, z wyjątkiem przysięgłych sądowych stowarzyszonych w der Hauptverband der Gerichtssachverständigen. Aby móc jasno przedstawić działalność szkoleniową poszczególnych ekspertów, Główne Stowarzyszenie Ogólnie Zaprzysiężonych

---

<sup>233</sup> Op. cit., str. 45-46.

<sup>234</sup> Por.: Hauptverband (gerichts-sv.at).

i Certyfikowanych Przez Sąd Ekspertów Austrii ustanowiło tak zwany "Paszport Edukacyjny". Celem paszportu edukacyjnego jest zapewnienie prezesom prowadzącym listę dalszych, choć niewiążących, środków weryfikacji przydatności biegłego do ponownej certyfikacji, oprócz badań z zakresu sądów, o których mowa w § 6 ust. 3 SDG (Sustainable Development Goals) oraz możliwości uzyskania opinii Komisji. Lista biegłych sądowych zrzeszonych w Stowarzyszeniu Ekspertów Sądowych wraz ze wskazaniem obszarów tematycznych, w których się specjalizują zamieszczona jest na stronie stowarzyszenia.

Oprócz licencjonowanych rzeczoznawców, wyceny dokonywać mogą również geodeci, księgowi, inżynierowie, architekci, a także osoby posiadające certyfikaty międzynarodowej organizacji zawodowej Royal Institution of Chartered Surveyors (certyfikaty MRICS oraz FRICS), The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), a także austriackiego stowarzyszenia Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) i die HypZert GmbH. Dla potrzeb określania wartości zabezpieczeń bankowych można skorzystać z wiedzy i kompetencji pracownika banku lub eksperta sądowego, o ile posiadają oni certyfikaty wymienionych powyżej specjalistycznych zewnętrznych instytucji (RICS, TEGoVA, HypZert GmbH, ImmoZert). Uprawnienia do wyceny nadaje się osobom, które ukończyły liceum, ale wówczas wymaga się od nich dłuższego doświadczenia praktycznego, czasami konieczne jest ukończenie studiów wyższych lub podyplomowych. W Austrii obowiązuje konieczność posiadania przez osoby zajmujące się wyceną nieruchomości minimalnego ubezpieczenia z tytułu wykonywanego zawodu. Wycen nieruchomości mogą dokonywać cudzoziemcy posiadający w swoim macierzystym kraju uprawnienia do określania wartości nieruchomości. Wyjątek stanowią wyceny przygotowywane dla potrzeb postępowań sądowych.

W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy musi respektować, jak w każdym innym kraju, przepisy aktualnie obowiązującego prawa w takim zakresie, w jakim są podawane do wiadomości na ogólnokrajowej platformie Systemu Informacji Prawnej

(Das Rechtsinformationssystem des Bundes, RIS<sup>235</sup>). W procesie wyceny stosuje się również standardy Austriackiego Instytutu Standardów (Austrian Standards Institute<sup>236</sup>, w tym zwłaszcza standardy dotyczące powierzchni i kubatury oraz standard dotyczący wyceny). Weryfikacji poprawności wyceny dokonują sami rzeczoznawcy majątkowi. Ponownej oceny może dokonać ekspert zewnętrzny w przypadku niezadowolenia klienta. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej MSSF (International Financial Reporting Standards, IFRS) wycena nieruchomości jest co do zasady ważna przez 3 lata, jeśli nie zajdą na rynku istotne zmiany upoważniające do przeprowadzenia jej aktualizacji. Aktualizacja przeprowadzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego<sup>237</sup>. Jak wynika z badań ankietowych przeprowadzonych w 2018 r. przez prof. dr hab. Ewę Siemińską problemy związane z wyceną nieruchomości dotyczą kwestii tj. stosowanie Automatycznych Modeli Wyceny (AVM), procesu ponownej wyceny (revaluation), stosowania cen dumpingowych za usługi wyceny, problemu odpowiedzialności za oszacowaną wartość w kontekście konsekwencji dla różnych interesariuszy procesu wyceny, kalkulacji czynszu za najem oraz wartości kupna/sprzedaży nieruchomości, kłopotów związanych ze sporami sądowymi, problemów finansowych i bilansowych.

---

<sup>235</sup> Por.: RIS Informationsangebote (bka.gv.at).

<sup>236</sup> Por.: Austrian Standards (austrian-standards.at).

<sup>237</sup> E. Siemińska, op. cit, str. 46-47.

# ROZDZIAŁ III

## MIĘDZYNARODOWE UWARUNKOWANIA PRAWNE I AUTOMATYZACJA PROCESU WYCENY

### 3.1 Uregulowania prawne w zakresie wyceny – Prawo Unii Europejskiej i standardy międzynarodowe

Międzynarodowe przepisy prawne, które należy rozumieć jako przepisy Unii Europejskiej, z punktu widzenia formalnego, w niewielkim stopniu ingerują w zasady wyceny nieruchomości obowiązujące w państwach członkowskich. Przepisy dotyczące wyceny nieruchomości zostały uregulowane w poniższych aktach prawnych UE:

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz w sprawie zmiany rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 4 lipca 2012 r. nr 648/2012<sup>238</sup>:

- art. 4 ust 1 pkt. 74: „bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości;

---

<sup>238</sup> Rozporządzenie 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012, Dz.U.UE.L.2013.176.1 z dnia 2013.06.27.

- definicja wartości bankowo-hipotecznej zawarta w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych różni się merytorycznie od definicji z cytowanego rozporządzenia. Z przyczyn merytorycznych i formalnych należy przyjmować definicje bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013, ponieważ definicja ta jest bardziej szczegółowa i odsyła do regulaminów opracowanych przez banki. Definicja ta została również wskazana w rozporządzeniu wykonawczym 650/2014<sup>239</sup> oraz rozporządzeniu EBC/2016/13<sup>240</sup>;
- art. 4 ust. 1 pkt 76 - "wartość rynkowa" w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej;
- przepisy rozporządzenia nie wymagają transpozycji do krajowego porządku prawnego, gdyż obowiązuje one wprost i bezpośrednio we wszystkich państwach członkowskich. Definicja wartości rynkowej zawarta w u.g.n. nie wykazuje rozbieżności co do istoty tej definicji z rozporządzenia 575/2013. Z przyczyn formalnych należy przyjmować

---

<sup>239</sup> Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) NR 650/2014 z dnia 4 czerwca 2014 r. ustanawiające wykonawcze standardy techniczne w odniesieniu do formatu, struktury, spisu treści i daty corocznej publikacji informacji ujawnianych przez właściwe organy zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE, Dz.U.UE.L.2014.185.1 z dnia 2014.06.25.

<sup>240</sup> Rozporządzenie EBC/2016/13 (2016/867) w sprawie zbierania danych granularnych dotyczących ekspozycji kredytowych i ryzyka kredytowego Dz.U.UE.L.2016.144.44 z dnia 2016.06.01.



definicję wartości rynkowej z rozporządzenia PE i Rady UE nr 575/2013, a nie z u.g.n.

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010<sup>241</sup>:

- w pkt. 26 preambuły podkreślono znaczenie wiarygodności wyceny: Ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz - w szczególności, jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta - w razie zaległości w spłacie. W związku z tym państwa członkowskie powinny zapewnić istnienie wiarygodnych standardów wyceny. Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych. Te międzynarodowe uznane standardy wyceny obejmują zasady wysokiej rangi, które wymagają od kredytodawców m.in. przyjęcia i przestrzegania odpowiednich wewnętrznych procesów zarządzania ryzykiem i procesów zarządzania zabezpieczeniami, obejmujące należyte procesy wyceny, przyjęcia standardów i metod wyceny prowadzących do realistycznych

---

<sup>241</sup> Dyrektywa 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010, Dz.U.UE.L.2014.60.34 z dnia 2014.02.28.

i uzasadnionych wycen nieruchomości, aby zapewnić, by wszystkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z odpowiednią biegłością zawodową i odpowiednią starannością, a także by rzeczoznawcy spełniali określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz by prowadzić właściwą, kompleksową i wiarygodną dokumentację wyceny zabezpieczeń. W tym względzie pożądane jest zapewnienie odpowiedniego monitorowania rynków nieruchomości mieszkalnych oraz zapewnienie, by mechanizmy objęte takimi przepisami były zgodne z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Transpozycji przepisów niniejszej dyrektywy dotyczących zasad wyceny nieruchomości można dokonać za pomocą prawa lub samoregulacji;

- art. 19 Wycena nieruchomości stanowi, że Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.

Standardy międzynarodowe i europejskie mogą więc być uznane wśród innych standardów za wiarygodne, ale nie wprowadzono bezwzględnego obowiązku wyłączności w ich stosowaniu, a tylko sugestię w tej sprawie. W Polsce główny ciężar regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości i funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe spoczywa na krajowych przepisach prawnych. Są to przepisy rangi ustaw i rozporządzeń, powszechnie obowiązujące, dość szczegółowe, merytorycznie sprawdzone i w miarę potrzeb nowelizowane. Żaden upoważniony organ lub sąd nie stwierdził ich niezgodności z prawem międzynarodowym (Unii Europejskiej) ani w chwili wydawania, ani później w chwili funkcjonowania. Prawo Unii Europejskiej z zasady nie reguluje spraw funkcjonowania rynku nieruchomości. Jest to materia świadomie pozostawiona dla regulacji w prawie krajowym. Pewne kwestie związane z rynkiem nieruchomości są czasem regulowane niejako „przy okazji” w regulacjach dotyczących innych obszarów leżących w zakresie zainteresowania prawa Unii. Standardy międzynarodowe zostały ustalone przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, a standardy europejskie przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA). Żadna z tych organizacji nie jest organem Unii Europejskiej, a ich ustalenia nie mają mocy wiążącej dla państw członkowskich.

Istota zawodu regulowanego w Unii Europejskiej rozpatrywana jest poprzez trzy zasady: zasadę uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich UE, kształcenie regulowane i transgraniczne świadczenie usług. Zawód regulowany, w rozumieniu ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich UE<sup>242</sup>, oznacza zespół czynności zawodowych, których wykonywanie jest uzależnione od spełnienia wymagań kwalifikacyjnych

---

<sup>242</sup> Ustawa z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. 2023, poz. 334 tekst jedn. z dnia 23.02.2023 r.).

i warunków określonych w odrębnych przepisach. Wykonywanie takiego zawodu oznacza wykonywanie go na własny rachunek, na podstawie umowy o pracę lub w innej formie dozwolonej przez przepisy obowiązujące w państwie, w którym zawód ten był, jest lub ma być wykonywany. Kształcenie regulowane to kształcenie przygotowujące do zawodu regulowanego, uzupełnione, o ile jest to dodatkowo wymagane, szkoleniem zawodowym, okresem próbnym lub praktyką zawodową, których poziom i program są określone przepisami państwa wnioskodawcy lub podlegają zatwierdzeniu lub ocenie przez powołaną w tym celu instytucję w tym państwie.

Świadczenie usług transgranicznych oznacza wykonywanie tymczasowo i okazjonalnie zawodu regulowanego lub działalności na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej przez obywatela uprawnionego do wykonywania tego zawodu lub tej działalności w państwie członkowskim UE, w którym ma swoją siedzibę. Obcokrajowiec, którego poziom kwalifikacji został uznany jako wystarczający do ich uznania przez świadczenie usługi po raz pierwszy na obszarze RP, jest uznawany za osobę równoprawną z rzeczoznawcą majątkowym, który drogę do uprawnień zawodowych przebył w Polsce zgodnie z zapisami u.g.n., jest upoważniony do posługiwania się tytułem zawodowym „rzeczoznawca majątkowy” i wykazywany w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych. Ponadto ma on obowiązek poddania się ustawicznemu kształceniu. Ubezpieczeniu się od odpowiedzialności cywilnej, przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych, a jego działalność zawodowa podlega ocenie<sup>243</sup>.

### **3.2 Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) na świecie**

Analiza problematyki odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego nie może pominąć kwestii zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM). W środowisku polskich

---

<sup>243</sup> A. Hopfer, *Kilka uwag na temat wielu uwag dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 70, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011, str. 6.

rzeczoznawców majątkowych automatyzacja procesu wyceny nieruchomości odbierana jest jako zagrożenie dla tego zawodu. Jednym z działań Unii Europejskiej w celu zapobiegania bankom spekulacyjnym i błędom kredytodawców na rynku nieruchomości było przyjęcie dyrektywy dotyczącej kredytów hipotecznych<sup>244</sup>, która odnosi się do kompetentnych pod względem zawodowym oraz w wystarczającym stopniu niezależnych wewnętrznych i zewnętrznych rzeczoznawców, wykonujących wyceny nieruchomości<sup>245</sup>. Obowiązkiem państw członkowskich jest zadbanie o to, aby na potrzeby wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów były wykorzystywane wiarygodne standardy<sup>246</sup>.

Próba wdrożenia art. 19 dyrektywy dotyczącej wyceny nieruchomości przez rząd Holandii w taki sposób, aby umożliwić wycenę nieruchomości przy użyciu automatycznych modeli wyceny bez udziału rzeczoznawcy majątkowego spotkała się z kategorycznym sprzeciwem rzeczoznawców wykonujących tę profesję w Unii Europejskiej. Automatyzacja procesu wyceny nie tylko byłaby zagrożeniem dla integralności zawodu rzeczoznawcy majątkowego i mogłaby doprowadzić do wyeliminowania tej profesji z rynku, ale mogłaby przynieść wiele szkody dla

---

<sup>244</sup> Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010, zwana dalej dyrektywą 2014/17/UE.

<sup>245</sup> Por. art. 19 ust. 2 dyrektywy 2014/17/UE: Państwa członkowskie zapewniają, by wewnętrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.

<sup>246</sup> Por. art. 19 ust. 2 dyrektywy 2014/17/UE: Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.

interesów konsumentów i kredytobiorców. Złożoność procesu wyceny nieruchomości i problematyka ustalania wartości rynkowej nieruchomości nie jest przedmiotem rozważań autorki. Automatyczne modele wyceny oparte są na wątpliwych działaniach modeli statystycznych, które prowadzą do określenia ceny transakcyjnej a nie wartości rynkowej. Oparte są na różnych obiektywnych czynnikach (np. lokalizacja, rodzaj nieruchomości i jej wielkość), które nie uwzględniają stanu nieruchomości. Należy zgodzić się z opiniami, że wycena nieruchomości oparta na modelu statystycznym lub modelu AVM wiąże się z większym ryzykiem niż wycena wykonana przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę<sup>247</sup>, ponieważ wynik ustalony przez automat może określać wartość zawyżoną nieruchomości i być podstawą udzielania kredytów nie mających zabezpieczenia w realnej wartości rynkowej nieruchomości. Szereg problemów warsztatowych zawodu rzeczoznawcy majątkowego, będący podstawą postawienia zarzutów co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, nie można zastąpić kalkulacją nie opartą o założenie podobieństwa nieruchomości przyjętych do porównań i określenie wartości metodami porównawczymi lub dochodowymi. O ile zasadność wprowadzenia modeli AVM znajduje uzasadnienie w przypadku zwolnienia z odpowiedzialności karnej rzeczoznawcy majątkowego, który nie uczestniczyłby w określaniu wartości, to powstaje problem o wiele większej skali zagrażający bezpieczeństwu rynku kredytów hipotecznych i nieruchomości. Najbardziej odpowiednią formą wyceny jest wycena przeprowadzona przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę.

Znaczenie roli rzeczoznawcy majątkowego znajduje swe uzasadnienie także w przepisach art. 208 i 229 Rozporządzenia w sprawie wymogów ostrożnościowych dla

---

<sup>247</sup> K. Grzesik, *Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) dla celów zabezpieczenia wiarytelności kredytowej*, [w:] *Rzeczoznawca Majątkowy 1/2017*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017, s. 40.

instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych<sup>248</sup>. Pomimo tego, że w żadnym z przywołanych powyżej przepisów nie ma wzmianki o możliwości stosowania zautomatyzowanych modeli wyceny nieruchomości bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, próby udowodnienia znaczenia tych metod podejmowane są także w Polsce. W ocenie dr hab. inż. Małgorzaty Beaty Renigier-Biłozor podniesionych zostało wiele argumentów przeciwko szerokiemu wykorzystaniu AVM na gruncie wyceny nieruchomości. Jednym z najczęściej przytaczanych argumentów było bezkrytyczne wykorzystanie wyników otrzymywanych z modeli przez podmioty nie posiadające wystarczającego przygotowania merytorycznego w tym również wiedzy matematycznej. W tym miejscu autorka nie zgadza się z taką tezą, ponieważ wycena nieruchomości to dziedzina bardzo rozległa i podlegająca ciągłym badaniom. Już na gruncie rozważań dotyczących zagadnienia definicji wartości rynkowej, trudno zgodzić się z prowadzącą badania, że kluczowym problemem w korzystaniu z AVM jest brak zaufania do wiarygodności danych wykorzystywanych w modelu oraz zbytne uproszczenie złożoności rynku nieruchomości poprzez stosowanie deterministyczno-liniowych modeli matematycznych. Jej zdaniem konotacja skrótu „AVM”, koncentruje się głównie na słowie „automatyczny”, rozumianym również jako zdehumanizowany, podczas gdy człowiek w tym przypadku jest najważniejszym elementem gwarantującym uzyskanie wiarygodnych wyników<sup>249</sup>.

Na gruncie rozważań w niniejszej dysertacji dotyczących rzeczoznawcy majątkowego jako podmiotu przestępstwa, trudno zgodzić się, że wycena sporządzona przez automat będzie jedyną właściwą. Na podstawie udowodnionych naukowo

---

<sup>248</sup> Rozporządzenie 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012, Dz.U.UE.L.2013.176.1 z dnia 2013.06.27.

<sup>249</sup> [www.ncn.gov.pl](http://www.ncn.gov.pl), Projekt pn.: *Zastosowanie hybrydowych systemów sztucznej inteligencji w automatycznych modelach wyceny (AVM) na ograniczonych rynkach nieruchomości przy niewystarczających zbiorach danych*; nr rejestracyjny: 2019/33/B/HS4/00072.

przykładów, z których wynika, że rzeczoznawca majątkowy może uzyskać różne wartości nieruchomości stosując różne metody wyceny tak daleko idące uproszczenie wydaje się nieuzasadnione, bo przecież nie wiadomo, jak należy rozumieć prawidłową wartość nieruchomości. To właśnie dobór nieruchomości podobnych i wybrana metoda wyceny są najczęściej podstawą formułowania zarzutów co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Można się w tym momencie zastanowić nad alternatywnymi zautomatyzowanymi wycenami nieruchomości, które będą oparte o przepisy polskiego prawa. Nasuwa się jednak pytanie, kto będzie decydował, która z obliczonych wartości jest właściwa. Obecnie to rzeczoznawca majątkowy pełni rolę decydenta, za co ponosi pełną odpowiedzialność.

Sztuczna inteligencja jest potrzebna do wsparcia rynku nieruchomości, jednak powinno to być narzędzie wspierające decyzje inwestorów lub kupujących, a nie jako narzędzie mające wpływ na majątek obywateli i ograniczanie ich praw. Termin AVM kojarzy się z w pełni zautomatyzowanym procesem, gdzie wycena jest tworzona przez komputer z niewielką lub żadną interwencją człowieka. W rzeczywistości jest to szerokie spektrum obszarów obejmujących różne stopnie automatyzacji, cyfrowe źródła danych oraz różne poziomy zaangażowania i interwencji człowieka. Problem automatyzacji wyceny nieruchomości jest problemem globalnym i pomimo sprzeciwu profesjonalnych rzeczoznawców majątkowych do AVM, dostrzega się na świecie potrzebę wypracowania standardów i regulacji prawnych, które wymusza rozwój cywilizacyjny i konieczność zastosowania sztucznej inteligencji do analizy ogromnej ilości danych dotyczących nieruchomości. RICS<sup>250</sup> dostrzegło konieczność ponownej oceny terminu AVM oraz

---

<sup>250</sup> RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) jest niezależną, międzynarodową organizacją promującą rozwój kwalifikacji zawodowych, utrzymywanie najwyższych standardów oraz rygorystyczne przestrzeganie kodeksu etycznego w sektorze nieruchomości i budownictwa. RICS powstał w 1868 roku w Wielkiej Brytanii. Funkcjonuje w oparciu o podział na następujące oddziały: Wielka Brytania, Europa (kontynentalna), MENE (Środkowy i Bliski Wschód oraz Afryka), Ameryki, Azja, Oceania, i Indie.



szerszej dyskusji, biorąc pod uwagę trzy kluczowe tematy dotyczące danych, modeli i automatyzacji. Kluczowym czynnikiem jest samo słowo „wycena”. Terminy „wycena” i „wartość” są szeroko stosowane, ale często nie odnoszą się do wyceny sporządzonej na podstawie Czerwonej Księgi/Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) lub innych standardów, takich jak Jednolite Standardy Profesjonalnej Praktyki Wyceny (USPAP). Powody rozwoju i zwiększonej adopcji podejść typu AVM są względnie proste i zorientowane głównie na klienta. Kluczowe są czas, koszt, skala i zawartość. Szybkość i koszty to wyraźne korzyści z punktu widzenia klienta. W wielu przypadkach AVM są również postrzegane przez rynek jako zapewniające poziom spójności w porównaniu z wycenami ręcznymi i umożliwiają usuwanie błędów ludzkich z procesu wyceny. Często jakaś forma AVM jest postrzegana jako użyteczna podwójna kontrola lub może służyć jako druga opinia obok tradycyjnej metody wyceny.

Jak wynika z badań RICS prowadzonych na całym świecie, znaczenie zautomatyzowanych modeli wyceny jest niezwykle ważne dla organów podatkowych, firm audytorskich i księgowych, banków centralnych, organów nadzoru finansowego i agencji ratingowych. Dostrzega się potrzebę wykorzystywania przez konsumentów AVM, aby mieć rozeznanie o wartości nieruchomości na etapie pożyczania pieniędzy lub obliczania wartości nieruchomości celem sprzedaży. Niezależnie od celów wykorzystania modeli AVM obliczanie wartości musi odbywać się w sposób jasny i przejrzysty. Wraz z pojawieniem się modelu biznesowego Instant Buyer (iBuyer), w którym firmy kupują nieruchomości mieszkalne bezpośrednio od prywatnych sprzedawców, aby ostatecznie je odsprzedać, istnieje silna potrzeba ochrony konsumentów i edukacji w celu zapewnienia uczciwości oferowanych cen w stosunku do odsprzedaży wartości. Jednak wraz z wycofaniem się z tego rynku amerykańskiego operatora Zillow w listopadzie 2021 r. powołując się na zmienność rynku, długoterminowa stabilność tego modelu biznesowego jest niejasna. Ogólnie rzecz biorąc, AVM działają najlepiej z homogenicznymi aktywami będącymi w powszechnym obrocie i ich wydajność pogarsza się wraz z coraz bardziej heterogenicznymi aktywami lub aktywami, które są rzadko wymieniane. Przyjęcie AVM jest możliwe na dojrzałych rynkach, z dobrą dostępnością danych do udzielania kredytów i masowych wycen, zwłaszcza dotyczy to nieruchomości mieszkalnych o podobnych cechach i które są dość

często przedmiotem obrotu. AVM nie można zastosować, jeśli nieruchomości nie spełniają podstawowych wymagań kryteriów jednorodności oraz wystarczająco płynnego i przejrzystego rynku. Instytucjonalne budownictwo na wynajem lub „wielorodzinne”, jest coraz częściej wyceniane za pomocą AVM na wielu rynkach.

Różne klasy nieruchomości komercyjnych (CRE) obejmujące biura, handel detaliczny, przemysł, logistykę i alternatywne aktywa, takie jak centra handlowe, mieszkania dla seniorów, zakwaterowanie dla studentów, coworking i wszystkie magazyny samoobsługowe reprezentują znacznie bardziej heterogeniczne i rzadko sprzedawane aktywa niż aktywa mieszkalne. Ponadto wyceny nieruchomości komercyjnych często opierają się na metodach dochodowych, które z kolei są powiązane z różnymi atrybutami, takimi jak warunki najmu, prognozy wzrostu czynszów, poziomy pustostanów, rentowność rynkowa oraz kapitał, koszty operacyjne. Pomimo charakteru nieruchomości komercyjnych istnieje wiele przypadków rozwoju i zastosowania AVM na rynkach, na których przedmiotem obrotu są aktywa o podobnych cechach, dla których istnieje zbiór danych atrybutów nieruchomości i danych rynkowych. Niektóre z modeli są skoncentrowane na sporządzaniu wycen przy założeniu pustostanów, inne koncentrują się na prognozowaniu czynszów rynkowych. Inną rolą automatyzacji jest tworzenie różnych rynków i prognozowanie różnych wskaźników rynkowych, takich jak czynsze, kapitał wartości i zysków na poziomie sektora i podsektora. Na poziomie portfela obserwuje się już wdrażanie podejścia AVM dla nieruchomości komercyjnych, aczkolwiek z zastrzeżeniem, że skuteczność i dokładność będą miały tendencję do degradacji w miarę zagłębiania się w segmenty, podsegmenty i same poszczególne aktywa.

AVM są coraz częściej wykorzystywane jako jedna z możliwości w procesie wyceny lub jako druga opinia. W przypadku złożonych, wartościowych nieruchomości inwestycyjnych komercyjnych, wymagana jest szczegółowa wycena przez rzeczoznawców majątkowych z dogłębną znajomością aktywów i rynku lokalnego. Jednakże, AVM są nadal rozwijane i stosowane w wycenie nieruchomości komercyjnych i ich użycie będzie nadal rosnąć. Wzrost efektów automatyzacji sprzyja automatyzacji funkcji gromadzenia danych. W niektórych jurysdykcjach dojrzałe modele

automatycznej wyceny są wykorzystywane do masowych wycen na potrzeby opodatkowania nieruchomości mieszkaniowych, jak i nieruchomości komercyjnych. W świecie instrumentów finansowych istnieje wysoki stopień automatyzacji. Podejścia typu AVM są również stosowane do wyceny instalacji i maszyn, a kluczowymi czynnikami są skala wyceny i czas. Masowa wycena jest pożądana w wycenach przedsiębiorstw. Jednakże modele AVM wykorzystywane są przede wszystkim do wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania pożyczek, masowych wycen i wycen dla konsumentów.

Stopień stosowania modeli automatycznej wyceny jest bardzo zróżnicowany. Poza dojrzałymi rynkami, takimi jak Ameryka Północna, Wielka Brytania, liderami są Holandia, Szwajcaria i Australia. Automatyzacja stosowana jest przez Indie w masowej wycenie nieruchomości do celów opodatkowania nieruchomości. Proces wdrażania automatyzacji w całej Europie zależy od dostępności danych i otoczenia prawnego. Stosowanie modeli AVM obserwuje się w Hiszpanii, Portugalii, Włoszech, Grecji i Turcji, a także w innych krajach północnej Europy, gdzie dostępność danych jest ogólnie lepsza. W regionie Azji i Pacyfiku stosowanie automatycznych modeli wyceny odnotowano w Singapurze, Hongkongu, Chinach i Australii, w niewielkim stopniu w Brazylii, z propozycjami ich wykorzystania na Karaibach. Chociaż AVM są szeroko stosowane w większości Wielkiej Brytanii, kredytodawcy nie używają ich w Irlandii Północnej. Chcieliby jednak rozszerzyć ich wykorzystanie na Wyspę Man i Wyspy Normandzkie, oraz dla nieruchomości o większej wartości. AVM są rozszerzane na pojedyncze aktywa kupowane na wynajem w oparciu o dane dotyczące czynszów i ocenę domów zamieszkiwanych przez wielu mieszkańców.

Z perspektywy rynku termin „wycena” jest stosowany bardzo szeroko do oszacowań wartości, które są sporządzane w całości lub częściowo z wykorzystaniem AVM. W wielu przypadkach AVM są wykorzystywane przez instytucje finansowe i inne rynki kapitałowe uczestników, gdzie wymagane jest oszacowanie wartości, w niektórych przypadkach przed formalną wyceną zgodnie z normą taką jak IVS, na potrzeby udzielenia kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, pożyczki bez zobowiązań, wyceny posiadających nieruchomości na etapie oceny zdolności kredytowej, obliczenia

aktywów ważonych ryzykiem, celem zastosowania Wymogów Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), wyceny zabezpieczeń, np. w oparciu o regulacje EBC, wyceny portfeli kredytowych (w tym aktywów CRE – Corporate Real Estate) przez agencje ratingowe i fundusze otwarte, w celu ustalenia regularnych kalkulacji wartości aktywów netto dla spreadu cenowego (bid/oferta).

Na rynku pośrednictwa nieruchomości AVM są powszechnie wykorzystywane do zapewniania klientom oszacowania wartości dla celów marketingowych oraz w powstającym modelu biznesowym iBuyer do ustalenia oczekiwań cenowych i ofertowych. Centralne i lokalne agencje rządowe stosują AVM do okresowych masowych przeszacowań nieruchomości mieszkalnych, jak i niemieszkalnych. W ramach istniejących procesów wyceny AVM są coraz częściej wykorzystywane do zapewniania jakości, podwójnego sprawdzenia, punktacji i identyfikacji porównywalnych dowodów oraz szerszego doradztwa usługi wyceny. Jakość w kontekście AVM oznacza, że należy rozważyć następujące czynniki, z naciskiem na przejrzystość wokół każdego aspektu źródeł danych: aktualność, dostępność, bezpieczeństwo, pochodzenie danych, forma zabezpieczenia prawnego i/lub finansowego na wypadek istotnych problemów z danymi, spójność (podobny poziom skuteczności w czasie), metodologia zbierania, skala i zakres.

Oprócz danych, które przechwytyją atrybuty wycenianych aktywów, dostępność danych transakcyjnych ma kluczowe znaczenie. Jednak w wielu jurysdykcjach dane te są niedostępne, słabej jakości lub zastąpione danymi o cenie wywoławczej jako zamiennik. Kolejna uwaga dotycząca źródeł danych dla AVM, a nawet niezautomatyzowanych wycen, to rosnąca różnorodność danych wykorzystywanych w procesie wyceny. Aby ocenić zarówno stan, jak i cechy nieruchomości bez nakładów finansowych i czasu fizycznej wizyty na miejscu (ogłędzin nieruchomości), obrazy są rejestrowane i interpretowane przy użyciu różnych sztucznych podejść wywiadowczych (dane dotyczące położenia basenów, weryfikacji stanu technicznego nieruchomości celem oceny stopnia zniszczenia). Wiele problemów z automatyzacją istnieje nawet na dojrzałych, rozwiniętych rynkach, gdzie kluczowe dane są niedostępne w formie cyfrowej, są trudne do przypisania do właściwego zasobu/regionu z powodu braku

odpowiedniego identyfikatora lub braku odpowiedniej formy cyfrowej. AVM może składać się z jednego lub więcej modeli wykorzystywanych do analizy wycenianych aktywów, zapewniając szacunki wartości, zaufanie do samej wyceny i modelu kontrolnego, a także wspomagając inne funkcje, takie jak kalibracja, analiza porównawcza i weryfikacja historyczna z innymi wycenami i dane dotyczące obliczania cen. Ponadto, aby wspierać różne rodzaje zasobów i różne regiony, niektóre AVM są budowane przy użyciu zestawu mikromodeli, które odnoszą się do określonego zestawu zasobów.

Konieczność ciągłego kalibrowania modeli w stosunku do rzeczywistego świata jest kluczowym wymaganiem, które należy rozwiązać poprzez ciągłą kalibrację w oparciu o dane transakcyjne, wyceny niezwiązane z AVM oraz inne metody weryfikacji wstecznej. Wiele modeli zaprojektowano do pracy na poziomie portfela i nieuwzględnienie porównywalnych dowodów na poziomie poszczególnych aktywów prowadzi do innego wyniku statystycznego. Rozwój modeli AVM nie jest prowadzony wbrew rygorystycznemu zrozumieniu metodologii i podejść stosowanych przez rzeczoznawców. To jest z pewnością argument dla rzeczoznawców majątkowych, aby odegrali kluczową rolę w rozwoju, działaniu i zarządzaniu AVM. Warto zauważyć, że mimo to, że modele AVM na wielu rynkach mają dostęp do coraz większej ilości zbiorów danych, nadal dominuje tylko niewielka liczba czynników decydujących o wartości (od czterech do najwyżej pięciu), które różnią się w zależności od rynku i rodzaju aktywów. Proces dodawania nowych zestawów danych do istniejącego modelu skutecznie tworzy nowy model, zwiększając ryzyko związane z spójnością, stabilnością i koniecznością ciągłej kalibracji w celu ponownej walidacji modeli. Same modele przybierają różne formy od modeli w Excelu po ugruntowane narzędzia statystyczne wykorzystujące analizę regresji oraz różne formy sztucznej inteligencji, takie jak nadzorowane i nienadzorowane uczenie maszynowe, sieci neuronowe i proste spłoty grafów. Wiele modeli wykorzystuje metodę hedoniczną, która jest techniką regresji opartą na hipotezie, że aktywa mogą być traktowane jako wiązki cech i że wartości mogą być przywiązane do tych cech. Dostrzega się zagrożenie, że coraz większa ilość danych dostępnych dla platform analizy dużych zbiorów, przyczyni się do wystąpienia przypadków, gdzie sama skala danych analizowanych za pomocą modeli AVM będzie

zbyt dynamiczna, zmienna i skomplikowana do zrozumienia przez człowieka i konieczne będzie dokonanie osądu, czy równowaga ryzyka i korzyści związanych ze stosowaniem tych podejść jest do zaakceptowania.

Automatyzacja z pewnością znajduje uzasadnienie do obsługi złożonych modeli typu zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w których różne dane wejściowe, ustawienia, założenia itp. mają znaczący wpływ na wynik wyceny. Istnieje ryzyko, że modele te nie pozwolą na klarowność wyjaśnienia wpływu i wrażliwości zmian tych danych wejściowych oraz wynikowej wyceny. Automatyzacja wyceny w każdym przypadku nie może mieć zastosowania, bowiem występować będą zawsze przypadki sugerujące podejście inne niż AVM wymagane do sporządzenia wyceny. Architektura procesu musi wspierać wybór i segmentację odpowiednich aktywów, które mają być wyceniane całkowicie, częściowo lub całkowicie poza AVM, wraz z możliwością obsługi wyjątków jako aktywa wykraczają poza skuteczność AVM na jakimkolwiek etapie procesu. Proces wyceny może być wspierany przez AVM albo jako mechanizm kontroli jakości, jako jeden z różnych danych wejściowych do wyceny, albo w celu zapewnienia i zdobycia porównywalnych dowodów. W przypadku stosowania modeli AVM dane wyjściowe są uzupełniane przez rzeczoznawców sporządzających wyceny przy użyciu jakiejś formy inspekcji zdalnej lub wirtualnej, przeprowadzania inspekcji fizycznych lub korzystania z informacji zebranych przez niebędących rzeczoznawcami na miejscu przy użyciu ustrukturyzowanego procesu pozyskiwania danych.

Praca w oparciu o dane wyjściowe AVM stwarza potencjalne ryzyko uzyskiwania nieprawidłowej wartości nieruchomości ze względu na zbyt scentralizowane funkcje, nakładając na rzeczoznawcę majątkowego jeszcze większe ryzyko sporządzenia wyceny nierzetelnej niż w przypadku tradycyjnych metod wyceny. Każdy proces korzystający z AVM powinien być opisany. Potencjalne zagrożenia związane ze stosowaniem AVM:

- ryzyko związane z wieloma algorytmami i sztuczną inteligencją,
- potencjalne konflikty interesów na rynkach, na których występuje niewielka liczba profesjonalistów (użytkownik – rzeczoznawca),

- wykorzystywanie danych wyjściowych AVM jako liczb orientacyjnych, w szczególności do określania wartości dla konsumentów,
- opracowywanie danych w jurysdykcjach i/lub dla klas aktywów, w których dane i dojrzałość modelu nie są wystarczające do uzyskania solidnych i dokładnych wyników,
- traktowanie danych wyjściowych z AVM przeznaczonych jako narzędzie oceny ryzyka jako wyceny,
- istnienie szczególnego ryzyka związanego z automatyczną wyceną amortyzowanych kosztów odtworzenia skorygowanego za pomocą wskaźników kosztów budowy,
- istnienie ogólnego ryzyka związanego z używaniem indeksów rynkowych do automatycznego kierowania portfelem wyceny, które nie odzwierciedlają wpływu na poszczególne aktywa,
- postrzeganie przez użytkowników z sektora audytu i księgowości wyników AVM jako równoważnych do tradycyjnych wycen,
- brak pewności co do sposobu poradzenia sobie przez AVM z korektami i korektami rynkowymi (wzrosty i spadki, okresy niepewności rynkowej z ograniczonymi transakcjami oraz okresy ekstremalnej zmienności rynku, brak umiejętności patrzenia w przyszłość),
- obawa przed działaniem AVM jako animatora rynku,
- bez regularnej i systematycznej kalibracji względem danych referencyjnych, takich jak ręczne wyceny, istnieje ryzyko, że AVM mogą stać się cykliczne i samonapędzające się w swoich wynikach. Jeśli AVM kieruje się częściowym spojrzeniem na rynek i opiera się na danych posiadanych przez konkretną osobę uczestnika rynku, może istnieć ryzyko nieodłącznego błędu selekcji,
- niebezpieczeństwo, że efekt „koła zamachowego danych” spowoduje koncentrację i konsolidację danych dla rynku w jednym lub niewielkiej liczbie agregatorów danych, ograniczając w ten sposób konkurencję i innowację oraz tworzenie barier wejścia,

- coraz bardziej zróżnicowany zestaw modeli i podejść wykorzystywanych do opracowywania AVM, a brak standaryzacji może negatywnie wpłynąć na spójność i zdolność rynku do oceny ich skuteczności i zastosowania na różnych rynkach i typach aktywów,
- ryzyko nieświadomego korzystania z AVM przez konsumentów i traktowania wycen na równi z wycenami tradycyjnymi,
- reakcja sektora ubezpieczeń na ryzyko ubezpieczeniowe, odpowiedzialność i gwarancje udzielone przez rzeczoznawców korzystających z AVM w miarę wzrostu popularności AVM na różnych rynkach i typach aktywów,
- brak wystarczającego zaangażowania specjalistów od wyceny i nieruchomości w projektowanie, rozwój, działanie i zarządzanie AVM ze względu na brak akceptacji dla AVM.

Na podstawie informacji zwrotnych z rynku pozostaje niejasne, które AVM są używane w ramach ramy standardów, czy zapewniona jest odpowiedzialność i zapewnienie, na jakim poziomie i na jakim poziomie interesariusze ponoszą część lub całość związanego z tym ryzyka. Ponieważ większość odpowiedzialności cywilnej i ubezpieczeń jest dodatkowo gwarantowana przez sektor ubezpieczeniowy, istnieje potrzeba zrozumienia zagrożeń związanych z korzystaniem z AVM. Zwolennicy AVM uważają, że stosowanie automatycznych modeli wyceny działa w pozytywny sposób z wykorzystaniem przejrzystych i lepszej jakości danych, a także sprzyja usuwaniu ludzkich błędów. Uczestnicy rynku, tacy jak rzeczoznawcy, użytkownicy wycen, ubezpieczyciele i usługodawcy AVM powinni dążyć do wspólnego porozumienia, aby zapewnić przejrzystość i spójność i zarządzania ryzykiem oraz ochrony zaufania rynku do wyceny aktywów. Wszelkie ramy powinny mieć charakter nakazowy, ale umożliwiać ich wdrożenie w różnych jurysdykcjach i obejmować różne typy aktywów.

AVM i ogólnie automatyzacja są obecnie ugruntowaną częścią procesu wyceny na całym świecie w wielu jurysdykcjach i są stosowane do wielu typów aktywów poza ich pierwotnymi zastosowaniami dla mieszkaniowych kredytów hipotecznych i masowych wycen. Opracowanie regulacji prawnych i standardów umożliwiających



rozpowszechnienie automatycznych modeli wyceny oraz ram i obszarów ich zastosowania stanowi wyzwanie dla globalnego rynku nieruchomości i sektora finansowego. Wszelkie zmiany związane z zastosowaniem sztucznej inteligencji wydają się być nieuniknione, jednak muszą one określać podmiot i przedmiot odpowiedzialności w zakresie szacowania nieruchomości<sup>251</sup>.

---

<sup>251</sup> *Automated valuation models (AVMs): implications for the profession and their clients*, [w:] INSIGHT PAPER Global 04/2022, 2022, <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/automated-valuation-models-avms-implications-for-the-profession-and-their-clients>, dostęp 9 czerwca 2023 r.

## ROZDZIAŁ IV

# OPERAT SZACUNKOWY I OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 4.1 Operat szacunkowy

Operat szacunkowy stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych w zakresie szacowania nieruchomości, który tak jak każdy dowód podlega ocenie pod względem jego przydatności zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 80 k.p.a.<sup>252</sup>. Odnosząc się szerzej do oceny operatu szacunkowego Sąd Najwyższy stwierdził, iż operat nie ma cech dokumentu urzędowego ani opinii w rozumieniu art. 278 k.p.c., pozostając dokumentem prywatnym. W razie jego przedłożenia nie jest zatem co do zasady wykluczony przeciwdowód w postaci przedłożenia przez stronę kwestionującą jego prawidłowość innego operatu wskazującego inną wartość oszacowania, bądź też przez złożenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Przeprowadzenie przeciwdowodu jest jednak ograniczone w sytuacji, gdy operat został sporządzony na podstawie art. 157 u.g.n. przez biegłego wskazanego przez sąd. W takim przypadku możliwe jest poddanie weryfikacji na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n. Sporządzona przez biegłego opinia w postępowaniu sądowym dotycząca wartości nieruchomości jest operatem szacunkowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i jako taka może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców. Jednak, skoro ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie

---

<sup>252</sup> por. I OSK 3395/18, *Kryteria i zakres oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego* - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego LEX nr 3199910 - wyrok z dnia 26 kwietnia 2021 r., LEX nr 1771894 - wyrok z dnia 5 lutego 2015 r., LEX nr 1501743 - wyrok z dnia 21 stycznia 2014 r.

sądowi, to zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego<sup>253</sup>. Ponieważ wycena jest w trakcie jej wykonywania, a także w końcowej, wnioskowej fazie splotem szeregu subiektywnych ocen, doborów i konkluzji, staje się opinią rzeczoznawcy o wartości nieruchomości a nie stwierdzeniem niewątpliwego – ekonomicznie i matematycznie – faktu<sup>254</sup>. Przepis art. 175 ust 1 u.g.n. zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do zachowania przy szacowaniu nieruchomości szczególnej staranności, która wyraża się m.in. w sporządzaniu operatu szacunkowego w formie uporządkowanej, umożliwiającej prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy oraz przyjętych przez niego założeń. Zlecający wycenę nieruchomości w ramach prowadzonego postępowania ma pełne prawo oczekiwać i egzekwować przedłożenia operatu szacunkowego, który będzie sporządzony nie tylko zgodnie z przepisami prawa, ale także w sposób przejrzysty, spójny, logiczny i czytelny, który umożliwi zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę opinii, szczególnie tych, które pochodzą z obszaru jego wiedzy specjalnej. Sporządzenie operatu wymaga wiadomości specjalnych i stosownych kwalifikacji, musi być dokonane w sposób, który umożliwi jego weryfikację przez organ bądź sąd administracyjny<sup>255</sup>.

#### 4.1.1 Błędy poznawcze

W przypadku dowodu z opinii biegłych błędy poznawcze nie są istotne, bowiem opinia ma być zgodna z rzeczywistością. Biegły rzeczoznawca majątkowy może być

---

<sup>253</sup> II CSK 222/18, Wyrok Sądu Najwyższego z 6.06.2019 r., LEX nr 2690297.

<sup>254</sup> A. Hopfer, *Struktura organizacyjna i zawodowa rzeczoznawcy majątkowego w Europie – próba prezentacji i analizy*, [w:] Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, VII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego, Poznań 2008, str. 11.

<sup>255</sup> II SA/Gd 895/11 - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku LEX nr 1122845 - wyrok z dnia 7 marca 2012 r.

pociągnięty do odpowiedzialności nawet wówczas, gdy możliwości popełnienia czynu zabronionego nie przewiduje. W piśmiennictwie, jak już wcześniej sygnalizowano wskazuje się, że nawet w rzetelnie przygotowanych opiniach błędy wystąpić mogą, a czasem nawet muszą, bo w niektórych przypadkach uniknięcie błędu jest z założenia niemożliwe<sup>256</sup>. Przedstawienie nieumyślnie fałszywej opinii może wynikać z przyczyn od biegłego niezależnych (np. spowodowanych nieprawidłowymi działaniami organu procesowego), leżących „po stronie” biegłego, ale nie wynikających z jego winy, nawet nieumyślniej, leżących po stronie biegłego i przez niego zawinionych.

Rodzaje możliwych do popełnienia błędów, a w efekcie także ryzyko ich popełnienia, są diametralnie różne w zależności od reprezentowanej przez biegłego specjalności. W przypadku specjalności naznaczonych wysokim stopniem subiektywizmu i braku norm regulujących sposób postępowania biegłego, postawienie mu zarzutu „nieumyślnego sfalszowania opinii” może okazać się nietrudne. Niektóre źródła błędów trudno jednoznacznie zakwalifikować. Za tak oczywistą, wydawałoby się, przyczynę błędów w opiniach jak niedostateczne kwalifikacje wykonujących je biegłych, „winą” należałoby obciążyć raczej zbyt liberalne przepisy dotyczące ich powoływania i brak systemu weryfikacji kompetencji aniżeli samych biegłych. Błąd w opinii może wynikać ze splotu różnorodnych czynników, na który oprócz ewentualnych uchybień biegłych składają się także usterki w pracy organów prowadzących postępowanie (nieprawidłowe przeprowadzenie oględzin, nieprawidłowe sporządzenie protokołu z ich przeprowadzenia, niezrozumiałe sformułowanie postanowienia o powołaniu biegłego, niekompletny lub nieprawidłowo pobrany materiał badawczy itp.).

Do błędów niezależnych od biegłego należą m.in. standardowe błędy pomiaru oraz błędy nomologiczne, wynikające ze specyfiki badań empirycznych, na których dany

---

<sup>256</sup> A. Malinowski, *Kłamstwo a fałszywe zeznanie*, [w:] *Edukacja prawnicza*, Nr 5 (152) maj 2014.

rodzaj ekspertyzy się opiera. W naukach przyrodniczych błąd nie jest synonimem pomyłki czy gafy, lecz oznacza niemożliwą do uniknięcia niepewność nierozzerwalnie związaną z istotą pomiaru. Nie sposób więc ich uniknąć, nawet zachowując najwyższą staranność; wszystko co można zrobić, to spowodować, by były możliwie jak najmniejsze i znaleźć sposób na oszacowanie ich wielkości<sup>257</sup>. Błąd nomologiczny może przesądzić o błędnych konkluzjach w opinii biegłego nawet przy dołożeniu przez niego największej możliwej staranności i ostrożności, więc nie można mu za taki błąd przypisywać winy, ani pociągać do odpowiedzialności. Niektóre źródła błędów trudno jednoznacznie zakwalifikować. Do błędów spowodowanych przyczynami leżącymi po stronie biegłego zalicza się w szczególności błędy psychologiczne oraz błędy metodyczne. Błędy psychologiczne występują zawsze przy podejmowaniu wszelkich decyzji.

W literaturze<sup>258</sup> opisywane są między innymi takie błędy, jak:

- błąd trzymania się środka skali, mogący powstać w przypadku, gdy organ procesowy nakazuje biegłemu określić stopień przekonania o prawdziwości sformułowanych w opinii wniosków,
- błąd związany z efektem pierwszeństwa albo świeżości, polegający np. na aprecjacji małej wartości cechy, z którą ekspert ostatnio rzadko się spotykał albo deprecjacji dużej wartości cechy, z którą ostatnio przyszło mu spotykać się częściej,
- błąd związany z efektem aureoli, polegający na wnioskowaniu o pewnych właściwościach badanych obiektów na podstawie wiedzy o innych właściwościach tych obiektów,
- błąd genetyczny, polegający na przypisywaniu obiektom pewnej wartości nie w wyniku analizy własności tych obiektów, lecz ze

---

<sup>257</sup> J.R. Taylor, *Wstęp do analizy błędów pomiarowych*, Warszawa 1995, s. 15.

<sup>258</sup> M. Leśniak, *Wartość dowodowa opinii pismoznawczej*, Pińczów 2012, s. 322–323.

- względu na autora albo miejsce pochodzenia obiektu (np. w postaci sugerowania się nazwiskiem autora wcześniej wydanej opinii),
- błąd związany ze społecznym kontekstem oceniania (z szeroko rozumianym konformizmem).

Za błędy psychologiczne na ogół odpowiedzialny jest biegły, przynajmniej w zakresie dołożenia należytej staranności w celu minimalizacji ich wpływu na jego ustalenia<sup>259</sup>. Możliwości ustalenia przez sąd, czy biegły dochował rzeczywiście staranności, są bardzo ograniczone. Tego rodzaju błędy są nieodłącznie związane z naturą człowieka, więc choć świadomość ich istnienia ułatwia zachowanie obiektywizmu, to całkowite ich wyeliminowanie jest niemożliwe.

Błędy metodyczne polegają na wyborze niewłaściwej metodyki badania albo niepoprawnym stosowaniu zaleceń metodyki właściwej<sup>260</sup>. Niektóre z nich mogą wynikać z winy biegłego, na przykład, gdy ten stosuje własne, niesprawdzone metodyki badawcze, ponieważ metodyk prawidłowych nie zna, albo dlatego, że bezpodstawnie uważa „własne” metodyki za lepsze, co może skutkować oskarżeniem o umyślne przedstawienie fałszywej opinii. Błąd metodyczny może być także spowodowany przez organ zlecający ekspertyzę, na przykład, jeśli dostarczył on biegłemu niewłaściwy materiał porównawczy. Według niektórych autorów w tym ostatnim przypadku odpowiedzialnością za błąd należy obarczyć biegłego, ponieważ, wiedząc o niedostatkach materiału porównawczego, nie powinien decydować się na wydanie opinii<sup>261</sup>. O ile biegły z zakresu pismoznawstwa mimo zachowania należytej staranności może nie mieć możliwości stwierdzenia, że przekazany mu materiał porównawczy jest niewłaściwy, to przeciwnie

---

<sup>259</sup> M. Leśniak, op.cit, s. 340.

<sup>260</sup> M. Leśniak, op.cit, s. 324.

<sup>261</sup> M. Leśniak, op.cit, s. 328.

rzeczoznawca majątkowy odpowiada za dobór nieruchomości przyjętych do porównań. W takich przypadkach biegły z zakresu pismoznawstwa może popełnić błąd nomologiczny.

Realia życia często nie pozwalają na ścisłe trzymanie się wymogów wynikających z założeń teoretycznych. Jak wynika z analizy problemu sporządzania operatów szacunkowych przez biegłych, odstępstwa w zasadzie nie mogą mieć miejsca<sup>262</sup>. Braki w materiale dowodowym są stwierdzane przez biegłych zbyt późno. W razie stwierdzenia, że dany przypadek należy do wyjątkowo trudnych lub gdy niedostatki materiału porównawczego są tak znaczące, że nie pozwalają na wydanie przydatnej procesowo opinii, biegły może wnioskować o uzupełnienie materiału porównawczego. Jeśli braki materiału porównawczego nie są szczególnie poważne, wielu biegłych uznaje, że zdoła przeprowadzić badania na takim materiale porównawczym, jaki został im dostarczony i nie podejmuje starań o jego uzupełnienie. Nieruchomości przyjmowane do porównań są wynikiem analizy biegłego rzeczoznawcy majątkowego, dlatego w odróżnieniu do innych biegłych, to on szacuje wartość nieruchomości w oparciu o zastosowaną metodę i przyjęte przez niego dane do porównań. W przypadku braku nieruchomości do porównań ma możliwość wybrania odpowiedniej metody i uzasadnienia przeprowadzonego procesu wyceny. Jak wynika z orzecznictwa, brak wystarczających informacji, dokumentów czy danych może doprowadzić do sporządzenia opinii niepełnej, na podstawie której sporządzony zostanie wyrok, a winą obarczony będzie jedynie biegły, pomimo że dostrzegł braki w materiale dowodowym. Skorzystanie przez biegłego z prawa do odmowy wydania opinii w przypadku niedostarczenia odpowiedniego materiału badawczego spotyka się w większości przypadków ze sprzeciwem organu procesowego.

---

<sup>262</sup> A. Koziczak, *Autofalszerstwo*, Warszawa 2020, s. 163–171.

#### 4.1.2 Ocena prawidłowości operatu

Ocena prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych tym różni się od zasad oceny materiału dowodowego, że z legitymacji samego prawa przekroczona zostaje granica swobodnej oceny dowodów. Kwalifikowany tryb oceny prawidłowości operatu szacunkowego na mocy przepisu art. 157 ust. 1 u.g.n. zarezerwowany został dla organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych posiadających wiedzę fachową z zakresu wyceny nieruchomości.

W ramach oceny, obok legalności, zupełności i czytelności operatu, kontrolą obejmuje się ponadto elementy wiedzy specjalnej zawarte w metodologii szacowania i merytorycznej warstwie formułowanych opinii, pozostające poza kompetencją sądu i organu administracji publicznej<sup>263</sup>. Jeżeli przyjęta w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nasuwa uzasadnione wątpliwości, należy podjąć dodatkowe czynności w celu ich usunięcia, w tym poprzez skorzystanie z zapisu art.157 u.g.n. Postępowanie przewidziane w tym przepisie dotyczy oceny prawidłowości sporządzenia operatu, a jego rezultatem nie może być dokonanie określenia wartości przedmiotu oceny.

Przedmiotem swobodnej oceny przeprowadzanej przez sąd jest rzetelność, zupełność i wartość dowodowa opinii o wartości nieruchomości (w tym spadku jej wartości), natomiast ocena elementów operatu szacunkowego, które związane są z wiadomościami specjalnymi (metoda wyceny, prawidłowość zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących czy przyjętych nieruchomości do porównania), należy do organizacji zawodowej, jako wymagająca wiedzy specjalistycznej. Oczywiście o zastosowaniu art.157 u.g.n., czyli potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu szacunkowego decyduje każdorazowo sąd rozpoznający sprawę (sąd meriti) i powinien on z takiej zewnętrznej weryfikacji skorzystać w przypadku powstania

---

<sup>263</sup> M. Drobyszewska, *Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości*, [w:] *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 2/2018, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018, str. 5.



uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Brak takich wątpliwości powinien zostać wyartykułowany w uzasadnieniu wyroku<sup>264</sup>.

W ocenie Sądu Najwyższego nie wywołuje wątpliwości, że sporządzenie przez biegłego w postępowaniu sądowym opinii dotyczącej wartości nieruchomości lub wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest operatem szacunkowym w rozumieniu art. 156 i 157 u.g.n. i co do zasady może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców. W pierwszej jednak kolejności opinia ta stanowi dowód w sprawie, a więc podlega ocenie sądu, do którego należy decyzja, czy zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ocenę jej prawidłowości, a zajęte przez Sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należących do Sądu oceny tego środka dowodowego<sup>265</sup>.

#### **4.1.2.1 Ocena operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne**

Ocena legalności operatu szacunkowego jako dowodu może być dokonana przez organ prowadzący postępowanie w granicach obowiązującego prawa, natomiast ocena wykraczająca poza elementy prawne, obejmująca zakres metodologiczny i merytoryczny, zawierający wiedzę specjalistyczną z zakresu szacowania nieruchomości może być dokonana wyłącznie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Ocenie organu administracji w postępowaniu administracyjnym nie może podlegać prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego lecz wyłącznie jego

---

<sup>264</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 703/17.

<sup>265</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2020 r. II CSK 334/20, por.m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, niepubl., z dnia 6 września 2017 r., II CSK 119/17, niepubl., z dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 682/16, niepubl., i z dnia 15 maja 2018 r., II CSK 2/18, niepubl.

przydatność, jako materiału dowodowego, stanowiącego podstawę orzekania, co wynika z treści normatywnej art. 157 u.g.n<sup>266</sup>.

Na organie ciąży obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy i podjęcie niezbędnych działań dla prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie obowiązek oceny wiarygodności sporządzonej opinii. Zarówno organ, jak i sąd administracyjny zobligowane są ocenić wartość operatu szacunkowego. Dotyczy to zarówno podejścia, metody i techniki szacowania przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego. Fakt, że ich wybór zależy od rzeczoznawcy nie oznacza, że może on działać w sposób dowolny. Operat szacunkowy stanowi opinię biegłego, która podlega ocenie nie tylko pod względem formalnym, ale również materialnym. Organ rozpoznający sprawę ma nie tylko prawo, ale i obowiązek zbadać przedstawiony operat pod względem zgodności ze stosowanymi przepisami, ale również czy jest logiczny i zupełny. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny<sup>267</sup>.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie orzekł, że organ nie jest zobligowany do analizowania prawidłowości zastosowanych rozwiązań merytorycznych w zakresie zasad sztuki szacowania – sposobu analizy rynku i doboru nieruchomości do porównań, wypracowanych w praktyce szacowania przez środowisko rzeczoznawców, ponieważ nie są to zagadnienia unormowane w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, ale wiadomości specjalne rzeczoznawcy majątkowego<sup>268</sup>.

---

<sup>266</sup> I OSK 292/08 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego LEX nr 529933.

<sup>267</sup> Por. II OSK 2482/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559612 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2480/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559610 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2478/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559607 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2476/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559605 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2484/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559614 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.

<sup>268</sup> I SA/Wa 538/12 – Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 października 2012 r.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z 16 września 2014 r., sygn. akt I OSK 246/13, uchylił ww. wyrok i przekazał sprawę WSA w Warszawie do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu tego wyroku NSA wskazał, że przy rozpoznawaniu sprawy doszło do naruszenia prawa procesowego, poprzez błędne przyjęcie, że przedłożony przez skarżącą dokument w postaci oceny operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wydania zaskarżonej decyzji sporządzonej przez rzeczoznawców majątkowych stanowi dowód o charakterze opinii biegłego. Pominięcie przewidzianego przepisem art. 157 u.g.n. trybu oceny operatu szacunkowego w sytuacji uzasadniającej taką ocenę stanowi uchybienie przepisom prawa rzutujące na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy<sup>269</sup>. Obowiązkiem organu I instancji jest pouczenie skarżącego, który wnosi o sporządzenie nowego operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę, o trybie oceny przewidzianym w art. 157 u.g.n. Zgodnie z art. 157 ust. 2 u.g.n. sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Zakwestionowanie prawidłowości sporządzenia tego dokumentu może nastąpić poprzez zlecenie jego oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

W ocenie NSA art.157 ust. 1 u.g.n. oraz art. 84 k.p.a. wcale nie prowadzą do przyjęcia, iż oceny operatów szacunkowych dokonuje wyłącznie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych i z tego względu niedopuszczalne jest kwestionowanie tego dowodu w postępowaniu administracyjnym na zasadach ogólnych<sup>270</sup>. W wyroku z dnia 5.03.2009 r. NSA stwierdził, że z treści art. 157 u.g.n. nie można wywodzić bezwzględnego ograniczenia możliwości oceny elementu materiału dowodowego w postępowaniu administracyjnym, jakim jest operat szacunkowy. W szczególności nie można podzielić poglądu, iż zakwestionowanie prawidłowości

---

<sup>269</sup> II SA/Łd 979/08 - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, Opublikowano: [www.nsa.gov.pl](http://www.nsa.gov.pl), dostęp 8 czerwca 2023 r.

<sup>270</sup> II OSK 103/07 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 479032.

operatu może nastąpić jedynie poprzez zlecenie jego oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych. Oznaczałoby to, iż organ orzekający w sprawie byłby związany oceną dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego, co jest nie do pogodzenia z zasadą swobodnej oceny dowodów. Gdyby ustawodawca chciał wprowadzić zasadę formalizmu dowodowego jako odstępstwo od zasady obiektywnej oceny materiału dowodowego w postępowaniu administracyjnym, wola w tym zakresie powinna być wyrażona wprost i jednoznacznie. Tezy o ograniczeniu zasady obiektywnej oceny dowodów nie można domniemywać z treści art. 157 u.g.n. W świetle normatywnej treści tego przepisu, ocenie organu administracji w postępowaniu administracyjnym nie może podlegać prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, lecz wyłącznie jego przydatność jako materiału dowodowego, stanowiącego podstawę orzekania<sup>271</sup>. Do weryfikacji przydatności dowodowej wyceny zastosowanie mają uniwersalne reguły oceny materiału dowodowego (art. 7, art. 77, art. 80 k.p.a, art. 233 k.p.c) oraz ugruntowane w tym zakresie orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych, które od lat konsekwentnie wskazują na obowiązek oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego, tak jak każdego innego dowodu zgromadzonego w ramach postępowania dowodowego. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków, jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego<sup>272</sup>.

Weryfikacja operatu szacunkowego, z uwagi na zawartą w nim wiedzę fachową, dla uniknięcia zarzutu przekroczenia przez organ lub sąd granic swobodnej oceny dowodów, nie może być procesem dowolnym i uznaniowym, lecz racjonalnie

---

<sup>271</sup> I OSK 292/08 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 529933.

<sup>272</sup> I ACa 1127/16, *Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego*. - Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu LEX nr 278274 - wyrok z dnia 8 marca 2017 r.

uzasadnionym, opartym o kryterium zgodności z przepisami prawa, zupełności i czytelności, nie wkraczającym arbitralnie w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, dokonywana w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n., przed nowelizacją u.g.n. w 2017 r. wydawana była przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w zakresie zleconych jej przez ustawę zadań publicznych i pomimo, że do jej sporządzenia wymagane były wiadomości specjalne, to jednak nie mogła być utożsamiana z opinią biegłego (biegłych), gdyż negatywna ocena powodowała skutek w postaci utraty przez operat szacunkowy charakteru opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 u.g.n. Zdaniem NSA "skutek ten wskazuje zaś na działanie o charakterze władczym w zakresie zadań publicznych", a w konsekwencji, "ocenę dokonywaną w trybie art. 157 u.g.n. można uznać za nietypowy akt administracyjny. Stanowi ona dowód tego, co zostało w niej urzędowo zaświadczone i jest dokumentem urzędowym". Jak dalej wskazał NSA, dopuszczenie takiego dowodu w postępowaniu przed wojewódzkim sądem administracyjnym znajduje oparcie w art. 106 § 3 p.p.s.a. Przeprowadzenie przez sąd administracyjny uzupełniającego postępowania dowodowego z dokumentu będzie dopuszczalne w sytuacji, gdy wnioskowany (bądź dopuszczony z urzędu) dowód będzie pozostawał w związku z oceną legalności zaskarżonego aktu<sup>273</sup>.

Jedną z istotniejszych zmian, które weszły w życie 11 września 2017 r. było uchylenie art. 157 ust. 1a. Od tego momentu negatywna ocena operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n. przestała skutkować utratą przez ten operat opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 u.g.n. W obiegu prawnym funkcjonuje obecnie operat szacunkowy, zaś negatywna ocena jego prawidłowości przez organizację rzeczoznawców majątkowych nie rodzi żadnych skutków prawnych co do ważności wyceny. Ocena taka

---

<sup>273</sup> I OSK 1679/15 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 2277715.

ma już charakter niewiążącej opinii eksperckiej o charakterze opiniodawczym. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na znaczenie wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego. Problem ten był przedmiotem uchwały Rady Krajowej PFSRM, która stoi na stanowisku, że w procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Także określenie poziomu wartości, rozumianej jako hipoteza ceny, przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje dyskrecjonalności wyceny. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach.

Środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych posiada największe kompetencje do wskazania granicy, gdzie kończy się ocena wiarygodności dowodowej operatu szacunkowego, dokonywana zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, a zaczyna się merytoryczna ocena prawidłowości sporządzania opinii o wartości, będąca aktualnie wyłącznym uprawnieniem organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych<sup>274</sup>. Potwierdził to NSA w wyroku z 6 grudnia 2022 r.<sup>275</sup>. Operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych podlegają nie tylko formalnej kontroli organów rozpoznających sprawę, lecz podobnie jak wszystkie inne opinie biegłych podlegają ocenie organów rozpoznających sprawę na mocy art. 80 kpa. Tylko w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych ocena prawidłowości

---

<sup>274</sup> Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych, Uchwała nr 1/03/2015 z dnia 23 marca 2015 r. *Stanowisko w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.*

<sup>275</sup> I OSK 2028/19 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2022 roku, <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/FADD08B47B>.

sporządzenia operatu szacunkowego może być dokonana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n. Linia orzecznicza NSA jest w tej kwestii od wielu lat utrwalona<sup>276</sup>. Wykładnia przepisów z art. 7, 149, 156 ust. 1 i art. 240 ust. 2 u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tylko opinia o wartości nieruchomości, określona w formie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego może stanowić dowód w przedmiocie wartości nieruchomości bez względu na procedurę postępowania oraz charakter powołania rzeczoznawcy majątkowego. Biegły rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do przestrzegania zasad wyceny przewidzianych w dziale IV u.g.n., a wniosek o kwalifikowaną ocenę tego środka dowodowego stanowi uprawnienie sądu wynikające z art. 157 ust. 3 u.g.n.<sup>277</sup>. NSA stwierdził, że z przepisu art. 157 u.g.n. nie wynika wyłączenie kompetencji organu administracji do dokonywania oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego na podstawie art. 80 k.p.a., a tym bardziej kompetencji sądu administracyjnego do dokonywania oceny zaskarżonej decyzji przez pryzmat zebrania całości materiału dowodowego, w tym weryfikacji oceny zgromadzonych dowodów<sup>278</sup>.

Organ administracji publicznej lub sąd przed skierowaniem opinii o wartości nieruchomości do oceny w trybie art. 157 u.g.n. powinien wziąć pod rozwagę, czy jej

---

<sup>276</sup> Por. II OSK 2091/15 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 2316088 - wyrok z dnia 12 kwietnia 2017 r.; II OSK 2474/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559603 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2483/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1488166 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2477/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559606 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2475/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559604 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2485/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559615 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2481/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559611 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.; II OSK 2479/11 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 1559609 - wyrok z dnia 16 kwietnia 2013 r.

<sup>277</sup> II CSK 100/16 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., LEX 2203505.

<sup>278</sup> I OSK 721/15 Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1.02.2017 r., LEX 2230654.

wiarygodność dowodowa została uprzednio wyczerpująco zweryfikowana. Sądy i organy administracji publicznej nie są związane żądaniami stron postępowań o skierowanie kwestionowanych opinii biegłych do oceny przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych<sup>279</sup>, co nie oznacza, że mają odrzucać wnioski stron. Rezygnacja z ustawowego skutku negatywnej oceny prawidłowości operatu szacunkowego w całości przesunęła ciężar wiążącego orzekania o dalszej jego przydatności na organy prowadzące postępowania w trybie administracyjnym i sądowym. Potwierdza to stwierdzenie, że nawet jeżeli opinia biegłego zawiera w sobie elementy operatu szacunkowego, to nie można jej z takim opracowaniem utożsamiać<sup>280</sup>, zaś jedynym uprawnionym i zobowiązanym do jej oceny pozostaje sąd, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami<sup>281</sup>. Jak trafnie zauważa M. Dobryszewska, nie sposób się z tym zgodzić, wszakże w postępowaniach administracyjnych i sądowych operat szacunkowy stanowi dowód z opinii biegłego, w stosunku, do którego zasada swobodnej oceny dowodów może być realizowana jedynie w ograniczonym zakresie tj. nieprzekraczającym sfery wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego<sup>282</sup>. Granice weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych potwierdza wyrok NSA<sup>283</sup>, który jest zbieżny ze stanowiskiem PFSRM, reprezentującą środowisko rzeczoznawców majątkowych.

#### 4.1.2.2 Niepewność wyceny

Pojęcie niepewności wyceny pojawia się w praktyce każdego rzeczoznawcy majątkowego, jednak prawnie zostało uregulowane tylko w odniesieniu do wycen

---

<sup>279</sup> II CSK 100/16 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.11.2016 r., LEX 2203505.

<sup>280</sup> I ACa 750/16 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20.01.2017 LEX 2233045.

<sup>281</sup> I ACa 1127/16 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8.03.2017 LEX 2278274.

<sup>282</sup> *Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości*, op.cit, str. 7.

<sup>283</sup> I OSK 2028/19 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2022 roku, <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/FADD08B47B>.



stosowanych w postępowaniu restrukturyzacyjnym i uporządkowanej likwidacji zgodnie z Dyrektywą 2014/59/UE UE. Ma ono szczególne znaczenie w czasie kryzysu gospodarczego. Bezpieczeństwo wyceny zależy od zastosowania przez rzeczoznawcę umiejętności zawodowych do jasnych instrukcji i dobrych dowodów, działając zgodnie ze standardami wyceny. Im lepsze dowody i bardziej profesjonalna ocena, tym bardziej bezpieczna powinna być wycena. Potencjalna pewność wyceny jest kwestionowana, gdy rynki nie istnieją, są uśpione, bardzo małe lub zmienne<sup>284</sup>. Jeżeli sprzedaży nie towarzyszy bezwarunkowa procedura przetargowa, jeden lub więcej niezależnych rzeczoznawców powinno przeprowadzić niezależną wycenę przed negocjacjami w sprawie sprzedaży w celu ustalenia wartości rynkowej na podstawie powszechnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny<sup>285</sup>.

Pojęcie „niepewności wyceny” pojawia się w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego<sup>286</sup>. Do celów ustalenia sposobu traktowania akcjonariuszy i wierzycieli w przypadku standardowego postępowania upadłościowego, podstawą wyceny są wyłącznie informacje o faktach i okolicznościach, które istniały i mogły według uzasadnionych oczekiwań być znane w dniu przyjęcia decyzji o restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji, które to informacje, gdyby były znane rzeczoznawcy, wpłynęłyby na wycenę aktywów i zobowiązań podmiotu na ten dzień. Rzeczoznawca przygotowuje dla organu ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji sprawozdanie z wyceny, które zawiera co najmniej następujące elementy:

---

<sup>284</sup> Europejskie Standardy Wyceny 2016 (EVIP 2).

<sup>285</sup> Decyzja 2012/293/UE w sprawie pomocy państwa SA.28809 (C 29/10) (ex NN 42/10 & ex CP 194/09) udzielonej przez Szwecję na rzecz spółki Hammar Nordic Plugg AB Dz.U.UE.L.2012.150.78 z dnia 2012.06.09, Wersja od: 9 czerwca 2012 r.

<sup>286</sup> Rozporządzenie delegowane 2018/344 uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/59/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych określających kryteria dotyczące metody wyceny różnicy w traktowaniu w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji Dz.U.UE.L.2018.67.3 z dnia 2018.03.09.

- podsumowanie wyceny, w tym prezentację zakresu wyceny i źródła niepewności wyceny;
- wyjaśnienie kluczowych metod i przyjętych założeń oraz to, w jaki sposób wybór tych metod i założeń miał wpływ na tę wycenę;
- wyjaśnienie, o ile to możliwe, dlaczego wycena różni się od innych stosownych wycen, w tym wycen na potrzeby restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2018/345 bądź innych wycen do celów regulacyjnych lub wycen księgowych.

Jak wynika z wyroku T-628/17<sup>287</sup> rzeczoznawca powinien mieć dostęp do wszelkich odpowiednich źródeł informacji i wiedzy specjalistycznej, takich jak wewnętrzne rejestry, systemy i modele instytucji. Artykuł 13 regulacyjnych standardów technicznych określa metodę stosowaną do obliczania i uwzględniania bufora z tytułu dodatkowych strat w ramach wyceny wstępnej i przewiduje:

1. Aby zmniejszyć niepewność wycen wstępnych przeprowadzanych zgodnie z art. 36 ust. 4 lit. b)-g) dyrektywy 2014/59/UE, rzeczoznawca uwzględnia w wycenie bufor w celu odzwierciedlenia faktów i okoliczności potwierdzających istnienie dodatkowych strat w nieokreślonej kwocie i w niepewnym horyzoncie czasowym. W celu uniknięcia podwójnego liczenia niepewności rzeczoznawca należycie objaśnia i uzasadnia założenia, na których opiera się obliczanie bufora;
2. W celu ustalenia wielkości bufora rzeczoznawca określa czynniki, które mogą mieć wpływ na oczekiwane przepływy pieniężne, jakie mogą nastąpić

---

<sup>287</sup> T-628/17, *Aeris invest sàrl przeciwko komisji europejskiej i jednolita rada ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji*. - Wyrok Sądu (dawniej: Sądu Pierwszej Instancji), Opublikowano: [www.eur-lex.europa.eu](http://www.eur-lex.europa.eu).

w związku z prawdopodobnymi działaniami w ramach restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji.

Mimo tego, że przepisy te nie dotyczą wprost wyceny nieruchomości, to warto zauważyć jak istotne znaczenie dla prawidłowości opinii i uznania jej za wiarygodną ma źródło danych i przyjęta metoda pozwalająca ustalić wartość rynkową.

Nie sposób nie zgodzić się z Krzysztofem Grzesikiem – wieloletnim prezydentem TEGOVA, że szczególnie w czasach kryzysu „miękkie” kompetencje rzeczoznawcy, takie jak intuicja i doświadczenie, zyskują na znaczeniu i nie powinny być deprecjonowane klauzulami o rzekomej „niepewności wyceny”. Jako przykład wskazał sprawę o zaniedbanie obowiązków rzeczoznawcy, która zawisła przed brytyjskimi sądami tj. w sprawie Titan vs. Colliers (2014). W dobrym dla rynku nieruchomości roku 2005, Colliers wycenił kilka nieruchomości magazynowych na terenie Niemiec na potrzeby banku Credit Suisse, oszacowując ich łączną wartość na 135 mln €. Na tej podstawie bank udzielił kredytu w wysokości 110 mln €. Wierzytelność kredytową z tego tytułu nabył Titan, spółka celowa Credit Suisse utworzona na potrzeby emisji papierów wartościowych zabezpieczonych listami zastawnymi. W wyniku niewypłacalności jedynej najemcy Quelle, kredytobiorca przestał być w stanie obsługiwać kredyt, co z kolei uniemożliwiło spółce Titan wywiązywanie się ze zobowiązań względem swoich beneficjentów. Sąd pierwszej instancji (High Court) uznał rzeczoznawcę winnym dopuszczenia się zaniedbania. W ocenie sądu za „rzeczywistą” wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości należało uznać 103 mln €, co było równoznaczne wykroczeniu pierwotnego wyniku wyceny poza zakres +/- 15%, który to zakres sąd uznał za dopuszczalny margines błędu w wycenie tego rodzaju nieruchomości. Jednak sąd drugiej instancji (Court of Appeal) uznał, że opinia sądu pierwszej instancji dotycząca „rzeczywistej” wartości rynkowej w wysokości 103 mln € była błędna. Ustalił on tę wartość na poziomie 118,3 mln €. Tym samym wycena Colliers ponownie znalazła się w przedziale +/-15% tolerancji, a rzeczoznawcy nie można już było przypisać zarzutu zaniedbania. Cała sprawa jest niezwykle ciekawa nie tylko z powodu wyznaczenia przez sąd +/-15% dopuszczalnej rozbieżności pomiędzy wycenami dużych nieruchomości komercyjnych. Pokazuje ona

także jak duże mogą występować rozbieżności pomiędzy wycenami sporządzanymi przez renomowanych rzeczoznawców. Jedna z takich wycen w tej sprawie opiewała na zaledwie 76,6 mln €. Obie przytoczone sprawy sądowe pokazują wyraźnie, że „niepewność” jest po prostu immanentną cechą każdej wyceny, która jest zawsze opinią eksperta<sup>288</sup>.

#### 4.1.2.3 Błędy w operatach szacunkowych

Nieprawidłowości oraz błędy popełniane w procesie szacowania nieruchomości wynikają najczęściej z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów lub ich niewłaściwego stosowania. Przyczyny błędów w opiniach mogą być obiektywne (niezależne od biegłego) i subiektywne (zależne od biegłego). Jako przyczyny obiektywne wskazuje się w praktyce przede wszystkim przyczyny wynikające z uchybień sądu. Są to złe procedury wpisu na listę biegłych, brak weryfikacji faktycznych kwalifikacji biegłych, zła jakość postanowień o powołaniu biegłego, niewykorzystywanie możliwości nawiązania kontaktu z biegłym, błędnie stawiane pytania do biegłych, stawianie pytań wykraczających poza kompetencje biegłego, nieprawidłowo skompletowany materiał porównawczy, zbyt krótkie terminy, powoływanie instytucji pośredniczących w opiniowaniu, nadmierne zaufanie do wyników ekspertyz wykonanych przez tzw. autorytety, nadmierna wiara w dowód naukowy i metody analityczno-statystyczne, brak udziału w czynnościach biegłego, preferowanie biegłych wydających opinie szybko i tanio, przekazywanie kompetencji do wskazania eksperta pracownikom sekretariatu sądu, brak konfrontacji biegłych, wielość opinii z tzw. ostrożności procesowej, fetyszyzacja dowodu z opinii biegłego przy słabym przygotowaniu do oceny merytorycznej ekspertyzy.

---

<sup>288</sup> K. Grzesik, *The Art of Valuation in Times of Crisis (a personal view)*, [w:] *The European Valuer Journal*, Wydanie nr 19, TEGOVA, Bruksela 2020, s. 4-5.

Przyczyny subiektywne są skutkiem uchybień biegłych. Można do nich zaliczyć niedostateczne kwalifikacje i doświadczenie biegłych, brak wiedzy prawnej, zwłaszcza zasad opiniowania, brak znajomości przepisów prawnych z zakresu danej, własnej dyscypliny, błędny układ opinii, brak opisu badań, brak uzasadnień, powierzchowność badań, brak krytycyzmu do własnej pracy i umiejętności, wydawanie opinii za wszelką cenę, przekraczanie przedmiotu i zakresu opinii, pseudo multidyscyplinarność, utożsamianie się ze stroną postępowania, uprzedzenia i animozje między biegłymi, nieumiejętność prezentacji opinii przed sądem.

Przyczyn błędów popełnianych przez rzeczoznawców należy się dopatrywać przede wszystkim w zbyt ogólnie sformułowanych normach prawnych, umożliwiających dowolną ich interpretację. Niewiążące normy branżowe stanowiące wytyczne metodyczne dla rzeczoznawców majątkowych są zalecane a nie obligatoryjne. Takim przykładem jest podejście porównawcze, które jest najczęściej stosowaną metodą wyceny. Dotychczas nie istniały przepisy precyzyjnie określające pojęcie cech rynkowych czy rynek nieruchomości podobnych. Inne przyczyny nieprawidłowości to m.in. nieprecyzyjne pojęcie dochodów z nieruchomości w podejściu dochodowym, brak jednolitych procedur określania wartości służebności przesyłu w przypadku określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw. Dopiero we wrześniu 2023 r. sformułowano normy prawne obejmujące metodykę wyceny i podstawowe pojęcia, kluczowe w procesie wyceny, za wyjątkiem doprecyzowania pojęcia prawidłowej wartości nieruchomości.

Organy administracji lub sądy zobligowane do oceny jakości opinii przyjmowanych lub nie jako dowody w prowadzonych przez siebie postępowaniach oczekują potwierdzenia podejrzeń o nieprawidłowościach dostrzeżonych w przedkładanych operatach. Ich postępowanie jest umotywowane wolą starannego działania. Odbiorcy wyceny stali się bardziej świadomi i bardziej wymagający, dlatego zlecając analizę operatów zależy im na wykryciu błędów formalnych oraz mają nadzieję, że wartość ich nieruchomości została ustalona nieprawidłowo. Podkreślenia wymaga, że organizacja zawodowa nie jest uprawniona do określenia prawidłowej, jej zdaniem,

wartości nieruchomości<sup>289</sup>. Rolą komisji odpowiedzialności zawodowej (KOZ) nie jest weryfikacja wyniku oceny, a badanie czy operat został sporządzony zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 175 u.g.n., a więc czy spełnia wymogi kryterium zgodności z prawem, standardami zawodowymi, zasadami etyki zawodowej, zachowania staranności przewidzianej dla zawodowego charakteru czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego oraz zachowania bezstronności. Opinia organizacji zawodowej ma charakter weryfikacyjny w stosunku do uprzednio wydanych wycen<sup>290</sup>. Weryfikacja opinii o wartości, która nie daje zlecniodawcy w zasadzie odpowiedzi na pytanie, jaka powinna być wartość oszacowana w operacie szacunkowym, wydaje się być pozbawiona większego sensu. Skoro nie ma instrumentów do określania wartości nieruchomości, która pozwoliłaby na rozwiązanie sporu pomiędzy stronami, można wyciągnąć wniosek, że podważenie prawidłowości przeprowadzonego procesu wyceny nieruchomości jest działaniem strony na zwłokę i w celu wydłużenia postępowania w danej sprawie, niezależnie od kosztów (np. kosztów oceny przeprowadzonej przez komisje działające przy stowarzyszeniach).

Najczęściej popełnianymi błędami przy sporządzaniu operatów szacunkowych wykrytymi podczas kontroli przez Komisję Arbitrażową są:

- a. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny (§ 56 ust. 1 pkt 1):
  - błędne wskazanie numerów działek gruntu lub numerów obrębów ewidencyjnych,
  - pomylenie zakresu wyceny z przedmiotem wyceny,

---

<sup>289</sup> II OSK 103/07 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, LEX nr 479032.

<sup>290</sup> Por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2005 r. I OSK 1435/04 (LEX nr 166683), cytowany w wyrokach: LEX nr 750622 - wyrok z dnia 25 listopada 2010 r., I SA/Wa 383/10 - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, LEX nr 750801 - wyrok z dnia 6 października 2010 r., I SA/Wa 384/10 - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, LEX nr 750802 - wyrok z dnia 6 października 2010 r.

- brak wskazania zakresu wyceny,
  - zawarcie informacji, że przedmiotem jest nieruchomości, a zakresem jest składnik nieruchomości zamiast prawo.
- b. Określenie celu wyceny (§ 56 ust. 1 pkt 2):
- cel wyceny bywa przyjmowany inny niż wskazany w umowie lub jest sformułowany enigmatycznie np. do celów własnych zleceniodawcy.
- c. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości (§ 56 ust. 1 pkt 3):
- niepełne wskazywanie przepisów prawa oraz ich aktualnych sygnatur lub zastosowanie nieaktualnych przepisów,
  - niepełne wskazanie źródeł danych o nieruchomości,
  - niewykorzystywanie wszystkich źródeł, odpowiednich dla przedmiotu wyceny, np. map zasadniczych lub informacji o wpisie do rejestru zabytków, co może mieć wpływ na proces szacowania i wynik wyceny,
  - brak istotnych załączników.
- d. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości (§ 56 ust. 1 pkt 4):
- błędne ustalanie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
  - pomijanie dat obligatoryjnych, na które musi być przyjęty stan wycenianej nieruchomości (wskazywanych przez przepisy szczególne).
  - zastrzeżenia w zakresie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości dotyczą w zasadzie wyłącznie daty, na którą ustalany jest stan nieruchomości wycenianej. Błąd popełniany w tym zakresie jest brzemienno dla całej dalszej procedury wyceny. Niewłaściwe jest również wskazywanie daty w formacie jedynie miesiąca i roku.
- e. Opis stanu nieruchomości wycenianej (§ 56 ust. 1 pkt 5):

- przyjmowanie stanu wycenianej nieruchomości niezgodnego ze stanem faktycznym,
- pomijanie opisu otoczenia nieruchomości,
- niepełny opis stanów nieruchomości, zwłaszcza na daty historyczne,
- opis stanów nieruchomości na niewłaściwe daty,
- niepełne zbadanie przedmiotu wyceny w zakresie stanu prawnego,
- nieprecyzyjny lub niejednoznaczny opis cech nieruchomości,
- nieuwzględnianie w opisie nieruchomości dotyczących jej obciążeń,
- opis nieruchomości oparty na informacjach i dokumentach nie będących dowodami w sprawie,
- uznaniowe przyjmowanie do wyceny lub pomijanie bez uzasadnienia części składowych nieruchomości.

Błędy popełniane na etapie opisu nieruchomości wycenianej przekładają się na błędy popełniane w dalszych częściach procedury wyceny.

- f. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości (§ 56 ust. 1 pkt 6):
  - brak informacji o obowiązującym planie miejscowym,
  - podawanie nieprawidłowych zapisów z planu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
  - nieuwzględnianie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.
- g. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny (§ 56 ust. 1 pkt 7), w tym błędny dobór danych, nieuwzględnione warunki szczególne zawarcia transakcji, błędna lub niedostateczna analiza rynku, dobór



nieruchomości porównawczych z niepodobnych do przedmiotu wyceny:

- brak jasno określonych kryteriów wyboru rodzaju, obszaru i czasu badania rynku, powierzchowność lub lakoniczność analiz,
- nieprawidłowy dobór analizowanego rynku pod względem powyższych cech,
- brak dostosowania treści analiz rynku do celu wyceny oraz rodzaju nieruchomości wycenianej,
- rozszerzenie badania rynku, mimo że na rynku lokalnym lub na obszarze kilku sąsiednich gmin czy powiatów występują odpowiednie transakcje,
- ograniczanie zakresu badania rynku np. w wyniku zakupu ograniczonych ilości danych transakcyjnych,
- nieprawidłowy dobór nieruchomości porównawczych, w tym wskazywanie na ceny transakcyjne nieruchomości zawierające podatek VAT,
- przyjmowanie nieadekwatnych cech do opisu nieruchomości wycenianej i nieruchomości reprezentujących rynek (zbiór cech robi wrażenie, jakby był ustalony w oderwaniu od cech nieruchomości znajdujących się w tym zbiorze),
- niedostateczna analiza rynku kapitałowego dla określenia stopy dyskonta,
- przyjmowanie do analizy rynku nieruchomości niepodobnych do przedmiotu wyceny (przyjmowanie nieprawidłowych danych do analizy rynku, realizacja procedur w podejściu porównawczym),
- przyjmowanie nieruchomości za niezabudowane podczas gdy były zabudowane bądź nieruchomości zalesionych jako rolne.

- h. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania (§ 56 ust. 1 pkt 8):
- określana wartość wskazywana jest jako rynkowa, podczas gdy z dalszej treści operatu wynika, że określono wartość odtworzeniową,
  - nieprawidłowy wybór podejścia, metody i techniki wyceny, występujący często na skutek źle wykonanej analizy rynku,
  - zastosowanie przyjętej z góry metody wyceny, nieadekwatne do występujących danych rynkowych, stosowanie „na siłę” metody korygowania ceny średniej,
  - niezastosowanie ekonomicznych zasad wyceny takich jak zasada antycypacji, zasada krańcowej efektywności nakładów inwestycyjnych, zasada konkurencji.
- i. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem (§ 56 ust. 1 pkt 9), w tym błędne metody obliczeń, nieprawidłowości w ocenie wag, nieprawidłowość dokonania korekt w metodzie porównywania parami, nieprawidłowość dokonania korekt w metodzie korygowania ceny średniej:
- nieprawidłowe sprecyzowanie i obliczanie powierzchni budynków stanowiących podstawę wyceny,
  - pomijanie w podejściu dochodowym pewnych kosztów i dochodów,
  - brak rozróżnienia stopy kapitalizacji od stopy dyskontowej i czynników wpływających na ich poziom,
  - nierozróżnianie stawek czynszu brutto od stawki czynszu netto,
  - niezachowanie zasady współmierności przy zastosowaniu podejścia dochodowego,
  - nieuwzględnienie w podejściu kosztowym wszystkich części składowych gruntu, nieuwzględnienie kosztów dokumentacji i nadzoru,

- nieuwzględnienie w podejściu porównawczym ograniczeń prawnych (np. służebności) lub techniczno-użytkowych (brak dostępu do drogi publicznej),
- przyjmowanie do porównań niejednorodnych prób danych rynkowych,
- pomijanie istotnych cech rynkowych lub przyjmowanie jako cech różnicujących cech, które de facto nie różnicują cen,
- błędy w ustalaniu ocen cech rynkowych i ich wag oraz poprawek kwotowych,
- nieuwzględnianie trendu czasowego lub przyjmowanie trendu bez uzasadnienia,
- uznawanie, że kryterium brzegowe  $C_{\max}$  i  $C_{\min}$  dotyczy tylko metody korygowania ceny średniej,
- w metodzie korygowania ceny średniej pomijanie opisów nieruchomości o cenach skrajnych  $C_{\max}$  i  $C_{\min}$  lub opisywanie ich w sposób ogólny,
- w metodzie korygowania ceny średniej obliczanie współczynników korygujących realizowane niezgodnie z przyjętą gradacją cech rynkowych lub w sposób uznaniowy,
- określenie wartości składników roślinnych nieruchomości według wartości z katalogu cen nieaktualnego na datę zwrotu nieruchomości.

Powodem błędów jest opieranie konkretnych operacji rachunkowych na niepełnych lub nieprawidłowych danych przyjmowanych z poprzednich etapów realizacji procedury wyceny. Obliczenia wykonane na niewłaściwych danych w logiczny sposób prowadzą do niewłaściwych wyników. Oszacowane wartości mogą się istotnie różnić i nie będzie to nieprawidłowa wycena. Różnice będą wynikać w zależności od zastosowanej wyceny, niezależnie od tego, czy pominie się wpływ dokładności pomiaru na wyniki szacowania czy nie. Nie istnieje optymalna metoda wyceny. Dlatego rodzaje ryzyka wpisane są w procedurę wyceny nieruchomości, a rzeczoznawca

majątkowy powinien dokładnie opisać zastosowaną metodę odpowiednio dobraną do celu, przedmiotu i zakresu wyceny, aby uniknąć zarzutów sporządzenia nieprawidłowej lub fałszywej opinii. Piotr Cegielski wyróżnia następujące rodzaje błędów/rodzaje ryzyka:

- błąd (ryzyko / dokładność) pomiaru.
- błąd (ryzyko) struktury i postaci funkcyjnej modelu.
- błąd (ryzyko) estymacji parametrów modelu.
- błąd (ryzyko) zastosowania modelu<sup>291</sup>.
- j. Dołączenie istotnych dokumentów wykorzystanych przy sporządzaniu operatu (§ 56 ust. 1 pkt 4)<sup>292</sup>.

Za główne problemy związane z funkcjonowaniem biegłych sądowych uważa się błędy merytoryczne w sprawozdaniach z wykonanych badań (niejasność wyводу, niepełność opinii, niejednoznaczne wnioski) oraz długi okres oczekiwania na opinie. Ponadto wskazuje się na problemy tj.: szablonowość opinii, niedotrzymywanie przez biegłych terminów, niejasne opisy stosowanych metod badawczych, niekomunikatywność biegłych w trakcie rozpraw, niewielkie doświadczenie zawodowe, wypowiedzanie się biegłych poza zakresem ich uprawnień, błędy formalne w sprawozdaniach, niepublikowanie przez biegłych artykułów naukowych w ramach dyscyplin, w których deklarują posiadanie wiadomości specjalnych, brak jednolitego katalogu dyscyplin, w których biegli deklarują posiadanie właściwości specjalnych.

---

<sup>291</sup> P. Cegielski, *Ryzyko modelu wyceny oraz wiarygodność wyniku oszacowania w podejściu porównawczym*, XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2022.

<sup>292</sup> I. Betke, J. Zyga, *Błędy w opiniowanych operatach szacunkowych – w świetle statystyki*, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 4/2017, Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017, str. 21-25.

Jak wielokrotnie podkreślono w literaturze przedmiotu wyceny nieruchomości, głównym problemem sporu jest z reguły wartość przedstawiona w opinii. Zgodnie z Międzynarodowymi Europejskimi Standardami Wyceny oraz polskim prawem wartość rynkowa, w odniesieniu do nieruchomości, oznacza szacunkową kwotę, którą powinno się uzyskać w dniu wyceny, w transakcji pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia transakcji, po tym jak został przeprowadzony odpowiedni marketing, w której to transakcji obie strony wzięły udział z rozeznaniem, rozważą i bez przymusu.

Rzeczoznawca majątkowy opracowując operat szacunkowy oszacowując wartość rynkową, częstokroć nie podaje, czy jest to wartość wyliczona w kwocie brutto, czy netto. W klauzulach zamieszcza natomiast informację, że nie uwzględniono wpływu podatku od towarów i usług (VAT). Przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca określa tylko wartość rynkową nieruchomości, a nie cenę jej sprzedaży. W ustawie o gospodarce nieruchomościami nie została zdefiniowana ani „prawidłowa” wartość nieruchomości, ani cena sprzedaży nieruchomości. Nie ma również przepisów określających składniki wartości rynkowej nieruchomości. Wartością rynkową towarów i usług<sup>293</sup> jest całkowita kwota, jaką nabywca towaru lub usługobiorca musi zapłacić dostawcy lub usługodawcy. Wartość ta powinna być wartością brutto.

Rolą rzeczoznawcy majątkowego nie jest i nie powinna być analiza podatkowa transakcji, której przedmiotem będzie wyceniana nieruchomość. Niesłuszne jest określanie wartości w podziale na wartość brutto i wartość netto, albowiem w polskim prawie stosowane są różne stawki podatkowe, których zastosowanie nie zawsze daje wartość podatku większą od zera np. stawka „zw” – zwolnienie z opodatkowania (przedmiotowe lub podmiotowe). Powszechnie przyjmuje się, że wartość brutto nieruchomości zawiera podatek VAT, natomiast wartość netto to wartość nieruchomości bez VAT. W przypadku transakcji

---

<sup>293</sup> art. 2 ust. 27b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 z dnia 2022.04.29).

zwolnionej zastosowanie ma stawka „zw” o wartości zero złotych, a więc wartość nieruchomości zarówno w rozumieniu u.g.n, jak i przepisów o podatku od wartości dodanej jest wartością brutto. Status podatkowy nabywcy nieruchomości jest obojętny dla rzeczoznawcy majątkowego. Przyjmuje się, że podatek VAT dodaje się do wartości nieruchomości, dlatego utrwaloną praktyką jest przyjmowanie wartości z rynku bez podatku VAT. Potwierdza to dotychczasowe orzecznictwo<sup>294</sup>. Utrwalonym stanowiskiem PFSRM jest, że wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym jest pozbawiona podatku VAT, zaś odpowiednią w tym zakresie klauzulę rzeczoznawca powinien każdorazowo zamieścić w tym operacie. Wartość rynkowa nieruchomości określana w operacie szacunkowym nie jest tożsama z jej ceną. Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z 5 lipca 2001 r. o cenach<sup>295</sup>, cena stanowiła wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę; w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. W opinii PFSRM, podatek VAT jest kategorią z obszaru ceny, a nie z obszaru wartości, co oznacza, że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia o naliczaniu lub nienaliczaniu tego podatku. Nie ma przepisów przewidujących włączanie podatku VAT do wartości nieruchomości, skoro jest on składnikiem ceny. Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług - w kontekście uznawania określonych wartości za kwoty netto, bądź brutto - są obecnie zawarte w przepisach ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług<sup>296</sup>. Artykuł 3 ust. 1 pkt 1 tej ustawy stanowi, że cena oznacza wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą

---

<sup>294</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 października 2005 r. (III SA/Wa 1953/05).

<sup>295</sup> Ustawa z 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz.U. nr 97, poz. 1050, ze. zm.). Akt uchylony 25 lipca 2014 r.

<sup>296</sup> Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z 2019 r. poz. 178)

kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. Stosownie do treści ust. 2 tego artykułu, w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową. Te przepisy przyjmują zatem jako zasadę, że cena jest kwotą brutto. Warto podkreślić, że pomimo zmiany aktów wykonawczych treść przepisu nie uległa zmianie i odnosi się ona – jak słusznie to podkreśliła PFSRM – do ceny, a nie do wartości towaru.

Odmienne stanowisko przyjmuje Minister Sprawiedliwości odnośnie do kwestii szacowania nieruchomości na cele egzekucji komorniczej<sup>297</sup>. Jeżeli cena towaru/usługi zostanie ustalona przez strony bez żadnej wzmianki dotyczącej podatku od towarów i usług, to ustalona cena powinna być uznana za cenę obejmującą już podatek od towarów i usług, przy czym obliczenia kwoty tego podatku należy dokonać metodą "w stu". Metod obliczenia podatku nie można stosować alternatywnie, lecz należy kierować się tym w jaki sposób strony transakcji określiły umownie cenę przedmiotu sprzedaży<sup>298</sup>. Rzeczoznawca przystępując do wyceny nie wie, w jaki sposób strony określiły cenę. Wartość przez niego określana jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych. Cena rynkowa jest wartością stałą, a możliwość ewentualnego odliczenia podatku VAT przez nabywcę jest okolicznością pozbawioną znaczenia prawnego z punktu widzenia np. egzekucji z nieruchomości. Takie stanowisko zaprezentowane zostało w lipcu 2023 r. w uzasadnieniu do zmian w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r.

---

<sup>297</sup> Projekt z dnia 26 maja 2023 r. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości *zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości* – Pismo Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 czerwca 2023 r. DLPC-V.4190.5.2023.

<sup>298</sup> Pismo z dnia 27 września 2019 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej 0111-KDIB3-1.4012.455.2019.1.MP *Podstawa opodatkowania podatkiem VAT*.

Definicja wartości nieruchomości zawarta w art. 151 u.g.n. nie zawiera regulacji dotyczących podatku VAT. Ma to zasadnicze znaczenie dla prawidłowości sporządzanych operatów i zminimalizowania ilości nieprawidłowości i błędów w operatach szacunkowych. Brak spójnej definicji legalnej pojęcia „wartość rynkowa nieruchomości” pomimo dostrzegalnej potrzeby przez ustawodawcę ujednoczenia praktyki dokonywania przez biegłych wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych, nie rozwiązuje problemu poprzez wprowadzenie normy do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Suma oszacowania i cena wywołania mają być wyrażone jako wartość brutto, dlatego na etapie opisu i oszacowania należy przyjmować, że wartością sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym wartość brutto nieruchomości. Biegły będzie miał obowiązek podawania wartości brutto nieruchomości. Komornik w protokole opisu i oszacowania będzie podawał wartość nieruchomości oraz zawierającą się w niej kwotę podatku od towarów i usług, przyjmując, że wartością sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym wartość brutto nieruchomości.

Brak regulacji w odniesieniu do innych celów wyceny spowoduje, że rzeczoznawcy majątkowi nadal będą określać wartość bez uwzględniania podatku od towarów i usług, a do porównań przyjmować wartość netto (wartość transakcji pomniejszając o podatek VAT w przypadku, gdy w ewidencji czy akcie notarialnym jego wartość zostanie podana). Wartość brutto będzie określana tylko w przypadku wycen do celów postępowania egzekucyjnego, ale do porównań będą przyjmowane wartości transakcji netto. Jak wynika z analizy błędów, przyjmowanie do porównań wartości z podatkiem VAT jest błędem. Problem w zasadzie nie jest istotny w przypadku próbki nieruchomości, dla których zastosowano stawkę „zw”. W rzeczywistości do porównań będą przyjmowane wartości netto równe wartości brutto. W przypadku transakcji z VAT (stawka wyższa od zera), można przytoczyć w tym miejscu argumenty, że przyjmując powyższą metodę „w stu” jako właściwą, z reguły wartość sprzedaży na licytacji komorniczej będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości podobnych nieopodatkowanych VAT (według stawki innej niż w przypadku zwolnionych z opodatkowania). Dla dalszych rozważań co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego za opinię, kluczowe jest



ujednoczenie procedur i metod właściwych dla celu wyceny. Pomimo szeregu zmian w aktach wykonawczych do u.g.n. i innych ustaw w 2023 r., nie udało się ujednoczyć definicji wartości rynkowej nieruchomości i wpływu podatku VAT. Kwestia ta w przyszłości może okazać się jedną z podstawowych przyczyn uznawania opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych za nierzetelne.

Analiza błędów stwierdzanych w operatach szacunkowych wskazuje, że wymagają one wiedzy specjalnej z zakresu szacowania nieruchomości, dlatego trudno zgodzić się z poglądem, że taką wiedzę posiadają organy administracji i sądy. Warto jednak zwrócić uwagę na zmiany wprowadzane w 2023 r., które są w istocie przełomowe dla środowiska zawodowego. Uregulowanie w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości<sup>299</sup> wybranych rozwiązań metodycznych (ich włączenie w system norm prawnych) z zakresu warsztatu zawodu rzeczoznawcy majątkowego prowadzi do wyeliminowania dowolności stosowania standardów zawodowych, a stronom i organom procesowym ułatwi stwierdzenie naruszenia przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Bez wątplenia zbyt ogólnie sformułowane normy prawne są w wielu przypadkach przyczyną błędów w operatach szacunkowych. Dopiero rozporządzeniem z września 2023 r. zostają wprowadzone regulacje odnoszące się do m.in. obowiązku dokonywania oględzin, określenia rynku nieruchomości podobnych<sup>300</sup>. To rzeczoznawca majątkowy decyduje jaki rynek jest najbardziej odpowiedni, ale nie ma w tym zakresie pełnej dowolności. Musi bowiem brać pod uwagę przedmiot, zakres, cel, sposób wyceny i dostępność danych. Obszar rynku powinien być w miarę możliwości jednorodny (podobieństwo ekonomiczne). Obszar rynku nie powinien być utożsamiany z podziałem administracyjnym. Nadrzędne wobec granic administracyjnych jest podobieństwo ekonomiczne, społeczne, bliskie sąsiedztwo, spójność zagospodarowania, powiązania

---

<sup>299</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.

<sup>300</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.

komunikacyjne<sup>301</sup>. Powszechną praktyką wśród rzeczoznawców jest utożsamianie rynku z obszarem wyodrębnionym administracyjnie. Potwierdza to również liczne orzecznictwo. Podobieństwo nieruchomości przyjmowanych do porównań jest najczęściej pojawiającym się argumentem kwestionowania prawidłowości opinii. Powodem doboru nieodpowiedniej próbki do badania jest niewystarczające źródło informacji o nieruchomościach poddanych analizie.

Podstawowym źródłem danych o nieruchomościach, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy powinny być akty notarialne, a nie tylko informacje z rejestru cen prowadzone przez starostów. Nałożenie obowiązku zapoznania się z treścią aktów notarialnych wprowadzono do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości z mocą obowiązywania od 9 września 2023 r. Tylko w ten sposób można zweryfikować, czy dana transakcja spełnia warunki rynkowe tzn. zbadać niezależność stron umowy, szczególne warunki zawarcia transakcji, ustalić jednostkę porównawczą, określić cechy nieruchomości. Źródłem wiarygodnego materiału o nieruchomościach są poza aktami notarialnymi rejestry cen prowadzone przez starostów, dokumenty planistyczne, katastry nieruchomości, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, materiał zgromadzony podczas oględzin. Niezrozumienie istoty cech rynkowych powoduje, że cechy te ustalane są w sposób schematyczny, często przypadkowy. Taka procedura jest z reguły obciążona błędem. Cechy rynkowe to nie to samo co cechy nieruchomości podobnych. Cechy rynkowe to tylko te właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny, ustalane każdorazowo indywidualnie do danej sprawy na podstawie znajomości cen transakcyjnych oraz cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. Istotne są zatem cechy, które w zasadniczy

---

<sup>301</sup> Wyrok z dnia 9 sierpnia 2019 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, sygn. akt II SA/Łd 422/19.

sposób kształtują wartość, a nie wszystkie cechy nieruchomości (fizyczne, prawne, użytkowe)<sup>302</sup>.

Podejście porównawcze jest najczęściej stosowaną procedurą wyceny. Niezrozumienie warsztatu pracy rzeczoznawcy i brak norm prawnych definiujących podstawowe pojęcia specjalistyczne w zakresie wyceny nieruchomości są przyczyną formułowania często niezasadnych zarzutów wobec opinii rzeczoznawców, w tym biegłych. Na podstawie analizy najczęściej pojawiających się błędów ustawodawca sformułował normy prawne, które znajdują swoje uregulowanie w podstawowym akcie wykonawczym, jakim jest rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości. Poza doprecyzowaniem pojęć w podejściu porównawczym, dokonano doprecyzowania pojęć:

- w podejściu dochodowym: pojęcie dochodów z nieruchomości, zasady ustalania stopy kapitalizacji, stopień ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość,
- w podejściu mieszanym: rozszerzenie zastosowania metody pozostałościowej, modyfikacja procedur przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów i katalogu cech szczególnych nieruchomości rolnych i leśnych,
- w podejściu kosztowym: regulacje dotyczące określania zużycia.

Ponadto wprowadza się regulacje dotyczące:

- sposobów określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw: określenie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności, określenie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego,

---

<sup>302</sup> Uzasadnienie do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości – pismo z dnia 19 czerwca 2023 r. znak DN-V.0211.1.2023.NJ.6, wykaz prac legislacyjnych nr 111.

sformułowanie sposobu określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, sformułowanie sposobów określania wartości ograniczonych praw rzeczowych, praw zobowiązaniowych, uregulowanie procedury określania wartości prawa użytkowania, służebności gruntowej, służebności osobistej,

- sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów: dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej dla celu rekompensowania skutków uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dla celu gospodarowania spółdzielczymi lokatorskimi prawami do lokali, dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla potrzeb aktualizacji z tego tytułu, na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych, dla potrzeb sektora bankowego,
- sposobów określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju lub występujących uwarunkowań: nieruchomości rolnych lub leśnych, gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi dla potrzeb obrotu rynkowego, nieruchomości zabytkowych, nieruchomości położonych na złożach kopalin, nieruchomości zdegradowanych lub zdewastowanych,
- sposobów określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości: określania wartości nakładów zredukowanych, wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126 u.g.n.,
- sposobów sporządzania, formy i treści operatu szacunkowego oraz sposobu potwierdzania jego aktualności: wprowadzenie obowiązku wskazania podstawy prawnej, danych identyfikujących nieruchomość na podstawie ksiąg wieczystych,

katastru nieruchomości oraz innych dokumentów, zdefiniowanie zakresu wyceny, zdefiniowanie podstawy formalnej wyceny oraz dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, określenie form operatu i sposobów podpisywania, wprowadzenie regulacji umożliwiającej dokonywanie korekt stanowiących oczywiste omyłki pisarskie bez konieczności sporządzenia nowego opracowania, o ile nie będą one miały wpływu na wynik oceny.

Uszczegółowienie procedur wyceny powinno z jednej strony ułatwić pracę rzeczoznawców majątkowych, a z drugiej poznać i zrozumieć zasady wyceny osobom nie posiadającym wiedzy specjalnej. W konsekwencji tak daleko idące zmiany legislacyjne powinny doprowadzić do przyspieszenia postępowań i zmniejszenia ilości sporów.

#### **4.1.2.4 Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego**

Każda działalność wykonywana w sferze publicznej czy cywilnej ma określone prawem granice. Przyznanie organizacjom zawodowym bardzo silnego uprawnienia, którego wynikiem mogło być wyeliminowanie z obrotu prawnego operatu szacunkowego, świadczyło o bardzo dużym zaufaniu ustawodawcy do organizacji zawodowych. Świadczyło to także o ich prestiżu, potencjale organizacyjnym i intelektualnym umożliwiającym im dokonywanie ocen operatów szacunkowych. Nowelizacja u.g.n<sup>303</sup> polegająca na uchyleniu art. 157 ust. 1a spowodowała, że od 2017 r. to uprawnienie odebrano organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, a ich negatywna ocena operatu szacunkowego jest opinią ekspercką nie wywołującą skutków

---

<sup>303</sup> Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509).

utrata przez ten operat opinii o wartości nieruchomości. Jak wynika z uzasadnienia do nowelizacji u.g.n. w 2017 r.<sup>304</sup>, przyczyną uchylecia przepisu była powszechna w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych praktyka wielokrotnej oceny tego samego operatu przez różne organizacje zawodowe. Osoby nieusatysfakcjonowane pozytywną oceną operatu szacunkowego nie szczędziły środków na przekazanie tego samego opracowania kolejnej organizacji zawodowej, która wreszcie oceniała operat negatywnie, tj. zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Negatywna opinia otwierała drogę do wyłączenia kwestionowanego operatu z postępowania i powołania w sprawie nowego biegłego. Była to niewątpliwie praktyka naganna etycznie, głęboko podważająca zaufanie do profesjonalizmu i wiarygodności całej grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Z przepisu mającego zabezpieczyć i wyegzekwować najwyższą jakość wykonywanych wycen uczyniono bowiem niezwykle skuteczne narzędzie do wycofywania z obiegu prawnego „niechcianych” operatów szacunkowych w celu paraliżowania biegu postępowań administracyjnych, w których opinia o wartości nieruchomości pełniła główną rolę dowodową, czy wreszcie do siłowego łamania niezależności rzeczoznawców majątkowych, opierających się zewnętrznej presji na zmianę wyników szacowania. Doniosły i radykalny skutek art. 157 ust. 1a u.g.n. w postaci wycofania z obiegu prawnego negatywnie ocenionego operatu szacunkowego był przy tym pozbawiony bezpiecznika w postaci instancji odwoławczej. Tak skonstruowany przepis czynił autorów wycen bezbronniymi wobec skutków arbitralnej opinii osób oceniających jego prawidłowość<sup>305</sup>.

Ocena organizacji zawodowej może być niezbędna w postępowaniu cywilnym lub karnym w celu zweryfikowania złożonych w sprawie opinii biegłych. Na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

---

<sup>304</sup> Projekt ustawy został opracowany w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa (nr wykazu UD 67).

<sup>305</sup> M. Drobyszewska, op.cit.

W takiej sytuacji ocena organizacji zawodowej traktowana jest jako dowód z opinii instytutu, o którym mowa w art. 290 k.p.c. Organizacja zawodowa jest bowiem jednostką organizacyjną posiadającą wiadomości specjalne, niezbędne do rozstrzygnięcia danej sprawy rozpoznawanej przez sąd, co pozwala uznać ją za instytut w rozumieniu art. 290 k.p.c.<sup>306</sup>. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono dostatecznie problematykę związaną z opinią instytutu naukowego lub naukowego badawczego<sup>307</sup>. Wyjaśniono, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie ograniczają kręgu osób, które mogą sporządzić opinię w ramach działalności danego instytutu jedynie do ekspertów wpisanych na stałe listy biegłych działających przy poszczególnych sądach (por.m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2019 r. sygn. V CSK 206/19, niepubl.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się także, że osoby pracujące przy sporządzaniu tego rodzaju ekspertyzy muszą być związane jedynie z danym instytutem<sup>308</sup>.

Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego następuje pod kątem zgodności z szeroko rozumianym prawem regulującym wycenę nieruchomości, a kryterium oceny stanowią zasady sporządzania operatów szacunkowych wynikające z przepisów u.g.n. oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>309</sup>. Obejmuje przyjęte sposoby określenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny, dla określonego celu wyceny w zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości i jej przeznaczenia. Oceny powinny kończyć się wyraźnym stwierdzeniem, czy oceniany operat szacunkowy

---

<sup>306</sup> II CZ 15/87 - Postanowienie Sądu Najwyższego, LEX nr 677794.

<sup>307</sup> por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1981 r., IV CR 215/81, OSPiKA 1982, z. 7-8, poz. 121 i z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 360/06, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1987 r., II CZ 15/87, niepubl.

<sup>308</sup> IV CSK 530/21, *Krąg osób, które mogą sporządzić opinię w ramach działalności danego instytutu* - Postanowienie Sądu Najwyższego, LEX nr 3314899.

<sup>309</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 września 2014 r. I OSK 246/13, *Kryteria oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego*. LEX nr 1664443.

może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony. Takiej konkluzji oczekuje zamawiający ocenę, ponieważ bez niej ocena nie będzie w pełni przydatna. Sporządzanie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny pierwotnie wykonanego operatu. W przypadku, gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Uczestnicy postępowania procesowego swoje zastrzeżenia powinni zgłosić sędziemu prowadzącemu sprawę, a do sądu należy decyzja czy uzna te zastrzeżenia i wystąpi o ocenę operatów czy też je odrzuci<sup>310</sup>.

Organizacja zawodowa dokonując oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n. wykonuje w tym zakresie zadania publiczne<sup>311</sup>, a więc sprawuje pieczę nad wykonywaniem kluczowego dla zawodu rzeczoznawcy oraz dla gospodarki i obrotu prawnego czynności zawodowej polegającej na wycenie nieruchomości. Odpowiedzialność organizacji zawodowej wobec autora negatywnie zweryfikowanego operatu wynika z art. 417 § 1 k.c. i art. 430 k.c. Przepis art. 430 k.c. stanowi, że kto na własny rachunek powierza wykonywanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności. W rozumieniu art. 430 k.c. organizacja zawodowa jest zwierzchnikiem rzeczoznawców majątkowych, powołanych do składu zespołu oceniającego, którym powierza wykonywanie czynności w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Przymiot podwładnego wiąże się z przyjęciem, iż nie jest on w wykonywaniu danej czynności samodzielny. Przez pojęcie podporządkowania

---

<sup>310</sup> H. Jędrzejewski, *Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 79, Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2013, str. 25.

<sup>311</sup> II OSK 1322/06, Naczelny Sąd Administracyjny, LEX nr 341051.



zwierzchnikowi można rozumieć także podporządkowanie tylko ogólnoorganizacyjne. W konsekwencji tego stosunkiem podporządkowania obejmuje się także działania zatrudnionych do pracy fachowców, którym przysługuje stosunkowo szeroki zakres samodzielności w podejmowaniu decyzji<sup>312</sup>.

Dokonywanie przez rzeczoznawcę majątkowego oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego w ramach zespołu oceniającego organizacji zawodowej nie podlega odpowiedzialności zawodowej, ponieważ odpowiedzialności zawodowej podlegają wyłącznie czynności związane z określaniem wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, sporządzaniem opracowania i ekspertyzy, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku, efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju, skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali, bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości, wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Nie ma podstawy prawnej, aby rzeczoznawcę majątkowego, który popełnił błąd przy ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, pociągnąć do odpowiedzialności zawodowej<sup>313</sup>.

Szczególnie istotne jest wykazanie winy rzeczoznawców majątkowych, którzy oceniali operat szacunkowy i dokonali tej oceny niezgodnie z prawem, standardami zawodowymi, bez zachowania szczególnej staranności. Wina oznacza możliwość postawienia każdemu z członków zespołu oceniającego zarzutu zawinionego, choćby

---

<sup>312</sup> G. Bieniek, *komentarz do art. 430 k.c.*

<sup>313</sup> Ł. Jędruszek, *Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzonych oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 71 Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011, str. 46.

nieumyślnie, działania lub zaniechania, którego wynikiem było sporządzenie oceny negatywnej, co z kolei stało się źródłem szkody po stronie autora negatywnie ocenionego operatu. Ciężar dowodzenia winy spoczywać będzie na powodzie. Wina, jej forma i stopień, a także przyczynienie się do ostatecznego kształtu oceny operatu, musi być wskazana wobec każdego z członków zespołu wyjaśniającego. W wypadku, gdy osoba sprawcy szkody nie jest ustalona, lecz daje się określić z pewnością jako należąca do grona podwładnych danego zwierzchnika, ma miejsce tzw. wina anonimowa (bezimienna).

Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zbliżony do statusu zawodu zaufania publicznego<sup>314</sup>. Kompetencja organizacji zawodowej do dokonywania oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego wynika z art. 157 ust. 1 u.g.n. Ocena ta wpływa na prawa i obowiązki jednostki w ten sposób, że ma wpływ na cywilnoprawną sytuację autora operatu szacunkowego, a także na postępowanie administracyjne lub cywilne prowadzone przez organy administracji publicznej lub sądy powszechne sprawujące wymiar sprawiedliwości w imieniu państwa. Według G. Bieńka pojęcie wykonywania władzy publicznej użyte w art. 417 § 1 k.c.<sup>315</sup> obejmuje tylko takie działania, które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej, wynikają z kompetencji danego podmiotu określonych w przepisach prawa<sup>316</sup>. Odpowiedzialność organizacji zawodowej wykonującej władzę publiczną oparta jest na przesłance bezprawności działania organizacji zawodowej.

---

<sup>314</sup> Por. S. Kalus, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Komentarz, Warszawa 2010. komentarz do art. 157 u.g.n.

<sup>315</sup> art. 417 § 1 k.c.: „za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność nie tylko Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, ale także inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa”.

<sup>316</sup> G. Bieniek, [w:] *Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*. Tom I, Warszawa 2009. Komentarz do art. 417 k.c.

Powierzenie wykonywania określonych prerogatyw władzy publicznej organizacjom zawodowym, będącym osobami prawnymi, stanowi podstawę prawną dla ich odpowiedzialności odszkodowawczej. Istotne jest to, czy działanie osoby prawnej nosi cechy wykonywania władzy publicznej, czyli obejmuje takie działania, które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej wiążą się z reguły z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki bądź przejawiają się w innych formach aktywności publicznej. Jeżeli tak rozumiane działanie, będące wykonywaniem władzy publicznej, znajduje źródło w ustawie, to w rachubę wchodzi odpowiedzialność tej osoby prawnej na podstawie art. 417 § 1 jako samodzielna odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu władzy publicznej. Jeżeli zatem powierzenie osobie prawnej wykonania określonego zadania z zakresu władzy publicznej wynika z mocy prawa, czyli bezpośrednio z ustawy, to wykonanie tego zadania oznacza realizację prerogatyw określonych ustawą. Ustawowe przyznanie osobie prawnej zadania z zakresu władzy publicznej oznacza przyznanie jej określonej kompetencji, a zarazem stosownych środków prawnych niezbędnych do realizacji tego zadania. To uzasadnia wyłączną odpowiedzialność tego podmiotu za szkodę wyrządzoną przy wykonaniu tego zadania, jeżeli nastąpiło to niezgodnie z prawem. Wyznaczenie przez organizację rzeczoznawcy do składu zespołu oceniającego tworzy stosunek cywilnoprawny między nim a organizacją zawodową. Rzeczoznawcy zostaje powierzona ocena operatu szacunkowego, a po stronie rzeczoznawcy powstaje zobowiązanie do dokonania tej oceny zgodnie z prawem. Podważenie oceny organizacji zawodowej powoduje, że nie można uznać, iż jego zobowiązanie zostało wykonane należycie. Podstawą odpowiedzialności tego rzeczoznawcy wobec organizacji zawodowej będzie art. 471 k.c.

W środowisku rzeczoznawców majątkowych, jak również podmiotów korzystających z operatów szacunkowych od lat toczy się dyskusja dotycząca sposobu weryfikacji i kontroli prawidłowości wykonania wycen. W rzeczywistości jest to dyskusja na temat roli rzeczoznawcy majątkowego w systemie gospodarki nieruchomościami z podkreśleniem doniosłej roli ochrony spójnego i transparentnego systemu określania wartości nieruchomości jako istotnego elementu ładu społecznego w gospodarce rynkowej. Zmiana sposobu oceny operatów szacunkowych poprzez

dodanie elementu odnoszącego się wprost do wartości powinna stanowić możliwy do rozważenia kierunek działań reformujących pracę komisji arbitrażowych. Wprowadzenie do porządku prawnego spójnej, legalnej definicji wartości nieruchomości, rozumianej jako wartość prawidłowa, wskazującej na składniki ją tworzące (m.in. kwestia z VAT czy bez VAT) powinno być priorytetem. Jak już wielokrotnie podkreślano w niniejszej dysertacji, to wartość nieruchomości stanowi w praktyce jeden z najważniejszych powodów kwestionowania opinii. Brak akceptacji strony co do wartości nieruchomości przedstawionej w operacie szacunkowym jest podstawową przesłanką doszukiwania się nieprawidłowości i błędów. Do komisji oceniających działających przy stowarzyszeniach kierowane są operaty szacunkowe do zbadania ich prawidłowości, które wcześniej były oceniane przez komisje działające przy innych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych, jednak wynik oceny nie był satysfakcjonujący dla zleceniodawcy. Takie zachowania nie znajdują aprobaty, jednak jedynym sposobem zapobiegania takim przypadkom jest wprowadzenie zapisów w regulaminach o odmowie oceny prawidłowości sporządzenia operatu, który już takiej ocenie został poddany. W polskim prawie nie ma żadnych regulacji prawnych, które pociągałyby do odpowiedzialności osoby zlecające ocenę operatu za złożenie nieprawdziwego oświadczenia. Osoba, która kwestionuje treść operatu może zlecić ocenę wielokrotnie, a więc do momentu uzyskania zadowalającej oceny tj. oceny na niekorzyść rzeczoznawcy.

#### **4.1.2.5 Skutki negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora**

Jak wynika z obowiązującego prawa, ocena prawidłowości operatu szacunkowego nie daje wiążącej oceny w przedmiocie nieruchomości, nie rodzi skutków prawnych w sferze jego ważności, nie ma charakteru rozstrzygającego, natomiast zasila materiał dowodowy w danej sprawie i jak każdy inny dowód podlega weryfikacji pod względem przydatności i wiarygodności w granicach swobodnej oceny dowodów. Jeśli sąd jest zdeterminowany do przerzucenia ciężaru orzekania na biegłego, to unikanie

opiniowania rozstrzygającego jako jedna z możliwych „strategii obronnych”<sup>317</sup>, które teoretycznie można by zastosować, aby zminimalizować ryzyko pociągnięcia do odpowiedzialności karnej z art. 233 § 4a k.k., nie jest łatwe. W procesie cywilnym dodatkowym utrudnieniem jest przyjęta linia orzecznicza, zgodnie z którą „wnioski biegłego wyrażone w opinii co do zasady powinny być jednoznaczne i stanowcze. Jeżeli jednak ze względu na nieustalenie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych albo ze względu na aktualny stan wiedzy przedstawienie kategorycznego stanowiska jest niemożliwe, biegły winien wskazać stopień prawdopodobieństwa”<sup>318</sup>.

W czasie obowiązywania przepisu art. 157 ust.1a u.g.n<sup>319</sup> skutkiem wydania przez organizację zawodową negatywnej oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego była utrata przez ten operat waloru opinii o wartości nieruchomości. Negatywnie oceniony operat szacunkowy przestawał funkcjonować w obrocie prawnym, a co się z tym wiązało przestawał być opinią biegłego w postępowaniu administracyjnym, cywilnym, karnym, mieć znaczenie dla określenia wartości przedmiotu umowy dotyczącej wycenianej nieruchomości. Przeciwno autorowi operatu szacunkowego negatywnie ocenionego mogło być wszczęte postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej. W związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu art. 471 k.c. mógł on zostać zobowiązany do naprawienia szkody (np. poprzez zapłatę odszkodowania) wyrządzoną klientowi nienależytym wykonaniem zobowiązania. Szkodą mogło być wynagrodzenie wypłacone rzeczoznawcy za wykonanie operatu, jak również szkody następcze

---

<sup>317</sup> T. Widła, *Odpowiedzialność karna...* op. cit.

<sup>318</sup> J. Dzierżanowska, J. Studzińska, *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego*, Roczniki Nauk Prawnych tom XXV nr 2/2015, s. 34.

<sup>319</sup> Uchylony w 2017 r.

stanowiące rezultat zastosowania operatu szacunkowego przed wydaniem przez organizację zawodową negatywnej oceny i konsekwencje, jakie on wywołał<sup>320</sup>.

Negatywna ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego stanowiła o nienależyтым wykonaniu zobowiązania i nie dawała podstaw do wykazania braku winy rzeczoznawcy majątkowego, co dawało klientowi prawo do wystąpienia o naprawę utraconych korzyści przez negatywną ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, których uzyskania klient się spodziewał. W sferze cywilnoprawnej wypłacenie klientowi odszkodowania przez rzeczoznawcę majątkowego, którego operat zyskał ocenę negatywną, można było uznać za jego stratę majątkową. Przesłankę następcej odpowiedzialności cywilnej organizacji zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego stanowiło wykazanie błędu negatywnej oceny. Podstawę prawną do wytoczenia pozwu przez rzeczoznawcę majątkowego, którego operat został oceniony negatywnie przeciwko organizacji zawodowej o zapłatę odszkodowania w celu naprawienia szkody wyrządzonej mu przez niezgodną z prawem ocenę negatywną stanowi art. 417 § 1 k.c. Organizacja zawodowa mogła wystąpić przeciwko członkowi zespołu oceniającego z roszczeniem o naprawienie szkody, polegającej na zapłacie odszkodowania, z tytułu nienależytego wykonania przez tego rzeczoznawcę zobowiązania.

Uchylenie art. 157 ust.1a wiąże się z diametralną zmianą, albowiem negatywnie oceniony operat szacunkowy w dalszym ciągu pozostaje w obiegu prawnym, a ocena jego prawidłowości jest niewiążącą opinią ekspercką, która może zostać dołączona w postaci dowodu do akt sprawy. Brzmienie art. 233 § 4a k.k. może przyczynić się do usatysfakcjonowania osób poszkodowanych wskutek braku należytej staranności biegłego. W wykazie rozwiązań Najwyższej Izby Kontroli „mających duże lub decydujące znaczenie dla uregulowania problematyki biegłych sądowych w sposób zapewniający

---

<sup>320</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2020, s. 292.

dostęp do wysokokwalifikowanego korpusu ekspertów”<sup>321</sup>, nie znalazły się żadne propozycje rozwiązań o charakterze karnym. Proponowane rozwiązania dotyczą głównie procedury powoływania biegłych oraz bieżącej weryfikacji ich kompetencji i rzetelności.

Uzyskiwanie dowodu z opinii biegłego powinno być oparte na współdziałaniu biegłego i organu procesowego, który z jego usług korzysta<sup>322</sup>, a dyscyplinowanie biegłych, którzy nienależycie wywiązują się ze swoich obowiązków, poprzez nakładanie kar, zwłaszcza tych najsurowszych, jest nieefektywne. Uzasadnione wątpliwości sądu co do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego mogą być związane z zarzutami wniesionymi przez stronę w toku postępowania. Za uzasadnione należy je uznać przede wszystkim wówczas, gdy strona formułuje zarzuty na podstawie opinii (operatów) sporządzonych przez innych biegłych, choćby nie zostali oni powołani przez sąd w celu sporządzenia operatu szacunkowego w danej sprawie<sup>323</sup>.

#### **4.2 Opinia biegłego**

Opinia biegłego może mieć formę ekspertyzy lub opinii. Ekspertyza to przeprowadzone na zlecenie organu procesowego badania i wydana na ich podstawie opinia lub badania i inne specjalistyczne czynności podejmowane przez biegłego w celu wydania opinii. Opinia stanowi oddzielny etap działań biegłego, ostateczne wnioski wyciągnięte na podstawie całokształtu badań, wiedzy i doświadczenia biegłego jako wynik jego pracy stanowiący środek dowodowy w postępowaniu. Zawartość opinii sądowej została zdefiniowana w art. 200 k.p.k. Układ opinii stanowią: część wstępna, część sprawozdawcza i wnioski. Pożądane cechy opinii to właściwa systematyka,

---

<sup>321</sup> *Funkcjonowanie biegłych w wymiarze sprawiedliwości...* op. cit., s. 61.

<sup>322</sup> J. Gurgul, *O wadliwości opinii biegłego w procesie karnym*, Prokuratura i Prawo nr 4/2015, s. 96 i nast.

<sup>323</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18.

spójność treści, jasność i kompletność. Dokonując podziału ze względu na rodzaj opinii można wyróżnić:

1) Opinie sądowe:

- indywidualne
- zespołowe
- instytucji
- inne

2) Opinie pozasądowe (prywatne):

- indywidualne (klasyczne) – opinie wydane przez indywidualnego biegłego,
- zespołowe – opinie wydane przez biegłych tej samej lub różnych specjalności, oddzielnie przez biegłych lub w oparciu o wspólne badania i wspólną opinię,
- instytucji naukowych lub specjalistycznych,
- inne: ustne, pisemne, kategoryczne, prawdopodobne, wstępne, uzupełniające, alternatywne, abstrakcyjne,
- prywatne – wydawane na prywatne zlecenie uczestnika postępowania, osobę prywatną, adwokata, firmę, pozostające do uznania organu procesowego, nie stanowiące opinii w rozumieniu procesowym, a więc nie będące dowodem, najczęściej stanowiące załącznik do wniosku dowodowego.

W postępowaniach sądowych i administracyjnych podstawą orzekania w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych z zakresu szacowania nieruchomości jest opinia biegłego powołanego przez sąd lub organ, zaś tzw. kontrwycena pełni jedynie rolę opracowania eksperckiego uzupełniającego stanowisko strony<sup>324</sup>. Dowód z opinii

---

<sup>324</sup> M. Drobyszewska, *Kontroperat - dowód prywatny*, [w:] *Nieruchomości* 2016, str. 35.



biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, iż nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową<sup>325</sup>. Dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego podlega obligatoryjnej ocenie w zakresie przydatności dowodowej z zastosowaniem zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 80 k.p.a i art. 233 k.p.c. Opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w katalogu środków dowodowych nie ma przywileju ważniejszego dowodu, jednak ze względu na zawarte w niej elementy wiedzy branżowej posiada większą moc przekonywania w obszarach wymagających posiadania wiadomości specjalnych. Opinia biegłego nie ma w sprawie rozstrzygającego znaczenia i podlega ocenie jak każdy środek dowodowy, jednak w oparciu o właściwe dla tej oceny na płaszczyźnie merytorycznej kryteria, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej<sup>326</sup>.

Sąd musi w zakresie wymagającym wiedzy specjalnej posłużyć się specyficznym dowodem jakim jest opinia biegłego. Nie może w tym zakresie korzystać z innych środków dowodowych, a zwłaszcza dokonywać oceny według własnej wiedzy choćby nawet członkowie składu orzekającego dysponowali wiedzę specjalną w potrzebnym zakresie. W przypadku opinii biegłych i zawartych w nich wiadomości specjalnych zasada swobodnej oceny dowodów funkcjonuje w ograniczonym zakresie. Ani sąd, ani organ administracji publicznej nie mają kompetencji do oceny lub kwestionowania ustaleń biegłego opartych na jego wiedzy fachowej. Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych

---

<sup>325</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., sygn.. akt I CKN.

<sup>326</sup> I UK 211/15, *Weryfikowanie dowodu z opinii biegłego*. - Wyrok Sądu Najwyższego, LEX nr 2007784.

stwierżeń<sup>327</sup>. Przepis art. 157 ust. 1 nie wskazuje żadnych ograniczeń podmiotowych. W przypadku istotnych, nie dających się usunąć wątpliwości i zastrzeżeń co do wiarygodności dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sąd lub organ administracji publicznej mogą zwrócić się o kwalifikowaną ocenę prawidłowości operatu do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust.1 u.g.n. Prawo takie mają wszystkie osoby zainteresowane prawidłowością wyceny, w tym również strony postępowania administracyjnego. Prawo takie nie przysługuje w przypadku postępowań przed sądami powszechnymi. Do obecnego polskiego sądownictwa powszechnego należą sądy rejonowe, okręgowe i apelacyjne. Sądy powszechne rozstrzygają wszelkie sprawy z zakresu prawa karnego, cywilnego, rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, które nie są zastrzeżone dla innych sądów<sup>328</sup>.

Opinia biegłego powinna zawierać określone elementy. Do podstawowych przesłanek ważności opinii zalicza się wydanie opinii przez upoważniony podmiot, z zachowaniem reguł procesowych, w oparciu o prawidłowy i pełny materiał badawczy, z zachowaniem bezstronności, rzetelności i uczciwości zawodowej, napisanie jasnym i zrozumiałym językiem. Opinia biegłego powinna zawierać uzasadnienie sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych<sup>329</sup>. Biegły przede wszystkim powinien wskazać, czy jest stałym biegłym sądowym, czy powołano go tylko do danej sprawy oraz podać jaka jest jego specjalność. Następnie powinna być podana podstawa prawna wydania opinii i jej zakres wynikający z treści postanowienia dowodowego. W dalszej części biegły podaje stan faktyczny, na podstawie którego wydał opinię, opis metody i sposobu przeprowadzenia badań.

---

<sup>327</sup> PR 148/90 - Wyrok Sądu Najwyższego, LEX nr 5319.

<sup>328</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia siedzib i obszarów właściwości sądów apelacyjnych, sądów okręgowych i sądów rejonowych oraz zakresu rozpoznawanych przez nie spraw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1269).

<sup>329</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1999 roku sygn. akt II UKN 60/99.

Wnioski biegłego powinny być sformułowane jasno i wypływać logicznie z części opisowej. Ostateczne konkluzje biegłego powinny być uzasadnione w sposób, który pozwoli sądowi na sprawdzenie logicznego toku jego rozumowania. Opinia biegłego powinna być uzasadniona w sposób umożliwiający jej sądową kontrolę<sup>330</sup>. Sąd jest władny wskazać biegłemu czynności przygotowawcze, których ten powinien dokonać przed wydaniem opinii<sup>331</sup>. Pogląd biegłego, że są one zbędne, nie wiąże sądu. Biegli mogą złożyć opinię łączną, która obejmuje nie tylko opinie kilku biegłych z tej samej dziedziny nauki, ale także opinię kompleksową kilku biegłych z różnych dziedzin nauki<sup>332</sup>. Sąd może zażądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych.

W utrwalonej praktyce orzeczniczej zgodnie przyjmuje się, że biegły który złożył opinię na piśmie w każdym przypadku – w postępowaniu cywilnym – zaś w postępowaniu karnym – w razie potrzeby – powinien być wezwany na rozprawę. Opinie biegłych nie są ściśle dowodami z dokumentów i jako takie powinny być z reguły przeprowadzone na rozprawie w formie nie odczytywania opinii, lecz ich wypowiedzenia przez biegłych z możliwością powołania się przez nich na wywody pisemne<sup>333</sup>. Produkt pracy biegłego musi przybrać postać opinii (pisemnej lub ustnej), a więc wypowiedzi uformowanej na sposób opisany w ustawie (art. 285 k.p.c., art. 200 k.p.k.). Jeżeli więc biegłego powołano do pełnienia roli konsultacyjnej (art. 185 k.p.k., art. 209 k.p.k., art. 211 k.p.k.), kiedy to dla organu procesowego wykonywał specjalistyczne czynności, udzielał organowi porad (fachowych rekomendacji), a osobnym postanowieniem nie nakazano mu finalizacji jego czynności opinią (sam udział w czynności byłby wtedy

---

<sup>330</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 roku, sygn. akt II UKN 55/98.

<sup>331</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z 28.01.1968 r. II CR 534/68.

<sup>332</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z 7.04.1994 r. II URN 12/94, OSNAPUS 1994, nr 4 poz. 71.

<sup>333</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1966 roku sygn. akt Rw 199/66.

prowadzeniem stosownych badań), to do zachowania tego biegłego nie można odnosić normy opisanej w art. 233 § 4 k.p.k.

Pominięcie wezwania biegłego, który złożył pisemną opinię jest sprzeczne z zasadą bezstronności i może być podstawą skargi apelacyjnej. Biegły musi stanąć przed sądem, aby strony mogły mu zadawać pytania. Opinia biegłego, który został w sprawie po złożeniu opinii wyłączony, winna być uznana za niebyłą na wzór dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, które zostało zniesione. W konsekwencji opinia ta nie stanowi żadnego dowodu w sprawie<sup>334</sup>. Opinia biegłego może zostać zdyskwalifikowana w przypadku braku przesłanki aktualności wiadomości specjalnych użytych do wydania opinii<sup>335</sup>, natomiast wartości opinii nie dyskwalifikuje samo skreślenie z listy biegłych sądowych<sup>336</sup>. Sąd nie może odrzucić wszystkich opinii specjalistycznych i przyjąć w danej sprawie własnego odmiennego stanowiska, byłoby to bowiem ustalanie faktów bez wymaganych dowodów<sup>337</sup>. Sąd mając wątpliwość co do opinii biegłego nie powinien z nią polemizować a zasięgnąć kolejnej opinii<sup>338</sup>.

Sąd może korzystać z prawa powołania biegłego *ad hoc*. Dowód z opinii biegłego *ad hoc* posiada tę samą wartość dowodową, co dowód z opinii stałego biegłego sądowego. Warunkiem jednak uznania ekspertyzy sporządzonej przez osobę niewpisaną na listę biegłych sądowych jest ustalenie, że posiada ona rzeczywiste i potwierdzone kwalifikacje i wiedzę specjalną w danej dziedzinie. Orzecznictwo podkreśla równorzędność opinii biegłego *ad hoc* i opinii biegłego wpisanego na listę biegłych sądowych, jednakże wskazuje na konieczność ścisłego zachowania wymogów

---

<sup>334</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1976 roku, sygn. akt I PR 64/74.

<sup>335</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2000 roku sygn. akt IV KKN 477/99.

<sup>336</sup> Postanowienie Sądu apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 sierpnia 2001 roku sygn. akt II Ako 204/01.

<sup>337</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 maja 1982 roku sygn. akt I KR 319/81.

<sup>338</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 1984 roku, sygn. akt I KR 72/84.

proceduralno-formalnych, w szczególności odebrania od biegłego stosownego przyrzeczenia. Istotna jest również konieczność weryfikacji legitymowania się przez osobę, mającą opiniować, wiedzą specjalną z danej dziedziny nauki oraz dawania przez nią gwarancji obiektywizmu i bezstronności<sup>339</sup>.

W praktyce występują też tzw. opinie pozaprocesowe czyli udzielane poza postępowaniem, z zasady na prośbę strony. Pisemne pozasądowe opinie biegłych będących osobami fizycznymi nie mogą być odczytane w celach dowodowych<sup>340</sup>. Prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający jako wyjaśnienia stanowiące poparcie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych stanowisk stron<sup>341</sup>. Postanowienie o przeprowadzeniu dowodu nadaje opinii wskazanego w nim rzeczoznawcy charakter dowodu z opinii biegłego<sup>342</sup>. Nie można takiego dokumentu pominąć, gdyż zawiera on informacje o dowodzie, który nie jest pozbawiony znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Pozasądowa ekspertyza pozostaje w sprzeczności z ekspertyzą, na której sąd oparł swe orzeczenie może być nowym dowodem w sprawie o wznowienie postępowania<sup>343</sup>. Oceniając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, zgłoszony przez stronę, sąd nie może pomijać tego, czy istnieją realne możliwości opracowania opinii przez biegłego i czy opinia ta będzie przydatna do stwierdzenia okoliczności, w związku z którymi powinna być przeprowadzona<sup>344</sup>. Ponadto, co istotne, pisemna opinia złożona do akt innej sprawy nie ma charakteru dowodu z opinii biegłego, gdyż sąd nie wydał postanowienia w przedmiocie

---

<sup>339</sup> A. Partyk, *Opinia biegłego ad hoc w postępowaniu cywilnym*, Opublikowano: LEX/el. 2015.

<sup>340</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1930 r., sygn. akt II 2 K 184/30.

<sup>341</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt II CR 260/74.

<sup>342</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1989 r., sygn. akt II CR 310/88.

<sup>343</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1990 r., sygn. Akt V KO 8/90.

<sup>344</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 1984 roku, sygn. akt I KR 72/84.

dopuszczenia tego dowodu, nie wyznaczył biegłego i nie określił mu przedmiotu i granic, w jakich ma się on wypowiedzieć<sup>345</sup>. „Ekspertyza” taka stanowi tylko dokument prywatny<sup>346</sup>. Oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach złożonych w innym procesie jest przede wszystkim naruszeniem kodeksu postępowania cywilnego<sup>347</sup>.

Przydatność opinii oceniana jest na tle całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania. Nie przekonują głoszone w literaturze poglądy co do tego, jakoby takie prywatne opinie, miały ze swej istoty, cechować się subiektywizmem przez to, że są zlecane i opłacane przez strony postępowania<sup>348</sup>. Oczywistym jest fakt, że prywatna opinia strony sporządzona przez osobę, która jest nie tylko wpisana na listę biegłych sądowych, ale także posiada zawodowo-naukowy oraz powszechnie uznawany autorytet, będzie zawierała najlepsze wiadomości specjalne, których z kolei może nie posiadać inny biegły, powołany do wydania opinii przez organ procesowy<sup>349</sup>. Opinia biegłego zawsze podlega swobodnej ocenie organu procesowego, a jej ocena dokonywana jest pod względem formalnym i merytorycznym. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie Sądowi. Stanowisko o braku podstaw do poddania opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należących do Sądu oceny tego środka dowodowego<sup>350</sup>. Sąd nie jest jednak władny do oceny merytorycznej opinii biegłego. Ocena dowodu z opinii dotyczy oceny wiarygodności źródła dowodowego (biegłego) przekazywanych przez niego informacji oraz wyprowadzenia wniosków z tak otrzymanego środka dowodowego. Konsekwencją

---

<sup>345</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 1998 r., sygn. akt I CKN 922/97.

<sup>346</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2001 r., sygn. akt I PKN 468/00.

<sup>347</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00.

<sup>348</sup> Zob. J. Dzierżanowska, J. Studzińska, *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego...*, s. 41; B.T. Bieńkowska, *Opinia prywatna biegłego...*, s. 33.

<sup>349</sup> B.T. Bieńkowska, *Opinia prywatna biegłego...*, s. 32-33.

<sup>350</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2019 r., II CSK 375/18.

braków w opinii będzie uznanie opinii za niepełną lub niejasną, co stanowić będzie powód do wezwania autora opinii na przesłuchanie, konieczność konfrontacji biegłych bądź też podstawę do powołania innego biegłego.

Opinia prawdziwa, w sensie procesowym, to opinia przez organ procesowy uznana za zawierającą wypowiedź trafną – i przez to za dowód wspierający dane stanowisko lub mu przeczący. A przecież opinia nieuznana wcale nie musi być opinią fałszywą – i to zarówno w sensie logicznym, jak i moralnym. Inne podejście do sprawy groziłoby dysfunkcjami wymiaru sprawiedliwości, bo jeden organ procesowy, np. prokuratura lub sąd w sprawie karnej, zmuszony byłby do weryfikowania trafności prawomocnego zachowania orzeczniczego innego organu (np. sądu, który w sprawie cywilnej uznał daną opinię bądź jej nie uznał). Uznaje się stan rzeczy takim, jaki jest, czemu dał wyraz Sąd Najwyższy, orzekając, że nawet za opinię nieuznaną za prawidłową biegłemu należy się wynagrodzenie. Stąd też w piśmiennictwie kryminalistycznym używa się terminu *opinia trafna* bądź *nietrafna*, a nie *opinia prawdziwa* bądź *fałszywa*.

#### **4.2.1 Zasady sporządzania opinii**

Dowód z opinii biegłego sądowego ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych. Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły. To strony powinny wykazywać fakty, z których wywodzą skutki prawne, a zadaniem biegłego jest naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego w toku procesu i udostępnionego materiału dowodowego. Niekiedy jednak samo dokonanie ustaleń faktycznych wymaga dysponowania wiedzą techniczną oraz doświadczeniem w danej dziedzinie i może uzasadniać zasięgnięcie opinii biegłego. Opinia biegłego podlega ocenie sądu stosownie do reguł określonych w art. 233 §1 k.p.c. i w ramach tej oceny sąd ustosunkowuje się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Co istotne, sąd nie może oprzeć swego ustalenia wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych.

Usunięciu wątpliwości nasuwających się w związku z treścią opinii służą środki przewidziane w art. 286 k.p.c.<sup>351</sup>.

Kwestia możliwości wprowadzenia do procesu karnego tzw. opinii prywatnych oraz kwestia statusu tzw. biegłych prywatnych jest dyskusyjna<sup>352</sup>. Problem tkwi w tym, że zamierzonym celem prywatnych opinii biegłych od 1 lipca 2015 r. miało być wykorzystanie ich przez strony w procesie karnym na takich zasadach, na jakich dopuszcza je organ procesowy, ale nie wprowadzono w tym celu żadnych faktycznych możliwości prawnych<sup>353</sup>. W literaturze słusznie wskazuje się, że swoistą "zaporą" dla stron na drodze pozaprocesowego gromadzenia dowodów (w tym także prywatnych opinii) był zakaz wynikający z art. 393 § 3 k.p.k., który zabraniał stronom wykorzystywania ich wyników na rozprawie<sup>354</sup>. Wypada jednak dostrzec zamysł twórców reformy k.p.k. obowiązującej od 1 lipca 2015 r. w kwestii zmiany treści art. 393 § 3 k.p.k., który miał na celu "wyrównanie pozycji procesowych stron" oraz umożliwienie wprowadzenia dla obrony tzw. dowodów prywatnych w podobnym zakresie, w jakim dopuszczalne są dowody oskarżenia<sup>355</sup>. Stosunek sądu do opinii biegłego wyrażany był niejednokrotnie w wyrokach sądów. Z pewnością można wywnioskować, że sąd swobodnie ocenia opinie biegłych jako dowód i nie uznaje ich za superdowód. Sąd Najwyższy uznał, że oczywistym jest, że rezultaty ekspertyzy kryminalistycznej, jak i każdej innej, nie mają charakteru superdowodu i podlegają takiej

---

<sup>351</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 54/18.

<sup>352</sup> P. Hofmański, *Obrońca* [w:] System Prawa Karnego Procesowego. Tom VI: Strony i inni uczestnicy postępowania karnego, Opublikowano: Lexis Nexis, Warszawa 2016, s. 862-976.

<sup>353</sup> C. Kulesza, *Rola obrońcy w gromadzeniu dowodów i wprowadzaniu ich do podstawy dowodowej orzeczenia sądowego w znowelizowanym kodeksie postępowania karnego*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015, s. 277, 279.

<sup>354</sup> C. Kulesza, *Rola obrońcy w gromadzeniu dowodów...*, s. 268 i nast.

<sup>355</sup> S. Waltoś, P. Hofmański, *Proces*, 2013, s. 638-639; zob. także P. Hofmański, *Wprowadzenie...*, s. 9.



samej kontroli ze strony organu procesowego, jak pozostały materiał dowodowy<sup>356</sup>, sędziowie orzekają na mocy przekonania opartego na swobodnej ocenie dowodów, a zatem przepis ten nie stwarza podstaw do możliwości klasyfikowania według przyjętych z góry kryteriów na dowody posiadające mniejszą i większą wartość dowodową. Takiej też tylko ocenie ulegają na równi ze wszystkimi innymi środkami dowodowymi opinie biegłych wydane zarówno przez jedną jak i przez kilka osób, choćby nawet najwybitniejszych fachowców<sup>357</sup>. Od strony merytorycznej opinia biegłego musi uwzględniać istniejący stan wiedzy<sup>358</sup>.

#### **4.2.1.1 Zasady sporządzania opinii w postępowaniu cywilnym**

W postępowaniu cywilnym opiniowanie można podzielić na cztery następujące po sobie etapy: analizę materiału procesowego, przeprowadzenie czynności przy zastosowaniu wiadomości specjalnych co do faktów będących przedmiotem opinii, weryfikację dokonanych czynności, sporządzenie opinii, która musi składać się z dwóch podstawowych części: sprawozdania i uzasadnienia. Opinia powinna być usystematyzowana, spójna, jasna i kompletna. Może mieć formę pisemną lub ustną w zależności od postanowienia sądu. W przypadku opinii pisemnej istnieje obowiązek złożenia odpisów dla stron. Opinia biegłego powinna zawierać:

- oznaczenie biegłego (ze wskazaniem czy jest biegłym sądowym, czy ad hoc),
- oznaczenie specjalności biegłego,
- miejsce i datę sporządzenia opinii,
- oznaczenie sądu i sygnatury akt,

---

<sup>356</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 12.11.2002, SN V KKN 333/01, LEX 56854.

<sup>357</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 09.08.1955, SN IV K 586/55, OSN 2/56, poz. 28.

<sup>358</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z 20.07.1977, SN V KZ 54/77, OSNKW 1977/9/108.

- wskazanie postanowienia będącego podstawą prawną wydanej opinii,
- wyszczególnienie zadań zleconych biegłemu,
- wyszczególnienie udostępnionego biegłemu materiału procesowego,
- opis stanu faktycznego, jaki został poddany opinii,
- wyszczególnienie źródeł wiedzy specjalistycznej,
- opis przeprowadzonych badań (protokół z czynności biegłego, oznaczenie metody, wykaz środków i narzędzi użytych w celu sporządzenia opinii),
- wnioski oparte na dokonanych czynnościach biegłego i jego spostrzeżeniach, zawierające wyczerpujące wyjaśnienia w zakresie wskazanym przez sąd, spójne z treścią opinii, przemyślane, niewykraczające poza zakres ustanowiony przez powołującego, ewentualnie wskazanie wniosków alternatywnych<sup>359</sup>,
- przedstawienie toku rozumowania biegłego w określonych kwestiach objętych opinią,
- wykaz dokumentów niezbędnych do sporządzenia opinii w formie załączników,
- podpis biegłego.

Bardzo istotną częścią opinii biegłego jest uzasadnienie, o czym stanowi art. 285 § 1 k.p.c. Wiedza biegłego musi być uzasadniona należycie<sup>360</sup>, tak aby każdy miał

---

<sup>359</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 18.01.1966, II PR 481/65.

<sup>360</sup> Wyrok Sądu Administracyjnego w Krakowie z 18.03.1993, II Akr 1/93, KZS 1993, Nr 4. s. 17.

możliwość sprawdzić tok rozumowania eksperta<sup>361</sup>. Brak fachowego uzasadnienia wniosków końcowych uniemożliwia prawidłową ocenę jej mocy dowodowej powodując, że wydanie orzeczenia w oparciu o taką opinię następuje z naruszeniem granic swobodnej oceny dowodów<sup>362</sup>. Postępowanie cywilne na mocy art. 285 § k.p.c. umożliwia biegłemu skorzystanie z terminu dodatkowego po wyznaczeniu go przez sąd na wniosek biegłego po wskazaniu ważnych przyczyn. Biegły wezwany na rozprawę w przypadku niekwestionowania opinii przez strony zobowiązany jest do ustnego podtrzymania swej opinii<sup>363</sup>, jest obowiązany dostosowywać do poleceń sądu bądź organu powołującego, korzystając ze wzmożonej ochrony prawnej. W postępowaniu cywilnym strony mają prawo zadawania pytań biegłemu, wnoszenia o uzupełnienie opinii na piśmie lub ustnie, krytyki opinii biegłego we wszelkiej prawem dostępnej formie, a także wnioskowania o powołanie nowego biegłego. Odpowiedzialność biegłego w postępowaniu cywilnym wynika z art. 287 k.p.c. Sąd skazuje biegłego na karę grzywny za:

**nieuzasadnioną odmowę złożenia opinii** – biegły ma obowiązek wydawania opinii, co wynika z art. 280 § 5 k.p.c., natomiast istnieje możliwość ubiegania się o zwolnienie lub negocjowanie terminu z organem powołującym,

**nieuzasadnioną odmowę złożenia przyrzeczenia** – przed złożeniem przyrzeczenia biegły winien być poinformowany o obowiązku mówienia prawdy pod rygorem odpowiedzialności karnej z art. 233 § k.k.,

**nieusprawiedliwione niestawiennictwo** – warunkiem odpowiedzialności jest przypisanie winy za niestawiennictwo tj. w uproszczeniu, gdy biegły nie stara się wiarygodnie i obiektywnie uzasadnić przyczyny nieobecności. Grzywna może być

---

<sup>361</sup> Por. art. 210 § 3 k.p.c. „Sąd i strony mają możliwość ustosunkowania się do opinii”.

<sup>362</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 7.12.1994, II URN 43/94, OSNAP 1995, nr 8 poz. 102.

<sup>363</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 13.03.1969, II CR 65/69.

nałożona, gdy biegły oddalił się z sali sądowej bez zezwolenia przewodniczącego (w tym przypadku nie jest możliwe zastosowanie środków przymusu),

**nieusprawiedliwione opóźnienie złożenia opinii** – warunkiem odpowiedzialności jest nieuprzedzenie sądu o istniejących przeszkodach, biegły nie powinien podejmować się zadania, którego nie jest w stanie wykonać w danym terminie, a gdy taka okoliczność zaistnieje, powinien poprosić sąd o przedłużenie terminu<sup>364</sup>.

#### **4.2.1.2 Zasady sporządzania opinii w postępowaniu administracyjnym**

W postępowaniu administracyjnym brak jest ustawowych przesłanek co do formy opinii. Stosuje się analogię do przepisów k.p.c. Podobnie jak w przypadku opinii sporządzanych na potrzeby postępowania cywilnego, uzasadnienie jest obligatoryjne, powinno pozwalać dokonanie analizy logiczności i poprawności wniosków bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej. Opinia biegłego musi przekonywać jako logiczna całość. Brak fachowego uzasadnienia wniosków końcowych uniemożliwia ocenę jej mocy dowodowej<sup>365</sup>. Opinia biegłego nie wiąże organu administracji, który jest obowiązany poddać ją ocenie jak każdy dowód, gdyż to organ – nie zaś biegły – rozstrzyga sprawę<sup>366</sup>. Stosunek organu do opinii biegłego wyrażony został w orzecznictwie NSA, który uznał, że dowód w postaci biegłych można skutecznie obalić przez dowód przeciwny, bądź przez powołanie innego biegłego<sup>367</sup>.

Istotą tego postępowania jest swobodna ocena dowodów, dokonana z zachowaniem zasad wiedzy i doświadczenia życiowego. Analiza przepisu § 55, jak i § 56 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu

---

<sup>364</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z 21.08.1967, I PZ 1/67.

<sup>365</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 15.06.1999, IV SA 1061/97.

<sup>366</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5.03.2022, I SA 1978/00.

<sup>367</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 30.06.1986, III SA 554/86, POP 1994, nr 2, poz. 30.

szacunkowego prowadzi do wniosku, że opis wszystkich nieruchomości, stanowiących podstawę wyceny, winien być obszerny i na tyle precyzyjny, aby umożliwić zidentyfikowanie tych nieruchomości. W innym wypadku weryfikacja dokonanej wyceny staje się niemożliwa. O ile bowiem sporządzenie operatu szacunkowego wymaga wiadomości specjalnych i stosownych kwalifikacji, to jednak musi być dokonane w sposób, który umożliwi jego weryfikację, czy to przez organ, czy też przez sąd administracyjny. Prawidłowe określenie cech charakteryzujących nieruchomości pozwala na trafne zweryfikowanie ich jako podobnych do nieruchomości poddawanej wycenie i z tego względu cechy konstytutywne nieruchomości podobnych winny być szczegółowo opisane w operacie szacunkowym.

Operat powinien zawierać precyzyjne informacje na temat powodów, dla których do porównania przyjęto te, a nie inne nieruchomości będące w obrocie na określonym obszarze. Podobieństwo nie może budzić wątpliwości, ponieważ strona, jak i organy administracyjne ustalające wysokość opłaty planistycznej, a następnie sąd administracyjny oceniający legalność wydanej w tym przedmiocie decyzji muszą mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne do siebie, dlaczego biegły przyjął takie, a nie inne nieruchomości do porównania. Te same uwagi dotyczą również istotnych do ustalenia wartości nieruchomości okoliczności, jak analiza zamian cen nieruchomości wskutek upływu czasu, ewentualnego zastosowania przez rzeczoznawcę współczynnika korygującego cenę (tzw. współczynnik K), podanie informacji niezbędnych dla określenia cen rynkowych i ich wag<sup>368</sup>. Biegły powinien wskazać materiał źródłowy potwierdzający prawidłowość sposobu przypisania wagi cech rynkowych, czyli procentowego wpływu poszczególnych atrybutów (cech) na cenę nieruchomości. Nie jest wystarczające podanie, że wyznaczono je na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym oraz cech nieruchomości będących

---

<sup>368</sup> Wyrok NSA z dnia 26 stycznia 2018 r., II OSK 900/16.

wcześniej przedmiotem obrotu. Materiały źródłowe są niezbędne, aby można było zweryfikować stanowisko biegłego w tym zakresie, zgodnie z zasadą swobodnej oceny materiału dowodowego. Nie jest to nadmierna ingerencja w sferę wiedzy specjalistycznej.

Z doświadczenia życiowego wynika, że rzetelność rzeczoznawców majątkowych w wykonywaniu swoich funkcji, pomimo legitymowania się stosownymi uprawnieniami, zobowiązania do przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa i standardów zawodowych, oraz z zasad etyki zawodowej, oraz zasady bezstronności w wycenie nieruchomości (art. 175 ust. 3 u.g.n.) jest często niewystarczająca. Zatem sporządzone przez nich operaty szacunkowe powinny umożliwiać zainteresowanym ocenę czy ich działania są prawidłowe. Oczywistym jest, że wymóg podania materiału źródłowego nie dotyczy konieczności ujawnienia tajemnicy zawodowej wskazanej w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>369</sup>. Przepis art. 175 ust. 3 u.g.n. wprost pozwala biegłemu odmówić udostępnienia danych źródłowych stanowiących podstawę sporządzonej opinii powołując się na tajemnicę zawodową, zwłaszcza względem osób trzecich. Rolą sądu nie jest merytoryczna weryfikacja opinii, lecz jej ocena jako środka dowodowego. Różne szczegółowe, indywidualizujące, dane nie muszą tu być potrzebne. O ile zatem mogłoby budzić wątpliwości, gdyby rzeczoznawca odmawiał udostępnienia tych danych na żądanie sądu, o tyle na pewno nie musi ich udostępniać stronom postępowania sądowego, w ramach którego przedstawia opinię<sup>370</sup>.

Organy administracji publicznej mogą jedynie badać operat szacunkowy pod kątem formalnym. To znaczy muszą ustalić czy taki dokument został sporządzony przez osobę uprawnioną i czy zawiera wszystkie elementy przewidziane przepisami prawa. Nie jest jednak dopuszczalne by w toku postępowania kwestionować wybór metody ustalania wartości nieruchomości lub rezultaty takiego badania. Porównywalność w rozumieniu

---

<sup>369</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 lipca 2020 r., I OSK 2402/19.

<sup>370</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2019 r., IV CSK 541/18.

przepisu art. 4 pkt 16 u.g.n. nie oznacza identyczności parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (wyrok NSA z 4 sierpnia 2020 r., I OSK 3563/18). Ponadto, co najistotniejsze, to rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości i zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. ma zagwarantowaną swobodę wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości<sup>371</sup>.

#### **4.2.1.3 Zasady sporządzania opinii w postępowaniu karnym.**

W postępowaniu karnym do pełnienia czynności biegłego na podstawie art. 195 k.p.k. jest obowiązany nie tylko biegły sądowy, lecz także każda osoba, o której wiadomo, że ma odpowiednią wiedzę w danej dziedzinie (biegły sądowy i biegły ad hoc). Opinia stanowi wynik badań, środek dowodowy, informację przekazaną organowi procesowemu o dokonanych czynnościach, badaniach (ekspertyzie) i wynikających z nich wnioskach, jakie na tej podstawie biegły wyciągnął. Zasady formalne wynikają z art. 200 § 2 k.p.k. Opinia biegłego powinna zawierać:

- dane personalne oraz informacje dotyczące specjalności, wykształcenia i stanowiska zawodowego oraz stopni i tytułów naukowych biegłych (art. 193 § 3 k.p.k. pozwala na rozstrzygnięcie przez organ co do wspólnych badań prowadzonych przez biegłych i ilości opinii),

---

<sup>371</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20.05.2021 r., I OSK 4117/18, CBOSA.

- dane personalne oraz inne niezbędne informacje dotyczące osób uczestniczących w przeprowadzeniu ekspertyzy ze wskazaniem czynności dokonywanych przez każdą z nich,
- sprawozdanie z przeprowadzonych czynności i spostrzeżeń oraz oparte na nich wnioski,
- podpisy wszystkich biegłych uczestniczących w wydaniu opinii.

Forma opinii (ustna lub pisemna) ustalana jest na podstawie art. 200 § 1 k.p.k. przez organ procesowy. Postępowanie karne dopuszcza konieczność powołania konkretnego biegłego lub w konkretnym celu, dlatego można opinie podzielić na fakultatywne i obligatoryjne. Biegli powoływani są do przedstawienia opinii wstępnych, głównych, uzupełniających, dodatkowych, ponownych, ale również opinii abstrakcyjnych bądź superekspertyz w przypadku istnienia dwóch sprzecznych opinii w postępowaniu dowodowym. Sądowej kontroli opinii w płaszczyźnie syntetycznej podlegają ocenie takie elementy jak logiczne powiązanie poszczególnych części, przydatność opinii w całokształcie materiału dowodowego oraz zachowanie odpowiedniej formy i struktury. Kontrola analityczna jest pogłębiona i odnosi się do analizy: spełnienia przez biegłego wymaganych warunków fachowości, bezstronności, kompetencji, przydatności i wystarczalności w zleconej ekspertyzie badawczego materiału dowodowego, na którym oparto opinię. Ponadto sąd bada odpowiedność i wystarczalność badawczego materiału porównawczego, jeżeli był wykorzystywany, przyjęte przez biegłego metody badawcze, poprawność i sposób wykonania czynności badawczych, adekwatność wniosków do zastosowanej techniki badań, dokonuje ich oceny pod względem naukowym, wewnętrznej spójności, prawidłowości i wyrażonego stopnia prawdopodobieństwa. Kontrola sądowa na płaszczyźnie analitycznej służy ponadto sprawdzeniu pełności i jednoznaczności odpowiedzi na postawione pytania, jak również przejrzystości i logiczności uzasadnienia opinii.

Uprawnienia biegłego w postępowaniu karnym wynikają z kodeksu (k.p.k.):



- prawo do wydania opinii – opiniowanie w sposób niezależny, z możliwością zmiany formy opinii za zgodą organu procesowego oraz prawem do repliki przy opiniach sprzecznych;
- prawo do odmowy pełnienia funkcji biegłego – obiektywne powody odmowy wynikające z art. 196 k.p.k. (np. wyłączenie z mocy ustawy, niemożliwe do usunięcia przeszkody) oraz subiektywne powody odmowy (względy natury osobistej, brak wiedzy specjalnej w danej dziedzinie lub specjalistycznych narzędzi i aparatury);
- prawo do zapoznania się z materiałami sprawy (art. 198 § 1 k.p.k) – jeżeli jest to niezbędne do wydania opinii, sąd lub prokurator udostępnia biegłemu poszczególne dokumenty z akt sprawy lub uwierzytelnione kopie tych dokumentów, inną opinię lub inne opinie w niezbędnym zakresie tylko w szczególnie uzasadnionym wypadku, gdy przedmiot opinii powołanego biegłego bezpośrednio dotyczy treści tej innej opinii lub tych innych opinii;
- prawo do aktywnego udziału w rozprawie i innych czynnościach procesowych – biegły ma prawo wglądu do akt (art. 198 § 1 k.p.k) oraz udziału na prawach uczestnika niebędącego stroną (zadawania pytań (art. 171 § 2 k.p.k.), wskazywania na potrzebę dodatkowych badań lub czynności procesowych, pomocy w pobraniu materiału porównawczego do badań, zwracania organowi procesowemu uwagi na dodatkowe kwestie);
- prawo do przeprowadzenia badań oraz dysponowania odpowiednim materiałem badawczym – biegły ma swobodny wybór metody badań i materiału badawczego (kontrolowany przez organ procesowy) i wnioskowania o powiększenie materiału badawczego;
- prawo do wynagrodzenia i zwrotu kosztów;

- prawo do wzmożonej ochrony prawnej – jeżeli zachodzi uzasadniona obawa użycia przemocy lub groźby bezprawnej wobec biegłego lub osoby wobec niego najbliższej w związku z jego czynnościami, biegły może zastrzec dane dotyczące miejsca zamieszkania co do wyłącznej wiadomości prokuratora lub sądu. Pisma procesowe doręcza się wówczas do instytucji, w której biegły jest zatrudniony lub na inny wskazany przez niego adres, zgodnie z art. 191 § 3 k.p.k. w zw. z art. 197 § 3 k.p.k. Na podstawie art. 179-181 k.p.k. w zw. z art. 197 § 3 k.p.k. biegły może odmówić podania informacji objętych tajemnicą państwową, służbową lub zawodową, w szczególności w zakresie informacji uzyskanych od oskarżonego (art. 199 k.p.k.), jednak nie może uchylić się od wydania opinii, jeżeli narażałoby to jego lub osobę dla niego najbliższą na odpowiedzialność karną.

Do obowiązków biegłego należy:

- przyjęcie i pełnienie funkcji biegłego: przeprowadzenia ekspertyzy, sporządzenia opinii i przestrzegania poleceń organu procesowego;
- złożenie opinii – jest skutkiem obowiązku przyjęcia i pełnienia funkcji biegłego;
- sumiennosc i bezstronność w wykonywaniu czynności biegłego – obowiązek ten wynika z treści przyrzeczenia, o czym mowa w art. 197 § 1 k.p.k. i pouczenia o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywej opinii w postanowieniu o powołaniu biegłego w postępowaniu przygotowawczym i przed przesłuchaniem (art. 233 k.k.);
- stawienie się na wezwanie organu procesowego i udział w czynnościach – biegły ma obowiązek stawić się

na prawidłowo doręczone wezwanie w określonym miejscu i czasie, pod rygorem art. 285 k.p.k. i 289 k.p.k.;

- zachowanie tajemnicy informacji uzyskanej w toku ekspertyzy m.in. w zakresie postępowania przygotowawczego (art. 241 k.k.)
- inne.

Pytania stawiane w postanowieniu o powołaniu biegłego powinny być formułowane według określonych reguł. Biegłemu nie powinno się stawiać pytań spoza zakresu wiedzy, jaką reprezentuje. Pytania powinny być uporządkowane według ich treści logicznej, poprzedzone szczegółowymi pytaniami zasadniczymi, sformułowane w sposób jasny i przejrzysty bez stosowania niezrozumiałych lub wieloznacznych terminów. Nie można żądać od biegłego odpowiedzi co do kwalifikacji prawnej czynu, zadawać pytań zbyt ogólnikowych, żądać odpowiedzi wychodzących poza zakres kompetencji biegłego, stawiać pytań, na które nie można udzielić odpowiedzi. W postępowaniu karnym ustawodawca w art. 201 k.p.k. wskazał przesłanki ponownego wezwania tych samych biegłych lub powołania innych. Przepis ten jednocześnie definiuje wady opinii: niepełność, niejasność, wewnętrzną sprzeczność, sprzeczność z inną opinią.

Obowiązek zastosowania wymogów przewidzianych w art. 201 k.p.k. powstaje wówczas, gdy sprzeczności pomiędzy opiniami uniemożliwiają sądowi zajęcie stanowiska w sprawach będących przedmiotem opinii i mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zebrany materiał dowodowy nie pozwala uznać żadnej ze sprzecznych opinii za przekonującą<sup>372</sup>. W ocenie Sądu Najwyższego opinia jest niepełna, jeżeli nie udziela odpowiedzi na wszystkie postawione biegłemu pytania, na które – zgodnie z zakresem posiadanych przez niego wiadomości specjalnych i udostępnionym mu materiałem dowodowym może i powinien udzielić odpowiedzi, albo

---

<sup>372</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 13.05.1978, V KR 67/78, Gazeta Prawnicza 1978 nr 23.

też, jeżeli opinia nie uwzględnia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia konkretnej kwestii okoliczności lub nie zawiera uzasadnienia wyrażonych w niej ocen i poglądów<sup>373</sup>. O niepełności opinii świadczyć może brak uzasadnienia, sprawozdania z wykonanych czynności, opisu metod badawczych, wskazania toku rozumowania biegłego i in. Natomiast opinie, których wnioski końcowe są nieściśle i nie pozwalają ustalić ostatecznie poglądu biegłego<sup>374</sup> można zaliczyć do opinii niejasnych. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku 24/75 z 1.09.1975 r. opinie niejasne, to takie, których sformułowanie nie pozwala na zrozumienie wyrażonych w nich ocen i poglądów, a także sposobu dochodzenia do nich, albo jeśli zawierają wewnętrzne sprzeczności lub posługują się nielogicznymi argumentami<sup>375</sup>.

#### **4.2.2 Znamiona przestępstwa z art. 233 § 4 k.k. i z art. 233 § 4a k.k.**

Celem regulacji ujętych w art. 233 § 4 k.k. jest ochrona prawidłowego funkcjonowania i wiarygodność wymiaru sprawiedliwości, a także kontrola wniosków i ustaleń dokonywanych w postępowaniach prowadzonych z udziałem biegłych, a zatem sporządzanie fałszywych opinii, które następnie można podważyć i które ulegają uchyleniu godzi w stabilność i doniosłość wymiaru sprawiedliwości<sup>376</sup>.

Ustawa z 2016 r.<sup>377</sup> wprowadziła dwojaki rodzaj zmiany odnoszące się do sytuacji prawnej biegłego sądowego, a więc również występującego w tym charakterze rzeczoznawcy majątkowego:

---

<sup>373</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z 1.09.1975, Z 24/75 OSNKW 1975, nr 12. Poz. 172.

<sup>374</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 12.05.1988, II KR 92/88, OSNPG 1989, nr 2, poz. 35.

<sup>375</sup> ibidem

<sup>376</sup> M. Mozgawa (w:) *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 933.

<sup>377</sup> Ustawa z 11.03.2016 r. o zmianie ustawy – *Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2016 r. poz. 437).

- podniosła dolną i górną granicę zagrożenia ustawowego za przestępstwo polegające na przedstawieniu fałszywej opinii: kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10 (art. 233 § 4 k.k.);
- rozszerzyła odpowiedzialność karną na przypadek nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii: jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3 (art. 233 § 4a k.k.).

Z usytuowania w Kodeksie wynika, że jest to przestępstwo indywidualne przeciwko wymiarowi sprawiedliwości. Popołnione więc może być tylko przez osobę, która w sprawie przez organ procesowy została powołana do pełnienia tej roli. Sprawcą czynu zabronionego z art. 233 § 4 k.k. może być osoba powołana przez sąd do wydania opinii w sprawie, a zatem zarówno biegły znajdujący się na liście biegłych sporządzanej przez prezesa sądu okręgowego (określany jako "biegły sądowy"), jak i biegły powołany ad hoc. Nie jest biegłym w rozumieniu art. 233 § 4 k.k. podmiot sporządzający opinię prywatną dopuszczoną do postępowania jako dokument prywatny, nawet gdyby osoba ją wystawiająca była biegłym wpisanym na listę jakiegokolwiek sądu okręgowego. Warunkiem konstytuującym bycie biegłym jest bowiem złożenie właściwego przyrzeczenia oraz powołanie do wydania opinii w konkretnej sprawie. Wydaje się, że takie odczytanie znamion nie narusza zakazu wykładni rozszerzającej na niekorzyść oskarżonego<sup>378</sup>. Przedmiotem ochrony jest dobro wymiaru sprawiedliwości, ochrona wiarygodności decyzji procesowych.

---

<sup>378</sup> J. Hanc, A. Skowron, *Przebiegły biegły. O fałszywej opinii biegłego w procesie karnym słów kilka*, PiM Nr 3/2017, Warszawa 2017, s. 42-77.

Fałszywe zeznania składane przez biegłego kodeks karny formułuje w ten sposób: kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10. Sformułowanie „w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy”, które ustawodawca zawarł w opisie znamion przestępstwa pozwala zastosować przepis § 4 do każdego postępowania sądowego i na każdym jego etapie. Nie chodzi tylko o postępowania karne, ale także o każde postępowanie cywilne, administracyjne, dyscyplinarne itd. W związku z tym nasuwa się wątpliwość czy odpowiedzialności karnej podlega wyłącznie biegły rzeczoznawca majątkowy czy także rzeczoznawca majątkowy będący np. autorem operatu szacunkowego na podstawie stałego zlecenia dla jednostek samorządowych, którego opinia o wartości nieruchomości została uznana za dowód w danej sprawie.

Między przepisami art. 271 § 1 k.k. oraz art. 233 § 4 k.k. może zachodzić tzw. stosunek krzyżowania, prowadzący do kumulatywnego zbiegu przepisów ustawy (art. 11 § 2 k.k.). Bezspornie rodzajowym przedmiotem ochrony występkę z art. 271 § 1 k.k. jest wiarygodność dokumentów, co wynika choćby z tytułu Rozdziału XXXIV k.k. Przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, w którym przepis ten został zamieszczony. Z kolei przepis art. 233 § 4 k.k. umieszczony jest w Rozdziale XXX Przestępstwa przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, a więc odmienny jest jego przedmiot ochrony. O ile zatem można i należy przyjąć, że każde „poświadczenie nieprawdy co do okoliczności mających znaczenie prawne” w sporządzanej przez biegłego opinii mającej służyć za dowód w postępowaniu sądowym, będzie jednocześnie „przedstawieniem fałszywej opinii”, o tyle relacja odwrotna już nie zachodzi<sup>379</sup>. W przypadku przestępstwa przedstawienia fałszywej opinii (art. 233 § 4 k.k.) jest w zasadzie bezsporne, jakich działań zaostrenie kary dotyczy,

---

<sup>379</sup> Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2008 r. I KZP 18/08.

ponieważ znaczenie terminu „opinia fałszywa” nie budzi większych kontrowersji. Przesłpstwo to oznacza umyślne potwierdzenie przez biegłego nieprawdy lub zatajenie prawdy, czyli sytuację, gdy biegły prawdę zna i w swoich działaniach zmierza do tego, aby nie wyszła ona na jaw. Sfałszowanie opinii ma więc służyć wprowadzeniu organów procesowych w błąd. Niektórzy autorzy rozważają, czy w związku z tym nie powinno się wymagać wyłącznie zamiaru bezpośredniego<sup>380</sup>, tak jak to miało miejsce pod rządami kodeksów karnych z 1969 i 1932 roku<sup>381</sup>.

Rzeczoznawca, który przedstawia fałszywą opinię, mającą służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10 (art. 233 § 4 k.k.). Jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3 (art. 233 § 4a k.k.). Jak stanowi art. 9 § 1 k.k., czyn zabroniony popełniony jest umyślnie, jeżeli sprawca ma zamiar jego popełnienia, to jest chce go popełnić albo przewidując możliwość jego popełnienia, na to się godzi. Nie można przyjmować domniemania dotyczącego odpowiedzialności karnej. Ocena, że spełnione zostały znamiona przedmiotowe i podmiotowe przestępstwa, jest oceną surową. Sąd Najwyższy podkreślił, iż sprawca, nawet w zamiarze ewentualnym musi mieć świadomość, że jego działania polegają na podaniu nieprawdy. Biegły musiałby przewidywać, że to, o czym mówi jako biegły i co zawiera w swojej opinii, jest nieprawdziwe. Dopiero drugi etap oceny odpowiedzialności to godzenie się sprawcy na wywołanie określonego skutku<sup>382</sup>.

---

<sup>380</sup> M. Budyn-Kulik, *Kilka uwag o przestępstwie z art. 233 k.k. (składanie fałszywych zeznań) po nowelizacji z 11 marca 2016 r.*, [w:] *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska*, Tom LXIII, s. 36.

<sup>381</sup> M. Nowak, *Wątpliwości związane z odpowiedzialnością prawną biegłego sądowego w świetle znowelizowanego art. 233 § 4a k.k.*, *Zeszyty Prawnicze* 17.02.2017, s. 91.

<sup>382</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2021 r., V CSKP 201/21 LEX nr 3107876.

Jak wskazuje się w doktrynie, zamiar popełnienia czynu zabronionego polega na ukierunkowaniu zachowania na osiągnięcie określonego celu i sterowaniu tym zachowaniem. Na zamiar składają się strona intelektualna oraz woluntatywna. Zamiar jest warunkowany wyobrażeniem celu (strona intelektualna) i dążeniem opartym na motywacji jego osiągnięcia (strona woluntatywna). Od strony intelektualnej umyślność wymaga świadomości wszystkich tych okoliczności (przedmiotowych), które składają się na charakterystykę typu czynu zabronionego. Strona woluntatywna zamiaru polega zaś na tym, że sprawca, rozpoznając możliwość realizacji określonego stanu rzeczy (strona intelektualna), decyduje się go zrealizować<sup>383</sup>. Dla bytu występkę opisanego w art. 233 § 4 k.k. nie ma znaczenia, czy opinia przybierze postać ustną, czy też pisemną. Czynu tego może dopuścić się tylko osoba, którą organ powołał do pełnienia funkcji biegłego. Dopiero bowiem postanowienie organu nadaje opinii rangę dowodu, o którym mowa w art. 193 k.p.k. Prawda, o której traktuje norma, nie jest prawdą w sensie logicznym (tj. zgodnością tego, co pomyślano, ze stanem rzeczy), lecz prawdą w sensie moralnym (tj. zgodnością tego, co pomyślano, z tym, co ogłoszono). Popelnione więc musi być z winy umyślnej, czyli z zamiarem bezpośrednim lub ewentualnym.

Biegły dopuści się tego przestępstwa, jeżeli z zamiarem wprowadzenia w błąd:

- poda inne ustalenia aniżeli rzeczywiście poczynione w toku badań;
- zatai rzeczywiście poczynione ustalenia, które przeczyłyby zasadności powziętych następnie wniosków;

---

<sup>383</sup> A. Zoll [w:] *Kodeks karny. Część ogólna*. Tom I. Część I. Komentarz do art. 1-52, WK 2016, uwagi do art. 9 k.k.



- przeprowadzi argumentację z naruszeniem zasad rozumowania (uprawiać będzie sofizmatykę), w efekcie czego podejmie wnioski nieznajdujące uzasadnienia w wynikach badań.

W świetle tego uregulowania znamion tak opisanego przestępstwa nie wyczerpuje nie tylko tzw. usprawiedliwiona pomyłka biegłego, ale i przedłożenie opinii będącej rezultatem lekkomyślnego zdeprecjonowania cech identyfikacyjnych lub niedbałej analizy kwalifikacyjnej materiału badawczego<sup>384</sup>. Zdaniem autorki, nie wydaje się uzasadnione utrzymywanie nieumyślnego typu przestępstwa w odniesieniu do opinii biegłego (art. 233 § 4a k.k.), a to przede wszystkim z uwagi brak spójnych i precyzyjnych norm odnoszących się do prawidłowej wartości nieruchomości. Popęlnienie nieumyślnie występku narażając na istotną szkodę interes publiczny może występować w zasadzie w każdej opinii o wartości sporządzonej na cele postępowań egzekucyjnych. Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości brutto (podatek VAT liczony metodą „w stu”) w oparciu o transakcje z rynku netto będzie działał na niekorzyść wierzycieli. Rozwiązania problemów z funkcjonowaniem biegłych należy bowiem szukać nie w sankcjach, a precyzyjnych zasadach działania, kontroli i efektów pracy biegłych sądowych. Obecnie brak jest precyzyjnych zasad kontroli merytorycznych kompetencji biegłych, jednolitego katalogu dyscyplin, obowiązkowych szkoleń.

Teoretycznie dla przypisania odpowiedzialności za czyn zabroniony popełniony nieumyślnie konieczne jest wskazanie, jakie reguły ostrożności zostały naruszone oraz wykazanie, że sprawca możliwość popełnienia czynu zabronionego przewidywał albo mógł przewidzieć. Jeśli jednak reguły te nie są ściśle określone, pojęcie „nieumyślnie fałszywej opinii” może być interpretowane na tyle szeroko, że zainteresowani znajdą podstawy do pociągnięcia biegłego do odpowiedzialności karnej i cywilnej nie tylko

---

<sup>384</sup> T. Widła, *Odpowiedzialność karna...* op. cit.

w przypadkach ewidentnej niestaranności, ale także gdy opinia zawiera błąd niekoniecznie spowodowany przez biegłego albo niemożliwy do uniknięcia.

Art. 233 § 4a k.k. może skomplikować przebieg procesów, ponieważ w przypadku najmniejszej choćby wadliwości opinii, może być potraktowany przez którąś ze stron instrumentalnie i wykorzystany jako pretekst do zainicjowania postępowania karnego i wyłączenia niewygodnego biegłego. Trafne jest stwierdzenie, że przepis §4 art. 233 k.k. nie jest ani typem kwalifikowanym, ani podstawowym w stosunku do §1, lecz po prostu odrębnym typem czynu zabronionego. Na tym tle niezwykle nietypowa wydaje się konstrukcja §4a. W stosunku do §4 zostaje on wzbogacony o dwa znamiona - klauzulę nieumyślności, która stanowi w tym przypadku znamię obniżające poziom społecznej szkodliwości oraz znamię narażenia na istotną szkodę interesu publicznego, które to znamię dla odmiany zwiększa poziom społecznej szkodliwości czynu. Poziom społecznej szkodliwości wynikający z § 4a stanowi wypadkową wyżej wskazanych zmiennych. Nie jest jednak możliwe precyzyjne ustalenie, czy jest on wyższy, czy też niższy w stosunku do § 4. Nie można oprzeć się wrażeniu, że § 4a jest swoistą hybrydą, której istnienie obnaża niezdecydowanie ustawodawcy co do podjęcia decyzji, jakie zachowania chce poddać kryminalizacji. Rozsądne wydaje się przyjęcie, iż § 4a nie jest ani typem podstawowym, ani typem kwalifikowanym, ani też uprzywilejowanym w stosunku do § 4, lecz stanowi odrębny typ czynu zabronionego<sup>385</sup>.

#### **4.2.3 Znamiona przestępstwa z art. 271 k.k.**

Przestępstwo stypizowane w art. 271 § 1 k.k. (przestępstwo fałszu intelektualnego dokumentu) można popełnić wyłącznie umyślnie, zarówno w zamiarze bezpośrednim jak i ewentualnym. Umyślność obejmuje wolę i świadomość sprawcy, który w pewnym sensie jest gwarantem treści merytorycznej wystawianego dokumentu. Świadczy o tym znamię sformułowane w słowie „poświadcza” czyli poręcza, potwierdza

---

<sup>385</sup> J. Hanc, A. Skowron, op. cit., s. 42-77.

i jednocześnie zaświadcza o prawdziwości dokumentu. Sprawca nie oświadcza a poświadcza nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne<sup>386</sup>. Przedmiotem ochrony jest wiarygodność dokumentów w aspekcie dowodowym, prawdziwość jego treści, czyli treści dokumentu z rzeczywistym stanem rzeczy, a w konsekwencji – znaczenie dowodowe dokumentu. Przedmiotem wykonawczym czynu z art. 271 k.k. jest autentyczny dokument, który musi nie tylko odpowiadać cechom wymienionym w art. 115 § 14 k.k., lecz także musi być wystawiony przez funkcjonariusza publicznego lub inną osobę do tego uprawnioną i zawierać w swojej treści poświadczenie, któremu przysługuje cecha zaufania publicznego, a w związku z tym domniemanie prawdziwości<sup>387</sup>.

Odpowiedzialność karna biegłego za przestępstwo tzw. fałszu intelektualnego dotyczy poświadczenia faktów, które poddają się weryfikacji z punktu widzenia ich prawdziwości lub fałszu, natomiast nie obejmuje samych ocen<sup>388</sup>, co nie wyklucza zbiegu art. 233 § 4 k.k. i 271 § 1 k.k., czy naruszenia art. 233 § 4 k.k. w razie zastosowania przez biegłego nieprawidłowej metody badawczej<sup>389</sup>. Pomiędzy przepisami art. 271 § 1 k.k. oraz art. 233 § 4 k.k. może zachodzić stosunek krzyżowania, prowadzący do kumulatywnego zbiegu przepisów ustawy – art. 11 § 2 k.k. W przypadku występku z art. 271 § 1 k.k. rodzajowym przedmiotem ochrony jest wiarygodność dokumentów, zaś przedmiotem ochrony w przypadku art. 233 § 4 k.k. – ogólnie pojęty wymiar sprawiedliwości. Już ta ogólna i powierzchowna analiza przedmiotu ochrony obu przepisów prowadzi do wniosku, że każde poświadczenie nieprawdy co do okoliczności

---

<sup>386</sup> J. Piórkowska-Flieger, *Przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów* Rozdział XXXIV, [w:] Kodeks karny. Komentarz, wyd. 5, Warszawa 2012, Lexis Nexis, s. 725.

<sup>387</sup> A. Grześkowiak, K. Wiak, *Kodeks karny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2021, s. 1476.

<sup>388</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2001 r., sygn. IV KKN 563/97, OSNKW 2002, nr 3–4, poz. 17.

<sup>389</sup> Postanowienie SN z dnia 23 września 2008 r., sygn. I KZP 18/08, OSNKW 2008, nr 10, poz. 79.

mających znaczenie prawne w sporządzanej przez biegłego opinii wypełnia znamiona przedstawienia fałszywej opinii, natomiast nie każde przedstawienie fałszywej opinii wypełnia znamiona poświadczenia nieprawdy<sup>390</sup>. Sformułowanie „opinia fałszywa”, ma szersze znaczenie niż zwrot „poświadczenie nieprawdy co do okoliczności mającej znaczenie prawne”.

### 4.3 Opinia fałszywa

Obecnie za ugruntowane uznaje się stanowisko, zgodnie z którym możliwe jest sporządzenie opinii fałszywej z zamiarem ewentualnym. Za fałszywą uznaje się zatem opinię wyraźnie sprzeczną z aktualnym stanem wiedzy w dziedzinie, której opinia dotyczy, wyraźnie sprzeczną z rzeczywistym stanem faktycznym oraz opartą na oczywiście błędnej metodzie<sup>391</sup>. Fałszywe opinie, w przeciwieństwie do fałszywych zeznań świadków, są rzadkie, oczekiwania wobec biegłych są jednak – i muszą być – znacznie wyższe niż oczekiwania wobec świadków, więc takie opinie nie powinny mieć miejsca w ogóle. Na tle art. 233 § 4 k.k. pojawia się wątpliwość co do pojęcia fałszywej opinii. W kodeksie karnym nie zawarto ani definicji legalnej, ani nawet wytycznych co do oceny opinii sądowej, pozwalających na jej klasyfikację jako „fałszywą”. Trudno sprowadzać tę ocenę jedynie do zgodności twierdzeń zawartych w opinii z rzeczywistym stanem rzeczy, skoro biegły, będąc związany tezą dowodową z jednej strony i materiałem dowodowym zaoferowanym przez strony i sąd z drugiej, ocenia zastany stan rzeczy z perspektywy wiadomości specjalnych. kwestia fałszywej opinii występuje wówczas, gdy ocena wyrażona w opinii pozostaje w wyraźnej sprzeczności z rzeczywistym stanem rzeczy, z aktualnym stanem wiedzy w dziedzinie, której opinia dotyczy lub została oparta na wyraźnie błędnej metodzie badawczej. Opinia mija się z prawdą, jeżeli biegły podaje

---

<sup>390</sup> Postanowienie z dnia 23 września 2008 r., sygn. I KZP 18/08, Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Karna i Wojskowa 2008, nr 10, poz. 79.

<sup>391</sup> E. Gruza, *Junk science po polsku*, [w:] *Czynności procesowo-kryminalistyczne w polskich procedurach*, Toruń 2004, s. 75).

w niej nieprawdziwe fakty, wyciąga z faktów wnioski wyraźnie niezgodne z kryteriami uznawanymi za niewątpliwe w danej dziedzinie, której opinia dotyczy lub nie zamieszcza w opinii istotnych wniosków wynikających z przeprowadzonych badań. Prawda biegłego to prawda w sensie moralnym, tj. zgodność procesu myślowego z wypowiedzią go uzewnętrzniającą. Biegły więc dopuści się tego przestępstwa, jeżeli w opinii poda inne ustalenia niż poczynione w toku ekspertyzy, zatai rzeczywiście poczynione ustalenia, przeczące zasadności wniosków, celowo prowadzi nieprawidłową argumentację<sup>392</sup>.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że opinię biegłego (rzeczoznawcy) można uznać za fałszywą wtedy, gdy:

- będzie wyraźnie sprzeczna z aktualnym stanem wiedzy w dziedzinie, której opinia dotyczy,
- będzie wyraźnie sprzeczna z rzeczywistym stanem faktycznym,
- będzie oparta na przyjętej wyraźnie błędnej metodzie.

O dokumencie nierzetelnym można mówić wówczas, gdy zawarte w nim informacje nie są wprost nieprawdziwe, ale niepełne lub sugerujące niezgodny z rzeczywistością stan rzeczy<sup>393</sup>. Będzie też takim oświadczenie, które pomija niektóre informacje lub sugeruje treści nieprawdziwe, choć nie zawiera wprost informacji nieprawdziwych<sup>394</sup>.

Poważny problem pojawia się natomiast w przypadku „nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii”, o którym mowa w art. 233 § 4a k.k. Fałszowanie

---

<sup>392</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r. V CSK 479/14.

<sup>393</sup> Zob. R. Zawłocki, [w:] *Kodeks karny, Część szczególna*, t. 2, Warszawa 2010, s. 1381.

<sup>394</sup> L. Wilk, *Pojęcie „nierzetelność” w odniesieniu do dokumentów w prawie karnym*, *Palestra* 2013, nr 3–4, s. 128 i n.

kojarzy się bowiem z zachowaniem celowym, a co najmniej umyślnym. Frazeologicznie połączenie fałszu i nieumyślności może zatem budzić wątpliwości<sup>395</sup>. Fałszować można tylko umyślnie z zamiarem (bezpośrednim lub ewentualnym) wprowadzenia w błąd<sup>396</sup>. Funkcja „biegłego” (obok „rzecznawcy” i „tłumacza”) stanowi podmiotowe znamię występku określonego w art. 233 §4 k.k.<sup>397</sup>. Użyty w art. 233 § 4 k.k. zwrot „fałszywa opinia”, ma szersze znaczenie niż zwrot „poświadczenie nieprawdy co do okoliczności mającej znaczenie prawne”, w ujęciu art. 271 § 1 k.k. Ten pierwszy obejmuje nie tylko fakty, ale i metody badawcze oraz oceny. Obecne brzmienie art. 233 k.k. po nowelizacji z 15 kwietnia 2016 r.<sup>398</sup>, w której dodano § 4a k.k., przewiduje pociąganie do odpowiedzialności za nieumyślnie fałszywe opiniowanie, jeżeli biegły naraża przez to na istotną szkodę interes publiczny. Przepis ten jest szeroko krytykowany nie tylko w środowisku rzeczoznawców majątkowych, ale również przez biegłych w innych dziedzinach wiedzy niż wycena nieruchomości i przez przedstawicieli judykatury. Przepis ten nie spełnia wymogu prawidłowej legislacji, w konsekwencji nie służy zaufaniu do prawa, albowiem z logiki wynika, że tylko umyślne działanie może prowadzić do fałszowania. Brak wystarczająco precyzyjnych norm z zakresu metodologii wyceny, a w szczególności odmienne rozumienie wartości nieruchomości wynikające z aktów prawnych, niedostrzeganie różnic pomiędzy ceną transakcyjną a wartością rynkową nieruchomości wskazują na to, że rzeczoznawcy majątkowemu zawsze będzie można postawić zarzut za sporządzenie nieprawidłowej opinii o wartości nieruchomości.

---

<sup>395</sup> K. Wiak [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 1178.

<sup>396</sup> M. Nowak, *Wątpliwości związane z odpowiedzialnością prawną biegłego sądowego w świetle znowelizowanego art. 233 § 4a k.k.*, [w:] *Zeszyty Prawnicze* 2017, nr 17, Warszawa 2017, s. 91.

<sup>397</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r. V CSK 479/14.

<sup>398</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 1138.

O umyślnym fałszu opinii można mówić w sytuacjach, w których biegły celowo przedstawia w opinii dane empiryczne niezgodne z prawdą (np. sfałszowane w toku prowadzonych badań), czy gdy dla wywiedzenia oczekiwanych konkluzji wykorzystuje niepotwierdzone metody badawcze, mając świadomość, iż sporządzona przez niego ekspertyza jest wadliwa, przewidując jednocześnie skutek, jaki wywoła w toczącym się postępowaniu<sup>399</sup>. Znamię „przedstawia” jest na tyle pojemnym sformułowaniem, że może obejmować zarówno czynności w postaci złożenia pisemnej opinii, jak i formy ustnego jej wypowiedzenia. Z kolei znamię „fałszywa” sugeruje, iż zarzut przestępności czynu może zostać postawiony w sytuacji, gdy w opinii potwierdzono nieprawdę lub zatajono prawdę. Natomiast włączenie w zakres tego znamienia zachowania polegającego na sporządzeniu opinii zawierających nieścisłości, braki oraz opinii sporządzonych niezgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami pozwala postawić z kolei zarzut nieumyślnego sporządzenia fałszywej opinii, określonego w art. 233 § 4a k.k. Z fałszywością opinii będziemy mieć zatem do czynienia, gdy zostaną spełnione, niekoniecznie łącznie następujące przesłanki: ocena wyrażona w opinii będzie pozostawać w oczywistej i wyraźnej sprzeczności z aktualnym stanem wiedzy w dziedzinie, której opina dotyczy, metodyka sporządzania opinii była wadliwa lub/i opinia została sporządzona w oparciu o błędne metody badawcze<sup>400</sup>.

Przyjmuje się, że kwestia fałszywej opinii występuje wówczas, gdy ocena wyrażona w opinii pozostaje w wyraźnej sprzeczności z rzeczywistym stanem rzeczy, z aktualnym stanem wiedzy w dziedzinie, której opina dotyczy, lub została oparta na wyraźnie błędnej metodzie badawczej. Opina mija się z prawdą, jeżeli biegły podaje

---

<sup>399</sup> SN w wyroku z 15.01.2021 r. wskazał, że aby wykazać winę umyślną, należy dowieść, że biegły miał świadomość, iż sporządzona przez niego ekspertyza jest wadliwa, oraz przewidywał skutek, jaki wywoła w toczącym się postępowaniu (V CSKP 201/21, LEX nr 3107876).

<sup>400</sup> J. Dzierżanowska, J. Studzińska, *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i sądu najwyższego*, [w:] *Roczniki Nauk Prawnych* 2015, Tom XXV, nr 2, s. 21–47.

w niej nieprawdziwe fakty, wyciąga z faktów wnioski wyraźnie niezgodne z kryteriami uznawanymi za niewątpliwe w dziedzinie, której opinia dotyczy, lub nie zamieszcza w opinii istotnych wniosków wynikających z przeprowadzonych badań. W procedowaniu opinii wyodrębniamy powtarzające się trzy etapy:

- stwierdzenie przesłanek, uznanych zdań opisowych mających za przedmiot rozpatrywany stan rzeczy oraz uznanych zdań opisowych stwierdzających ustalenia wiedzy w zakresie związanym ze stanem rzeczy. Powinny zostać uwzględnione wszystkie niezbędne przesłanki wysławiające wiedzę o orzekanym stanie rzeczy i związanej z nim relewantnej wiedzy biegłego. Przesłanki muszą być zdaniem prawdziwymi, bez udziału przesłanek sprzecznych lub przeciwnych. W przypadku niewłaściwego doboru przesłanek, w szczególności niedostatecznie uzasadnionych lub fałszywych, popełniony zostaje błąd materialny;
- wnioskowanie, tj. logiczną, zgodną z zasadami wiedzy specjalnej, metodę przechodzenia od zbioru przesłanek do konkluzji. Istotne jest zastosowanie najbardziej odpowiedniej w danych warunkach metody wnioskowania: niezawodnej, a gdy nie jest to możliwe – uprawdopodobniającej. Sposób wnioskowania (przyjęta przez biegłego metoda dochodzenia do konkluzji) zostaje opisany w uzasadnieniu opinii, które ma ułatwić sądowi ocenę opinii jako środka dowodowego, ale nie ma znaczenia dla oceny wartości logicznej konkluzji.

Jeżeli niepoprawnie przeprowadzono wnioskowanie mające charakter dedukcyjny, popełniony zostaje błąd formalny. Z innych obserwowanych błędów metodologicznych należałoby tutaj wymienić *ignoratio elenchi* (uzasadnienie innej tezy niż zamierzona), *non sequitur* (wniosek nie wynika w przywołanych przesłanek), *petitio*



*principii* (przyjęcie przesłanki fałszywej) czy też *circulus in probando* (błędne koło w dowodzeniu)<sup>401</sup>;

- budowanie konkluzji (zwanej też wnioskami końcowymi), tzn. formułowanie odpowiedzi na pytanie sądu skierowane do biegłego. Pytanie sądu ma charakter zamknięty, zatem konkluzja sprowadza się do sformułowania zamkniętej i ukształtowanej składniowo jednostki komunikacyjnej złożonej ze zdania lub większej liczby zdań stwierdzających. Konkluzja ta powinna być wyczerpująca, tzn. powinna umożliwić wyznaczenie wszystkich odpowiedzi prawdziwych<sup>402</sup>. Konkluzja obejmuje zdania opisujące stan wiedzy w przedmiotowej dziedzinie i zdania o faktach opisujące przedmiotowy stan faktyczny.

Ocenie znamienia fałszywości podlega wyłącznie konkluzja opinii, rozumiana jako koniunkcja jednoznacznych zdań stwierdzających. Konkluzja zawierająca stwierdzenia sprzeczne (wprost albo pośrednio) jest z definicji fałszywa, gdyż w parze zdań sprzecznych zawsze jedno z nich jest fałszywe, co przesądza o fałszywości opinii (koniunkcja zdań obejmuje zdanie fałszywe). Ocena przesłanek i stosowanej przez biegłego metodologii (ewentualnych błędów z nimi związanych) jest bezprzedmiotowa dla przypisania konkluzji wartości logicznej prawdy albo fałszu<sup>403</sup>. Istnieje skrajne stanowisko, stwierdzające, że opinia biegłego nie może podlegać ocenie na podstawie kryterium prawdy i fałszu, gdyż jej przedmiotem nie jest przedstawianie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej<sup>404</sup>. Przepis art. 233 § 4a k.k. jest szeroko

---

<sup>401</sup> S. Lewandowski, H. Machińska, A. Malinowski, J. Petzel, *Logika dla prawników*, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 200–203.

<sup>402</sup> K. Ajdukiewicz, *Logika pragmatyczna*, Warszawa 1974, s. 90.

<sup>403</sup> A. Malinowski, *Nieumyślne sporządzenie fałszywej opinii przez biegłego. Aspekt logiczno-językowy*, [w:] PS lipiec-sierpień 2018, s. 37-49.

<sup>404</sup> J. Dzierżanowska, J. Studzińska, op. cit., s. 29.

krytykowany, m.in. przez T. Widłę<sup>405</sup>. Zasadniczą podstawą krytyki – nie tylko ze strony samych biegłych, ale także ze strony środowisk prawniczych – jest zastosowana przez ustawodawcę terminologia. Choć należy się zgodzić, że „wymaganie nadmiernej regulacji i osobnego definiowania pojęć, zwłaszcza kiedy mają one ugruntowane znaczenie w języku polskim, nie ma nic wspólnego z gwarancyjnym wymogiem określoności przepisów, wręcz stanowi naruszenie tej zasady”<sup>406</sup>, to jednak nie sposób nie zauważyć, że zestawienie wyrazów „nieumyślny” i „fałszywy” bynajmniej nie ma ugruntowanego znaczenia ani w języku prawnym, ani w ogóle w języku polskim.

Według Ministerstwa Sprawiedliwości „sposób ujęcia znamion analizowanego typu czynu zabronionego spełniał postulat dostatecznej jasności i precyzyjności. Co prawda, znamiona przestępstwa zostały skonstruowane przy użyciu pojęć niedookreślonych, stwarzających po stronie organu stosującego prawo pewien luz decyzyjny, jednak posłużenie się zwrotami i wyrażeniami niedookreślonymi wynika nieraz z konieczności uwzględnienia podczas kształtowania norm prawnych różnorodności okoliczności faktycznych. Ta technika legislacyjna pozwala uniknąć nadmiernej kazuistyki, która w konkretnych sytuacjach prowadzić może do deformacji idei państwa prawnego.

Powszechnie podnosi się, że słowo „fałszywy” sugeruje działanie świadome. Nieumyślnie można wydać co najwyżej opinię błędną<sup>407</sup>, więc coś takiego jak „nieumyślne

---

<sup>405</sup> M. Budyn-Kulik, *Opinia dotycząca wprowadzenia karalności sporządzenia przez biegłego opinii nierzetelnej lub bez zachowania należytej staranności*, s. 32; Kodeks karny. Komentarz, red. Stefański 2018, wyd. 4/Herzog, Legalis („Rozróżnienie między opinią błędną, niejasną bądź niepełną a nieumyślnie fałszywą może być trudne. Rodzi też może obawy o możliwość ścigania biegłych, których opinie nie odpowiadają oczekiwaniom organów prowadzących postępowanie”); T. Widła, *Odpowiedzialność karna...* op. cit., s. 13–20.

<sup>406</sup> *Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące opinii fałszywej i nierzetelnej z 1.02.2017 r.* (<http://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2017/03/Stanowisko-Ministerstwa-Sprawiedliwosci-dotyczace--opinii-falszywej-i-nierzetelnej.pdf>).

<sup>407</sup> M. Budyn-Kulik, *Kilka uwag o przestępstwie z art. 233 k.k. s.3 po nowelizacji z 11 marca 2016 r.*, [w:] *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska*, Tom LXIII, s. 36.

falszerstwo” nie istnieje. Potwierdza to analiza innych przepisów, w których ustawodawca posługuje się określeniem „fałszywy”. Przepisy takie jak składanie fałszywych zeznań, będące w procesie dowodem równorzędnym z opiniami biegłych – art. 233 § 1 i art. 233 § 1a k.k.), przestępstwa wynikające z art. 235 k.k. dotyczące fałszywego oskarżenia innej osoby o popełnienie przestępstwa norm prawnych różnorodności okoliczności faktycznych, tworzenia fałszywych dowodów, z art. 310 k.k. dotyczące fałszowania pieniędzy, z art. 313 k.k. fałszowanie znaku wartościowego, z art. 315 k.k. dotyczące fałszowania narzędzi pomiarowych można popełnić wyłącznie umyślnie, przy czym niektóre z nich jedynie w zamiarze bezpośrednim. Przepęstwem umyślnym jest ponadto fałszerstwo zabytku, o czym stanowi art. 109a ustawy o ochronie zabytków<sup>408</sup>, które może zostać popełnione wyłącznie w zamiarze bezpośrednim. Sprawca musi chcieć podrobić lub przerobić zabytek i działać w celu użycia go w obrocie zabytkami. Jedynie umyślnie można popełnić również tzw. fałszerstwo przez zbycie, polegające na zbyciu rzeczy ruchomej jako zabytku ruchomego lub na zbyciu zabytku jako innego zabytku, ze świadomością, że są one podrobione lub przerobione (art. 109b ustawy). Przepęstwa przewidziane w kodeksie spółek handlowych: unormowane w art. 590 k.s.h. wystawianie fałszywych zaświadczeń, przekazywanie lub udostępnianie fałszywego wykazu akcjonariuszy dla umożliwienia bezprawnego głosowania akcjonariuszy, w art. 591 k.s.h. posługiwanie się przy głosowaniu na walnym zgromadzeniu fałszywymi zaświadczeniami lub instrukcjami do głosowania również są przestęstwami umyślnymi. Może to prowadzić do trudności w odróżnieniu opinii fałszywych przedstawionych umyślnie z zamiarem ewentualnym od opinii „fałszywych” przedstawionych nieumyślnie, a tych z kolei od opinii zawierających zwykle błędy czy nieścisłości<sup>409</sup>.

Zachodzi zasadnicza sprzeczność między samym pojęciem fałszywości a brakiem umyślności działania. Trudności w praktyce może rodzić rozróżnienie między

---

<sup>408</sup> Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 tj. z dnia 2022.04.19).

<sup>409</sup> A. Ryszkiewicz, *O ekspertyzach i ekspertach*, *Cenne, Bezcenne, Utracone*, nr 1/1998, s. 8.

opinią błędną czy niejasną bądź niepełną a fałszywą z winy nieumyślnej. Pojawiły się także obawy o możliwość wszczynania postępowań karnych wobec biegłych, których opinie nie odpowiadają oczekiwaniom organów prowadzących postępowanie.

#### 4.4 Opinia nierzetelna

Oprócz terminu „opinia nierzetelna” używa się określeń „opinia nieprawidłowa”<sup>410</sup>, „opinia niezgodna z prawdą”<sup>411</sup>, „opinia nieprawdziwa”<sup>412</sup>, „opinia wadliwa”<sup>413</sup>, „opinia błędna”<sup>414</sup>. Używane są one zamiennie, jako synonimy, mimo że przecież równoznaczne nie są, ponieważ część z tych określeń odnosi się raczej do subiektywnego podejścia biegłego do wykonywanego przezeń zadania, część zaś – do zgodności opinii ze stanem faktycznym, czyli sytuacji obiektywnej. W przypadku zeznań świadków w kryminalistyce wyraźnie się te dwa podejścia rozróżnia, dzieląc zeznania według dwóch podstawowych kryteriów zgodności z wiedzą zeznającego (zeznania szczerze i nieszczerze) oraz zgodności z rzeczywistością (zeznania prawdziwe i nieprawdziwe)<sup>415</sup>.

Pojęcie „nierzetelności” można odnieść do jakości sporządzonej opinii albo jej kompletności. „Nierzetelność” odsyła do przymiotów o charakterze wartościującym, a nawet osądów moralnych. Idąc dalej, w ustawie nie przewidziano standardów uznania

---

<sup>410</sup> *Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące opinii fałszywej i nierzetelnej z 1.02.2017 r.*, <http://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2017/03/Stanowisko-Ministerstwa-Sprawiedliwosci-dotyczace--opinii-falszywej-i-nierzetelnej.pdf>, dostęp 13 kwietnia 2023 r.

<sup>411</sup> Pouczenie zawarte w postanowieniu o powołaniu biegłego wydanym przez jedną z prokuratur w maju 2020 r.: „W związku z treścią art. 197 § 3 i z art. 190 § 1 k.p.k. uprzedza się, że za wydanie niezgodnej z prawdą opinii grozi odpowiedzialność karna z art. 233 § 1 k.k. (pozbawienie wolności do lat 3)”.

<sup>412</sup> Wyrok SN z 29.5.2015 r., V CSK 479/14, Legalis.

<sup>413</sup> Postanowienie SN Izba Karna z 24.01.2019 r., III KK 249/18, Legalis.

<sup>414</sup> IV Kongres Nauk Sądowych, <https://www.4kongres.pl/forum>.

<sup>415</sup> E. Gruza, *Ocena wiarygodności zeznań świadków w procesie karnym. Problematyka kryminalistyczna*, Kraków 2003. s. 134.

opinii za nierzetelną<sup>416</sup>. Jedną z definicji „rzetelności” zaproponowana przez autorów słownika języka polskiego, kładzie nacisk na cechę opisaną jako: „budzący zaufanie, dotrzymujący zobowiązań; też: świadczący o takiej podstawie”<sup>417</sup>. Na tej podstawie uznać można, że „nierzetelność” odsyła do przymiotów o charakterze wartościującym, a nawet osądów moralnych. Idąc dalej, w ustawie nie przewidziano standardów uznania opinii za nierzetelną<sup>418</sup>.

Rozróżnienie między opinią błędną czy niejasną bądź niepełną a fałszywą z winy nieumyślnej może być trudne. Rodzić też może obawy o możliwość ścigania biegłych, których opinie nie odpowiadają oczekiwaniom organów prowadzących postępowanie<sup>419</sup>. Za dopuszczenie się stworzenia nierzetelnej opinii biegły może narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu czynu niedozwolonego w rozumieniu przepisów prawa cywilnego (art. 415 i następane k.c.) oraz na odpowiedzialność karną za przestępstwo z art. 233 § 4 k.k. typizowane w postaci przedstawienia fałszywej opinii, mającej służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu. Wyjaśnienie, że chodzi o odróżnienie „opinii nierzetelnych z zamiarem”, od „opinii nierzetelnych bez zamiaru”<sup>420</sup> problemu niestety nie rozwiązuje. Pojęcie „nieumyślnie fałszywej opinii” może być rozumiane różnie. Słuszne jest twierdzenie biegłych, że kompleksowa ustawa o biegłych jest niezbędnie konieczna, tak jak pożądana jest

---

<sup>416</sup> Zob. M. Fras, *Odpowiedzialność deliktowa biegłego za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej lub nieprawidłowej opinii w postępowaniu sądowym. Rozważania na tle najnowszej judykatury*, [w:] Gdańskie Studia Prawnicze, nr 1/2021, s. 66 i n.

<sup>417</sup> *Słownik języka polskiego*, t. III, Warszawa 1981, s. 161.

<sup>418</sup> Zob. M. Fras, op.cit.

<sup>419</sup> *Kodeks karny. Komentarz*, red. R.A. Stefański, Warszawa 2020, s. 1642.

<sup>420</sup> Kancelaria Sejmu, Biuro komisji Sejmowych, *Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej ds. zmian w kodyfikacjach* (nr 9) z 25 lutego 2016 r., s. 24, <http://orka.sejm.gov.pl/Zapisy8.nsf/wgskrrn/NKK-9>, dostęp 17 kwietnia 2023 r.

penalizacja nieumyślnie fałszywej opinii<sup>421</sup>. L. Gardocki uważa, że przestępstwo z art. 233 § 4a stanowi typ nieumyślny. Oznacza to, że odpowiada karnie na podstawie tego przepisu biegły, który nie chce przedłożyć fałszywej opinii, nie godzi się na to, lecz robi to, naruszając reguły ostrożności i ma świadomość, że treść opinii jest fałszywa lub było to obiektywnie rozpoznawalne<sup>422</sup>.

Za nierzetelną może zostać uznana na przykład opinia oceniona przez organ procesowy za niejasną. Inne przykłady to sytuacje, gdy biegły nie będzie w stanie jednoznacznie udzielić pewnych odpowiedzi czy też nie udzieli w opinii odpowiedzi na pytania postawione w postanowieniu o powołaniu biegłego. Pomimo, iż biegły może być przekonany o tym, że sporządzona przez niego opinia jest rzetelna, w obecnym stanie prawnym wystąpienie przytoczonych przykładów może skutkować uznaniem opinii biegłego za nierzetelną lub sporządzoną bez zachowania odpowiednich reguł sztuki<sup>423</sup>.

---

<sup>421</sup> Sesja 18: *Konieczne zmiany w systemie biegłych sądowych* (BLOK D), [w:] II Kongres Praw Obywatelskich, Warszawa 2018, <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/panel/sesja-18-konieczne-zmiany-w-systemie-bieg%C5%82ych-s%C4%85dowych-blok-d>, dostęp 17 kwietnia 2023 r.

<sup>422</sup> *Kodeks karny*. Komentarz, SPK T. 8, red. L. Gardocki 2018, wyd. 2, Legalis.

<sup>423</sup> M. Budyn-Kulik, *Opinia dotycząca wprowadzenia karalności sporządzenia przez biegłego opinii nierzetelnej lub bez zachowania należytej staranności*, s. 32. Wprawdzie T. Widła, powołując się na prawo Poppera, twierdzi, że opinii niestanowczej nie można skutecznie postawić zarzutu fałszywości (T. Widła, *Odpowiedzialność karna...* op. cit.), ale nieokreślone i rozmyte pojęcie „fałszywości nieumyślnej” taką możliwość stwarza.

# ROZDZIAŁ V

## ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Rzeczoznawca majątkowy może ponosić odpowiedzialność zawodową, cywilną, karną. Sam fakt bycia znawcą, a więc posiadania wiadomości specjalnych, już czyni daną osobę kandydatem do roli biegłego w postępowaniu – bez względu na to, czy gotowość pełnienia tej roli osoba ta zadeklarowała przez ubieganie się o wpis na listę prowadzoną przez prezesa sądu okręgowego. Opinia znawcy niewpisanego na listę ma ten sam status procesowy, a odmowa przyjęcia tej roli jest karalna. Odmowa musi być uzasadniona. Znaczący, po zapoznaniu się z przedłożonym mu problemem, może oświadczyć, że jego specyfika sprawia, iż nie czuje się kompetentnym do jego rozwiązania. Decydent procesowy, który wobec takiego oświadczenia upierałby się odnośnie do wyboru biegłego, niejako przejmie na siebie całą odpowiedzialność za uzyskanie błędnej opinii. Ponadto może oświadczyć, że obciążenie obowiązkami zawodowymi, a być może i koniecznością wykonania wcześniej zleconych mu opinii, uniemożliwia mu przygotowanie opinii w terminie oczekiwanym przez organ procesowy.

Rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy na potrzeby sformalizowanego postępowania musi mieć na uwadze nie tylko treść przepisów prawa i standardów zawodowych, ale też i to, że jeżeli organ zleca wycenę, pełni rolę biegłego, a wycena ma walor dowodu o podstawowym znaczeniu. Rzeczoznawca musi mieć świadomość, że treść operatu będzie analizowana przez strony postępowania m.in. pod kątem racjonalności i logiki przyjętych w wycenie założeń ich uzasadnienia, kompletności wyceny, ponieważ w każdej sprawie mogą występować strony o sprzecznych interesach. Wycena może być przez stronę kwestionowana, co do jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, na co wskazuje przepis art. 157 ust. 1 u.g.n. lub że może podlegać odpowiedzialności zawodowej w związku z jego działalnością polegającą na określaniu wartości nieruchomości (art. 174 ust. 3 u.g.n.). Wobec powyższego rzeczoznawca, który sporządza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowości musi liczyć się

z zarzutami o nieprawidłowym sporządzeniu wyceny<sup>424</sup>. A więc przyjmując, że podatek od towarów i usług nie jest uwzględniany w cenach transakcyjnych przyjętej próbki do porównań, konsekwentnie nie powinien on mieć wpływu na wartość szacowaną. Samo wskazanie w operacie wartości brutto nie spełnia wymogu odpowiedniego poziomu szczegółowości.

Od biegłego wymaga się pewności sądów, a zarazem nieomyślności. Z punktu widzenia organów procesowych pożądane jest, aby opinia biegłego miała charakter kategoriyczny; taka opinia daje zleceniodawcy spokój ducha, często zwalnia od trudu myślenia<sup>425</sup> i pozwala na przerwienie na biegłego – przynajmniej w pewnym stopniu – ciężaru moralnej odpowiedzialności za końcowe orzeczenie. Ewentualna pomyłka związana z wnioskowaniem kategoriycznym, naraża biegłego zarówno na odpowiedzialność karną za „nieumyślne przedstawienie fałszywej opinii”, jak i na odpowiedzialność cywilną<sup>426</sup>. Opinia biegłego staje się dla sądu bardzo istotną wskazówką. Istnieją poglądy,

---

<sup>424</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2016 r., VI SA/Wa 1942/15, LEX nr 2055300.

<sup>425</sup> J. Konieczny, *Kryzys czy zmiana paradygmatu kryminalistyki*, [w:] Państwo i Prawo 1/2010, s. 13. Jak słusznie zauważa autor, „przyjemniej jest bowiem mieć do czynienia z opiniami o kształcie np. „dokument x został sporządzony pismem ręcznym przez osobę A” (...) niż „cechy pisma ręcznego, którym sporządzono dokument x, są zbieżne z cechami pisma ręcznego osoby A” – z podaniem wynikającego z obliczeń (...) marginesu błędu takich stwierdzeń oraz ewentualnie innych danych, określających ich wiarygodność” (tamże). W najnowszych publikacjach jednak właśnie takie podejście jest postulowane; zdaniem niektórych, wnioski eksperta powinny być tak bliskie „surowym danym”, jak to tylko możliwe (J. Konieczny, *Identyfikacja kryminalistyczna*, Warszawa 2017, s. 44). Dla biegłych takie rozwiązanie byłoby bardzo wygodne i przypuszczalnie całkowicie zdjęłoby z ich barków problem odpowiedzialności karnej za nieumyślne przedstawienie fałszywej opinii. Pytanie, czy zastosowanie tych postulatów w praktyce i przekazywanie sądom opinii w rodzaju „badane próbki pisma są ze sobą zgodne w 45 procentach” wpłynęłoby na zwiększenie poprawności wyroków sądowych, jest raczej pytaniem retorycznym.

<sup>426</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach – V Wydział Cywilny z dnia 29 listopada 2019 r. V ACa 266/18.



by w przypadku oparcia wyroku na błędnej opinii biegłego, możliwe było pociągnięcie go do odpowiedzialności odszkodowawczej<sup>427</sup>.

Autor opinii prywatnej, nawet umyślnie fałszywej, nie ryzykuje pociągnięcia do odpowiedzialności karnej, bo jego produkt to nie opinia w rozumieniu art. 193 k.p.k., a dokument prywatny. Zarzut taki można postawić tylko osobie, którą do pełnienia roli biegłego powołano postanowieniem organu procesowego. Uregulowanie zawarte w art. 233 § 4 k.k. nie może więc się odnosić do autora ekspertyzy wykonanej pozaprosesowo. Osoba taka może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za fałszerstwo intelektualne, o którym mowa w art. 271 k.k., o ile jest funkcjonariuszem publicznym lub inną osobą uprawnioną do wystawienia dokumentu, jeżeli poświadczają on w dokumentach nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne. W praktyce żaden rzeczoznawca majątkowy będący autorem dokumentu opisującego ekspertyzę pozasądową nie przynależy do kręgu podmiotów wskazanych w art. 115 § 13 k.k., gdzie przez enumeratywne wyliczenie zdefiniowano nazwę „*funkcjonariusz publiczny*”. Ani procesowo ustanowiony biegły, ani tym bardziej pozasądowy ekspert nie może też być uznany za *osobę uprawnioną do wystawienia dokumentu*, albowiem:

- znawstwo, a więc posiadanie stosownych wiadomości specjalnych, samo z siebie nie czyni znawcy osobą uprawnioną do wystawiania dokumentu. Nie czyni tego nawet urzędowe wpisanie na listę biegłych sądowych, na który to fakt zresztą w toku opiniowania pozasądowego nawet nie wolno się powoływać;
- dokumenty opisujące ekspertyzy pozasądowe to dokumenty prywatne, dlatego do ich dopuszczania stosuje się art. 393 § 3 k.p.k., traktujący właśnie o dokumentach prywatnych. Zresztą nawet opinie procesowe nie są wprost dokumentami urzędowymi, bo nie pochodzą od któregoś

---

<sup>427</sup> G. Broński, *Tylko u nas! Ekspert o wyroku ws. wadliwej opinii biegłej. "Bardzo ważny sygnał"*, 2020, <https://filarybiznesu.pl/tylko-u-nas-ekspert-o-wyroku-ws-wadliwej-opinii-bieglej-bardzo-wazny-sygnal/a1284>.

z podmiotów wymienionych w art. 244 k.p.c., gdzie zdefiniowano nazwę „dokument urzędowy”;

- uznanie autora dokumentu opisującego ekspertyzę pozasądową za osobę uprawnioną do wystawienia dokumentu wyklucza wykładnia systemowa. W przeciwnym przypadku ustawodawca by nie opisywał osobno fałszywego opiniowania, o którym stanowi art. 233 § 4 k.k. Legislatory poprzestaliby wtedy na uznaniu, że fałszywie opiniujących znawców należy pociągać do odpowiedzialności z art. 271 k.k. jako osoby uprawnione do wystawiania dokumentów. A skoro przepis ten nie traktuje o znawcach procesowo powołanych do roli biegłych, to i nie może traktować o osobach opiniujących pozaprocessowo.

O ile na podstawie art. 233 §4 k.k. rzeczoznawca majątkowy nie będący biegłym nie ponosił ryzyka pociągnięcia do odpowiedzialności karnej, to takie ryzyko wynika z art. 233 §4a k.k.

### **5.1 Odpowiedzialność zawodowa**

Postępowanie prowadzone z tytułu odpowiedzialności zawodowej ma szczególny charakter. Organ administracji publicznej wydając rozstrzygnięcie w przedmiocie odpowiedzialności zawodowej, tj. decyzję o zastosowaniu kary dyscyplinarnej opiera ją na dowodach zgromadzonych w aktach sprawy, a więc na dowodach zebranych przez KOZ w trakcie postępowania wyjaśniającego. Prowadząc takie postępowanie organ stosuje się do przepisów postępowania administracyjnego zawartych w k.p.a., jak również regulacji wynikających z art. 194-195a u.g.n.<sup>428</sup>.

Sposób i tryb postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych regulują przepisy art. 194, 195 i 195a u.g.n. oraz rozdziału

---

<sup>428</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 r., II GSK 1182/19, LEX nr 3512934.

3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych<sup>429</sup> wraz ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych<sup>430</sup>. W zakresie nieuregulowanym przepisami u.g.n i rozporządzenia MIR w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej obowiązują procedury określone w k.p.a. Odpowiedzialność zawodowa jest rodzajem odpowiedzialności administracyjnej<sup>431</sup>, przez którą rozumie się uregulowaną prawem możliwość uruchomienia wobec określonego podmiotu, z powodu jego działalności naruszającej przepisy materialnego prawa administracyjnego, środków prawnych realizowanych w swoistych dla administracji formach i procedurach<sup>432</sup>. *Ratio legis* jej wprowadzenia jest zapewnienie odpowiedniej jakości czynności rzeczoznawstwa majątkowego. Odpowiedzialność ta nakierowana jest na realizację funkcji represyjnej i prewencyjnej<sup>433</sup>. Podlega się jej niezależnie od podlegania odpowiedzialności karnej oraz cywilnej. Gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora. Stroną postępowania jest rzeczoznawca majątkowy. Podmiot skarżący nie jest stroną postępowania.

Obowiązujący model odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego musi być realizowany z poszanowaniem konstytucyjnych

---

<sup>429</sup> Dz. U. z 2019 r., poz. 981.

<sup>430</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 1156, dalej: rozporządzenie MIR.

<sup>431</sup> A. Michór, *Odpowiedzialność administracyjna w obrocie instrumentami finansowymi*. Warszawa 2009, s. 39, 43.

<sup>432</sup> W. Radecki: *Odpowiedzialność prawna w ochronie środowiska*. Warszawa 2002, s. 73.

<sup>433</sup> P. Wojciechowski, *Komentarz do art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r. Lex [publikacja w wersji elektronicznej].

i prawnomiędzynarodowych zasad rzetelnego postępowania, bowiem wiąże się on ze stosowaniem prawa represyjnego wobec jednostki, w którym możliwe jest pozbawienie prawa do wykonywania zawodu, a więc środka o najwyższym stopniu dolegliwości, pozbawiającego jednostkę konstytucyjnej wolności wyboru i wykonywania zawodu (art. 65 ust. 1 Konstytucji)<sup>434</sup>. Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego przy wykonywaniu działalności zawodowej wynikają wprost z art. 175 u.g.n. i dotyczą nie tylko zasadniczego zakresu działań, ale również dodatkowych zakresów, w wyniku których powstają opracowania i ekspertyzy. Do podstawowych obowiązków zaliczyć można: przestrzeganie prawa, przestrzeganie standardów zawodowych, stosowanie zasady szczególnej staranności właściwej dla wykonywanej działalności, przestrzeganie zasad etyki zawodowej, kierowanie się zasadą bezstronności przy szacowaniu nieruchomości, stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych, przestrzeganie tajemnicy zawodowej, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Do uruchomienia odpowiedzialności zawodowej nie jest konieczne zaistnienie szkody, jak w przypadku odpowiedzialności cywilnej ani nie jest wymagane wykazanie winy rzeczoznawcy.

Odpowiedzialność zawodowa generalnie oparta jest na zasadzie bezprawności, tzn. dla jej przypisania wystarczające jest niewypełnienie któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.g.n. Nie jest wymagane zawinienie. W konsekwencji wykazanie braku zawinienia nie zwolni rzeczoznawcy z odpowiedzialności zawodowej<sup>435</sup>. Pozbawienie uprawnień zawodowych może też być skutkiem zaistnienia zdarzenia innego niż nałożenie kary dyscyplinarnej, a mianowicie:

---

<sup>434</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2023 r., II GSK 1490/19 Wybór rodzaju kary z art. 178 ust. 2 u.g.n. przez organ orzekający.

<sup>435</sup> A. Biłgorajski, *Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego*, Katowice 2018, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, s. 109-111.

- zaistnienia okoliczności powodujących, że dana osoba nie spełnia już przesłanek wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wskazanych w art. 177 ust. 1 pkt 1 bądź 2 u.g.n. tzn., gdy dana osoba utraciła zdolność do czynności prawnych lub została skazana za co najmniej jedno z przestępstw rodzajowo określonych w art. 177 ust. 1 pkt 2 u.g.n.;
- orzeczenia przez sąd zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub orzeczenia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości (art. 178 ust. 3 u.g.n.).

Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, a osoba, której dotyczy orzeczenie, jest zobowiązana do niezwłocznego poinformowania o danym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 178 ust. 5 u.g.n.).

Ustawodawca ustalił system kar za niewypełnianie obowiązków oraz możliwość zastosowania kar dyscyplinarnych o odpowiedniej gradacji, w zależności od rodzaju przewinienia (upomnienie, nagana, zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku, zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym, pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie, po upływie 3 lat od daty ich pozbawienia).

O zastosowaniu kar orzeka właściwy minister w drodze decyzji, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez powołaną przez siebie Komisję Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ). Minister wszczyna postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej na skutek złożonych skarg lub z urzędu. Po wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, minister przekazuje sprawę do KOZ w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. KOZ prowadzi postępowanie wyjaśniające z udziałem osób obwinionych, które mogą ustanowić dla

siebie obrońcę lub zażądać ustanowienia obrońcy z urzędu. Od decyzji ministra wydanej w pierwszej instancji przez organ naczelny przysługuje zgodnie z przepisami ustawy k.p.a., prawo złożenia do tego samego ministra wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera w szczególności:

- ocenę zasadności zarzutów oraz innych okoliczności sprawy wraz ze wskazaniem, które zarzuty zostały udokumentowane, a które zostały odrzucone, oraz ze wskazaniem, jakie przepisy prawne zostały naruszone przez rzeczoznawcę majątkowego;
- wniosek o zastosowanie kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 u.g.n., albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy jest wszczynane z urzędu przez właściwego ministra, przy czym dopiero po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do KOZ, w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, o czym stanowi art. 194 ust. 1a u.g.n. Takie postępowanie dotyczy wypełnienia przez rzeczoznawcę obowiązków, o których mowa w art. 158, 175, 181, 186 i art. 186a u.g.n. Tak więc o zakresie prowadzonego przez KOZ postępowania wyjaśniającego decyduje zakres wszczętego przez właściwego ministra postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, a nie sama treść skargi podmiotu, który zainicjował wszczęcie takiego postępowania<sup>436</sup>. Przewodniczący KOZ przekazuje protokół końcowy Ministrowi. Oceny zasadności zarzutów oraz innych okoliczności sprawy, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia MIR muszą być

---

<sup>436</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 marca 2014 r., II GSK 121/13, Zakres postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, LEX nr 1488050.

wyczerpująco uzasadnione. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej nie odnosi się do poziomu wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego ani nie ocenia przydatności operatu szacunkowego dla celu, dla którego operat został sporządzony.

Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- upomnienie;
- nagana;
- zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku;
- zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie;
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia na podstawie art. 178 ust. 2 u.g.n.

Obowiązek nałożenia kary istnieje w sytuacji, w której ustalono, iż doszło do niewypełnienia obowiązków, szczególnie wymienionych w art. 178 ust. 1 u.g.n.<sup>437</sup>. Wybór rodzaju kary z art. 178 ust. 2 u.g.n. przez organ orzekający nie może być dowolny, przy czym gradacja kar dyscyplinarnych wskazuje, że podstawowym kryterium zastosowania odpowiedniej kary do rozmiaru niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175 u.g.n, jest właśnie ciężar gatunkowy naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego i ewentualne skutki tych naruszeń dla podmiotu, na którego rzecz wykonywane były czynności szacowania nieruchomości oraz

---

<sup>437</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 r., II GSK 1182/19, LEX nr 3512934.

skutki dla interesu społecznego polegającego między innymi na utrzymaniu wysokiego zaufania publicznego do tego zawodu. Ocena postawy osobistej rzeczoznawcy majątkowego może stanowić dodatkowe kryterium zastosowania określonej kary dyscyplinarnej, a ponadto, niezależnie od odpowiedzialności za naruszenie przepisów prawa określających zasady wyceny, standardów zawodowych lub zasad etyki, weryfikowany powinien być również „stopień staranności”, a zatem wina rzeczoznawcy majątkowego<sup>438</sup>. Podstawowym kryterium zastosowania odpowiedniej kary do rozmiaru niewypełnienia ustawowych obowiązków, jest nie tylko ciężar gatunkowy naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego, ale także fakt np. uprzedniego ukarania czy też dotychczasowego przebiegu kariery zawodowej rzeczoznawcy. Odpowiedzialność dyscyplinarna rzeczoznawcy majątkowego ma charakter represyjny (sankcjonująco-dyscyplinujący), a zatem dla wymierzenia kary musi wystąpić element zawinienia. Wymierzona z tytułu tej odpowiedzialności kara musi być więc zindywidualizowana. Nie jest to bowiem kara administracyjna, stosowana automatycznie, z mocy prawa wobec każdego, kto narusza obowiązki określone w przepisach prawa<sup>439</sup>. Gradacja kar dyscyplinarnych przewidzianych w przepisie art. 178 ust. 2 u.g.n. od upomnienia do pozbawienia uprawnień zawodowych wskazuje, że podstawowym kryterium zastosowania odpowiedniej kary do rozmiaru niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175 u.g.n., jest ciężar gatunkowy naruszeń obowiązków zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego i ewentualne skutki tych naruszeń dla podmiotu, na rzecz którego wykonywane były czynności

---

<sup>438</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2023 r., II GSK 1490/19 Wybór rodzaju kary z art. 178 ust. 2 u.g.n. przez organ orzekający, por. wyrok NSA z 14 kwietnia 2016 r., sygn. akt II GSK 2443/14, wyrok NSA z 20 maja 2014 r., sygn. akt II GSK 397/13.

<sup>439</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 r., II GSK 1182/19, LEX nr 3512934, wyrok NSA z 10 listopada 2020 r., II GSK 806/20-publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.



szacowania nieruchomości oraz skutki dla interesu społecznego polegającego między innymi na utrzymaniu wysokiego zaufania publicznego do tego zawodu<sup>440</sup>.

Minister orzeka w sprawach z tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 195a u.g.n.) poprzez wydanie decyzji o orzeczeniu wobec rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Jest on zobowiązany przeprowadzać zindywidualizowaną ocenę podstaw do nałożenia odpowiedniej kary, a mianowicie doświadczenia zawodowego, przebiegu kariery zawodowej, dotychczasowej niekaralności. Przesłanki uzasadniające wymiar kary nie mogą sprowadzać się jedynie do badania uchybień zawartych w operatach sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, czyli mieć charakter przedmiotowy bez uwzględnienia okoliczności podmiotowych dotyczących osoby samego rzeczoznawcy<sup>441</sup>. W świetle art. 194 ust. 1a i ust. 2 u.g.n. postępowanie wyjaśniające przeprowadza KOZ oraz stosownie do art. 195a ust. 1 u.g.n. Minister na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych. Nie jest jednak związany ustaleniami i oceną dokonaną przez KOZ. W wyroku z dnia 15 marca 2012 r.<sup>442</sup> NSA wyraził pogląd, iż postępowanie prowadzone z tytułu odpowiedzialności zawodowej ma szczególny charakter, gdyż organ administracji publicznej wydając decyzję w przedmiocie odpowiedzialności zawodowej opiera ją na dowodach zgromadzonych w aktach sprawy, a więc na dowodach zgromadzonych w trakcie postępowania wyjaśniającego przez KOZ. Jakkolwiek z przepisów nie wynika wprawdzie, że minister jest całkowicie związany ustaleniami zawartymi w protokole

---

<sup>440</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2016 r., VI SA/Wa 1942/15, LEX nr 2055300.

<sup>441</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 r., II GSK 1182/19, LEX nr 3512934.

<sup>442</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 marca 2012 r., sygn. akt II GSK 199/11) NSA.

komisji, to dyspozycja przepisu art. 195a ust. 1 u.g.n. nakazuje poszukiwać szczegółowych ustaleń faktycznych dotyczących błędów i uchybień w pracy rzeczoznawcy majątkowego w protokole komisji. W postępowaniu przed tym ministrem przepisy k.p.a. nie zostały wyłączone, a zgodnie z art. 75 § 1 k.p.a. jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny<sup>443</sup>.

Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przez ministra nie służy odwołanie, jednak rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z decyzji może zwrócić się do tego samego ministra z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z rozstrzygnięcia po ponownym rozpatrzeniu sprawy może złożyć skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję ministra. Rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z rozstrzygnięcia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego może złożyć skargę kasacyjną od wyroku WSA do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Na decyzję wydaną przez ministra w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy, osoba zainteresowana może złożyć skargę do sądu administracyjnego w przypadku, gdy działalność rzeczoznawcy majątkowego jest wykonywana na skutek powołania przez sąd (biegły sądowy), wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej następuje wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd.

Statystyki rozstrzygnięć postępowań KOZ przedstawiono na rycinach na podstawie 100 zakończonych postępowań wyjaśniających (wg stanu na dzień 31.08.2022 r.). Spośród 100 spraw w 13 KOZ wniosowała o umorzenie postępowań.

---

<sup>443</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 marca 2014 r., II GSK 121/13, Zakres postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, LEX nr 1488050.

**Ryc. 1** Ilość rozstrzygnięć postępowań Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

<b>Przeznaczenie (ogólne) wycen</b>	<b>Liczba spraw</b>
Sprawy dotyczące czynności szacowania nieruchomości wykonywanych na potrzeby postępowań administracyjnych	76
Pozostałe	24

*Źródło:* Zbigniew Brodaczewski - Przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Rzecznawców Majątkowych, XXIX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, Wrzesień 2022

**Ryc. 2** Ilość rozstrzygnięć postępowań Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

<b>Cele wycen sporządzanych na potrzeby postępowań administracyjnych</b>	<b>Liczba spraw</b>
Ustalenie odszkodowania za nieruchomość przejętą z mocy prawa na realizację inwestycji drogowej na podstawie specustawy drogowej	23
Ustalenie odszkodowania za nieruchomość wywłaszczoną lub przejętą z mocy prawa pod drogę publiczną na podstawie innych ustaw	12
Realizacja prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej	5

*Źródło:* Zbigniew Brodaczewski - Przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Rzecznawców Majątkowych, XXIX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, Wrzesień 2022

**Ryc. 3** Ilość rozstrzygnięć postępowań Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

<b>Zleceniodawcy wycen wykonywanych na potrzeby postępowań administracyjnych</b>	<b>Liczba spraw</b>
urzędy wojewódzkie	14
Prezydenci miast/urzędy miejskie/urzędy gmin	33
starostowie	13
Podmioty prywatne (w tym kontroperaty)	16

*Źródło:* Zbigniew Brodaczewski - Przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Wrzesień 2022

**Ryc. 4** Ilość rozstrzygnięć postępowań Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

<b>Wnioskowane kary dyscyplinarne</b>	<b>Liczba spraw</b>
upomnienie	13
nagana	33
zawieszenie uprawnień zawodowych na okres 3 miesięcy	24
zawieszenie uprawnień zawodowych na okres 6 miesięcy	10
zawieszenie uprawnień zawodowych na okres 9 miesięcy	1
zawieszenie uprawnień zawodowych na okres 1 roku	6

*Źródło:* Zbigniew Brodaczewski - Przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Wrzesień 2022

Zgodnie z art. 194 ust. 1c u.g.n. nie wszczyna się postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jeżeli do dnia otrzymania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę

odpowiedzialności zawodowej upłynęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności. Norma ta odnosi się do kwestii przedawnienia terminu przewidzianego na wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej i nie może być wykładana rozszerzająco, przez objęcie nią również kwestii przedawnienia karalności czynu uzasadniającego nałożenie kary na rzeczoznawcę majątkowego w postępowaniu dyscyplinarnym<sup>444</sup>.

## 5.2 Odpowiedzialność cywilna

Rzeczoznawca majątkowy może zostać pociągnięty do odpowiedzialności cywilnej. Odpowiedzialność cywilna powstaje w chwili naruszenia prawa. Odpowiedzialność cywilna występuje w dwóch postaciach: odpowiedzialności osobistej i odpowiedzialności rzeczowej<sup>445</sup>. W chwili, gdy mają miejsce przewidziane przez system prawny zdarzenia powodujące zaistnienie węzła obligacyjnego pomiędzy poszkodowanym, który staje się wierzycielem, a sprawcą szkody, który staje się dłużnikiem, mówimy o powstaniu odpowiedzialności odszkodowawczej<sup>446</sup>. „Odpowiedzialność cywilna” i „odpowiedzialność odszkodowawcza” nie stanowią terminów prawnych zdefiniowanych w ustawie, ale kategorie języka prawniczego, które przez powszechność użycia nabierają istotnego znaczenia w zakresie stosowania prawa<sup>447</sup>.

---

<sup>444</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 sierpnia 2021 r., II GSK 1534/18 *Termin wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej*, LEX nr 3229014.

<sup>445</sup> E. Skowrońska, *Odpowiedzialność spadkobierców za długi spadkowe*, Warszawa 1984, s. 15.

<sup>446</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak: *Zobowiązania – część ogólna*. Wyd. 12. Warszawa 2016, s. 82–83, nb. 208–209.

<sup>447</sup> T. Dukiet-Nagórska, A. Liszewska, E. Zielińska, *System Prawa Medycznego. Tom III. Odpowiedzialność prawna w związku z czynnościami medycznymi, ROZDZIAŁ I, Odpowiedzialność podmiotów medycznych za naruszenie obowiązków* str. 29 i n., Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2021.

W literaturze jako źródła odpowiedzialności cywilnej wskazuje się:

- popełnienie czynu zabronionego tzw. deliktu,
- wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Źródłem odpowiedzialności cywilnej jest zawiniony czyn niedozwolony, a wynikła z niego szkoda majątkowa lub niemajątkowa musi pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem rzeczoznawcy majątkowego. Przesłankami zaistnienia odpowiedzialności cywilnej są zdarzenie powodujące szkodę, szkoda, adekwatny związek przyczynowo-skutkowy. Zdarzeniem powodującym szkodę zazwyczaj jest zachowanie jednej ze stron (działanie lub zaniechanie) które stanowi albo naruszenie norm skutecznych *erga omnes*, albo naruszenie norm skutecznych *inter partes*.

Wina powinna być ujmowana jako zawierająca zarówno element obiektywny (bezprawność), jak i subiektywny (wina sensu stricto, świadcząca o nieprawidłowym zachowaniu się sprawcy, z powodu którego można mu postawić zarzut). Bezprawność należy rozumieć jako nie tylko sprzeczność z prawem stanowionym, ale także z zasadami współżycia społecznego czy ogólnym obowiązkiem zachowania ostrożności. Wina sensu stricto to nieprawidłowość postępowania rzeczoznawcy majątkowego, polegająca na niedochowaniu należytej staranności w rozumieniu art. 355 k.c. pomimo profesjonalnego charakteru wykonywania działań. Sfery dozwolonego zachowania są określone przez normy prawa powszechnie obowiązującego:

- *erga omnes* unormowane w art. 415 i nast. k.c., dotyczące ochrony wartości powszechnie uznanych za podstawowe, których naruszenie następuje w wyniku bezprawnego czynu lub bezprawnego zaniechania (deliktów prowadzących do odpowiedzialności deliktowej),
- *inter partes* unormowane w art. 471 i nast. k.c. dotyczące czynności prawnych dokonywanych przez strony, których treść wyznacza zakres postępowania stron, uwzględniających swobodę umów. Skutkiem naruszenia norm *inter partes*, a więc popełnienia czynu bezprawnego, którego bezprawność należy oceniać przez pryzmat norm wynikających

ze stosunku zobowiązaniowego wiążących obie strony, jest powstanie odpowiedzialności kontraktowej.

Szkoda oznacza uszczerbek w dobrach lub interesach prawnie chronionych poniesiony na skutek takiego działania lub zaniechania sprawcy, za które ten ostatni ponosi odpowiedzialność, poniesiony wbrew woli poszkodowanego<sup>448</sup>.

Na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami zakres pojęcia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego został znacznie zawężony w porównaniu z ogólnym pojęciem „odpowiedzialność cywilna”. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek ubezpieczenia przez przedsiębiorcę wykonującego działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n. za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności w zakresie szacowania nieruchomości. W tym miejscu należy dostrzec niedostosowanie minimalnej sumy ubezpieczenia obowiązkowego do wartości rynkowej szacowanych nieruchomości. Rozporządzenie z 2019 r.<sup>449</sup> określa minimalną sumę za jedno zdarzenie na kwotę 25 tys. euro. W praktyce wartość ta ustalana jest przez ubezpieczycieli jako obligatoryjna, natomiast podwyższenie sumy następuje na zasadzie dobrowolności. Bez wątpienia przepisy w tym zakresie odbiegają od sytuacji rynkowej na rynku nieruchomości, a ich znaczenie ochronne należy uznać za znikome.

Biegły sądowy może ponosić odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich tak za szkodę majątkową na zasadach ogólnych (art. 415 k.c.), jak i za szkodę niemajątkową polegającą przykładowo na naruszeniu dóbr osobistych (art. 24 i 448 k.c.),

---

<sup>448</sup> A. Olejniczak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. T. 3: Zobowiązania – część ogólna.*, stan prawny na dzień 1.05.2014 r. Lex.

<sup>449</sup> Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. z 2019 r., poz. 805).

spowodowaną wydaniem nierzetelnej opinii w postępowaniu sądowym<sup>450</sup>. Zachowaniem prowadzącym do powstania odpowiedzialności kontraktowej lub odpowiedzialności deliktowej przez rzeczoznawcę majątkowego będzie:

- niedołożenie należytej staranności (ponadprzeciętnej wymaganej od osoby posiadającej wiedzę szczególną),
- niewykonanie obowiązku wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – w sposób odpowiadający tym zwyczajom (art. 354 § 1 k.c.),
- obowiązek dołożenia należytej staranności (art. 355 § 1 k.c. i art. 472 k.c.),
- opóźnienia, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, których rezultatem będą opinie spóźnione, opinie niekompletne, opinie nierzetelne<sup>451</sup>.

Może się także zdarzyć, że biegły wykracza poza cel i niezbędny zakres zleconej mu opinii, wyrażając oceny, bądź używając sformułowań nieuzasadnionych przedmiotem i potrzebami tego postępowania sądowego i w ten sposób narusza dobra osobiste osoby, której dotyczą. W takiej sytuacji możliwość odpowiedzialności cywilnej biegłego wydaje się tym bardziej oczywista<sup>452</sup>. Odpowiedzialność deliktowa ma charakter pierwotny, ponieważ powstaje dopiero wskutek naruszenia norm

---

<sup>450</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r. V CSK 479/14.

<sup>451</sup> J. Dydenko, T. Telega *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Warszawa 2020, s. 33.

<sup>452</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 9.03.2018 r., I ACa 905/17, LEX nr 2558930.



adresowanych do ogółu i/lub naruszenia zasad współżycia społecznego<sup>453</sup>. Zachodzi na zasadzie winy, a działanie lub zaniechanie, aby mogło być uznane za delikt, musi cechować się bezprawnością. Deliktem jest naruszenie dobra chronionego prawem powszechnie obowiązującym. Bezprawność warunkuje byt zarówno cywilistycznego deliktu, jak i zagrożonego karą przestępstwa<sup>454</sup>. Odpowiedzialność deliktowa w kontekście odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych jest o wiele mniej znacząca niż odpowiedzialność kontraktowa, co jest uzasadnione występowaniem nielicznych przypadków naruszenia przez nich dóbr i interesów chronionych prawem.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że biegły sądowy może ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii w postępowaniu sądowym. Jego odpowiedzialność jest niezależna od przewidzianej w art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c. odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę, którą spowodował prawomocny wyrok, wydany z wykorzystaniem wadliwej opinii sądowej, uznany za niezgodny z prawem<sup>455</sup>. Odpowiedzialność biegłego za wydaną opinię rozstrzygać należy w oparciu o zasady odpowiedzialności deliktowej, o której stanowią przepisy art. 415 nast. k.c. Delikt wyraża się w naruszeniu wymogów stawianym biegłym, tj. oczekiwania, że opinia zostanie sporządzona w sposób sumienny i bezstronny, a nadto w zgodzie z zasadami wiedzy i standardami obowiązującymi w danej dziedzinie. Biegły ponosi odpowiedzialność za wydaną opinię niezależnie od tego czy i jakie zastrzeżenia zgłosiły strony danego postępowania ustosunkowując się do tej opinii, a nie jak sąd rozpoznający daną sprawę ocenił kwestię wiarygodności tej opinii. Dla samej możliwości pociągnięcia biegłego do odpowiedzialności cywilnej za uchybienia w zakresie opinii, bez znaczenia pozostaje ocena jego zachowania na gruncie karnoprawnym, tj. brak jest konieczności uprzedniego

---

<sup>453</sup> Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 539/14. Lex nr 1682734.

<sup>454</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2005 r., III CSK 224/14. Lex nr 1682210.

<sup>455</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 29 maja 2015 r., V CSK 479/14, LEX nr 1793715.

stwierdzenia, że opinia była fałszywa w rozumieniu art.233 § 4 k.k. M. Fras trafnie ocenia za chybiony i ogólnikowy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku V CSK 479/14, że biegły sądowy może ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii w postępowaniu sądowym. Jego odpowiedzialność jest niezależna od przewidzianej w art. 417<sup>10</sup> § 2 k.c. odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę, którą spowodował prawomocny wyrok, wydany z wykorzystaniem wadliwej opinii sądowej, uznany za niezgodny z prawem. Skoro biegły sądowy, realizując swoje czynności, podlega kierownictwu organu procesowego w taki sposób, że ma obowiązek stosowania się do jego wskazówek i zaleceń, to dla odpowiedzialności biegłego zastosowanie ma art. 430 k.c. To Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za wszelkie czynności podejmowane przez biegłego w celu wykonania postanowienia sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, jak również za wszelkie skutki wykorzystania postanowienia sądu o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, jak również za wszelkie skutki wykorzystania sporządzonej przez biegłego w tym celu opinii<sup>456</sup>.

Pomimo tego, że biegły działa na zlecenie sądu, to nie sąd ponosi odpowiedzialność a on sam. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 2008 r. orzeczono, że sąd ponosi odpowiedzialność jedynie za własne orzeczenie, wydane na podstawie zebranego w sprawie materiału, obejmującego także wydaną w sprawie opinię. Sąd przeprowadza w sprawie dowód z opinii biegłego w celu uzyskania niezbędnych do jej rozstrzygnięcia wiadomości specjalnych. Oparta na specjalistycznej wiedzy opinia musi więc być w pełni samodzielna. Na samodzielność opinii wyrażającej poglądy biegłego w kwestii stanowiącej jej przedmiot nie ma wpływu okoliczność, że biegły zobowiązany jest stosować się do wskazań sądu, np. co do zakresu opinii. To, że biegły sporządza opinię na podstawie materiału zebranego w sprawie, nie może przesądzać o tym, że jest

---

<sup>456</sup> M. Fras, *Odpowiedzialność deliktowa biegłego za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej lub nieprawidłowej opinii w postępowaniu sądowym. Rozważania na tle najnowszej judykatury*, Opublikowano: GSP 2021/1/66-84, <https://doi.org/10.26881/gsp.2021.1.04>,

on niesamodzielny<sup>457</sup>. Odpowiedzialność cywilną biegłego za wydaną opinię przewidziano wprost w przepisach kodeksu spółek handlowych (art. 502 § 1 i art. 537 § 1 k.s.h). W wypadku łączenia lub podziału spółek należy poddać badaniu przez biegłego plan połączenia lub podziału w zakresie poprawności i rzetelności. Biegłego wyznacza w tym celu – na wspólny wniosek spółek podlegających łączeniu albo uczestniczących w podziale – sąd rejestrowy (art. 502 § 2 i art. 537 § 2 k.s.h). Biegły odpowiada wobec łączących się spółek oraz ich wspólników lub akcjonariuszy oraz wobec wspólników uczestniczących w podziale za szkody wyrządzone z jego winy; w wypadku, gdy biegłych jest kilku, ich odpowiedzialność jest solidarna (art. 513 § 2 i art. 549 § 2 k.s.h).

Warto zwrócić uwagę na to, czy opinie określonego biegłego statystycznie częściej niż innych biegłych są niezrozumiałe lub nielogiczne. Gdyby tak było, zapewne w kolejnym okresie należałoby odmówić tym osobom ponownego wpisu na listę biegłych. Wszelkie przypadki rażących uchybień w pracy biegłych powinny być na bieżąco zgłaszane prezesom sądów podejmujących decyzje w przedmiocie wpisów na listę, a w razie skazania biegłego za umyślne przedstawienie fałszywej opinii lub za inne umyślne przestępstwo ścigane z oskarżenia publicznego, uprawnienia do wykonywania funkcji powinny być biegłemu odbierane niezwłocznie. Zaostrzenie kar ma charakter drastyczny i przez środowisko rzeczoznawców zostało uznane za naruszenie ładu prawnego. W związku z tym prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych skierował 11.03.2016 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości petycję dotyczącą „usunięcia lub zmodyfikowania niekorzystnych i niesprawiedliwych zapisów dotyczących oceniania i dyscyplinowania biegłych w zakresie sporządzania przez nich opinii na potrzeby postępowań sądowych i administracyjnych”. W odpowiedzi z 1.02.2017 r., DL-III-054-130/16/3 10, działający z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości podsekretarz stanu przyznał wprawdzie, że nie

---

<sup>457</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 czerwca 2008 r., K 50/05 (OTK-A 2008, Nr 5, poz. 79).

jest możliwe skonstruowanie legalnej definicji opinii fałszywej, ale dalej na dziewięciu stronach pisma usiłuje uzasadnić, jak za niedefiniowalne przestępstwo można spędzić w więzieniu 10 lat<sup>458</sup>. Rzecznawca majątkowy sporządzający opinię o wartości nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych będzie musiał zgodnie z rozporządzeniem wprowadzanym w 2023 r. określić wartość brutto nieruchomości metodą „w stu”. Nasuwa się więc wątpliwość, co do prawdziwości składanego oświadczenia, czy ta wartość jest rzeczywiście wartością brutto nieruchomości, skoro została ustalona zgodnie z metodyką obowiązującą rzeczoznawców majątkowych, a więc w oparciu o wartości netto z rynku. W ocenie autorki dysertacji, w procesie wyceny nieruchomości musi być zachowana logika i konsekwencja. Jeśli obliczana jest wartość nieruchomości bez uwzględniania podatku VAT, to konsekwentnie do porównań należy przyjmować wartości bez VAT, natomiast obliczając wartość nieruchomości metodą „w stu” transakcji z VAT nie należy pomniejszać o ten podatek. Jednakże takich regulacji prawnych nie ma ani nie przewidują tego przyjęte zasady metodologiczne kształtujące warsztat pracy rzeczoznawcy majątkowego przez PFSRM.

### 5.3 Odpowiedzialność karna

Zakaz wykonywania zawodu bez uprawnień wynika z art. 198 ust. 1 u.g.n., a jego naruszenie zagrożone jest karą (odpowiedzialność za wykroczenie<sup>459</sup>). Ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że osoba dopuszczająca się tego rodzaju wykroczenia podlega karze aresztu (art. 19 k.w.), ograniczenia wolności (art. 20 § 1 k.w.) albo grzywny (art. 24 § 1 k.w.), nie wskazując przy tym wymiaru żadnej

---

<sup>458</sup> J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości. Odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego*, Warszawa 2020., s. 56

<sup>459</sup> Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – *Kodeks wykroczeń* (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2151), dalej: k.w.

z nich. Przepis art. 198 ust. 3 u.g.n. stanowi, że orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia<sup>460</sup>.

Rzeczoznawca majątkowy może być pociągnięty do odpowiedzialności karnej, w przypadku dopuszczenia się przestępstwa przy wykonywaniu czynności rzeczoznawstwa majątkowego. Przestępstwo to czyn człowieka zabroniony pod groźbą kary kryminalnej przez ustawę obowiązującą w czasie jego popełnienia, bezprawny, społecznie szkodliwy w stopniu wyższym niż znikomy i zawiniony. W nauce prawa karnego czyny zabronione dzieli się na:

**powszechne** – czyn zabroniony może popełnić każdy człowiek

**indywidualne** – czyn zabroniony może popełnić tylko osoba, która posiada zespół cech wskazanych przez ustawodawcę, a w przypadku braku określonych cech skutkować będzie brakiem przestępstwa, a w konsekwencji brakiem odpowiedzialności karnej<sup>461</sup>.

W kontekście odpowiedzialności karnej rzeczoznawcy majątkowego, w faktycznym związku z jego działaniami zawodowymi pozostają przestępstwa:

**ujawnienie informacji w związku z wykonywaną funkcją** – niezachowanie w tajemnicy informacji, w których posiadanie rzeczoznawca wszedł w związku z pełnioną funkcją stanowi typ indywidualny przestępstwa (art. 266 § 1 k.k.),

**bezprawne uzyskanie informacji** – przestępstwo powszechne, które może popełnić każdy człowiek (art. 267 k.k.). Może to być uzyskanie informacji jako osoba nieuprawniona<sup>462</sup>,

---

<sup>460</sup> Ustawa z dnia 24 sierpnia 2001 r. – *Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia*. (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1124).

<sup>461</sup> P. Zawiejski, w: *Prawo karne...*, Red. T. Dukiet-Nagórska, s. 101–102, nb. 150–152.

<sup>462</sup> A. Lach, w: *Kodeks karny. Komentarz*. Red. V. Konarska-Wrzosek. Wyd. 1, stan prawny na dzień 2.07.2016 r. Lex.

**uszkodzenie danych informatycznych** - uszkodzenie, zniszczenie, usunięcie lub zmiana danych informatycznych (lub nośnika danych) o szczególnym znaczeniu dla organu państwowego (art. 269 k.k.),

**falszerstwo materialne** - sprawca może dopuścić się przestępstwa podrobienia dokumentu w celu użycia go za autentyczny, przerobienia dokumentu w celu użycia go za autentyczny (art. 270 k.k.), użycie podrobionego bądź przerobionego dokumentu jako autentycznego (art. 270 § 1 k.k.),

**falszerstwo intelektualne** - przestępstwo typu indywidualnego z art. 271 k.k. (może być popełnione tylko przez funkcjonariusza publicznego lub inną osobę uprawnioną do wystawienia dokumentu)<sup>463</sup>. Aby doszło do wypełnienia znamion czynu zabronionego, funkcjonariusz publiczny lub inna osoba uprawniona do wystawienia dokumentu musi działać w ramach swoich uprawnień lub obowiązków<sup>464</sup>.

**niwelowanie dokumentu** - powszechny czyn zabroniony z art. 276 k.k., który może popełnić każdy, polegający na niszczeniu, uszkodzaniu, czynieniu bezużytecznym, ukrywaniu lub usuwaniu dokumentu, którym nie ma prawa wyłącznie rozporządzać,

**sprzedajność w działalności gospodarczej** - przyjęcie lub żądanie korzyści majątkowej przez osobę pełniącą funkcję kierowniczą w jednostce organizacyjnej wykonującej działalność gospodarczą w zamian za nadużycie uprawnień lub niedopełnienie obowiązku stanowiące czyn nieuczciwej konkurencji lub niedopuszczalną czynność preferencyjną na rzecz nabywcy, lub odbiorcy usługi lub świadczenia (art. 296a § 1 k.k.),

---

<sup>463</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II KK 97/13. Lex nr 1299165.

<sup>464</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2015 r., SNO 14/15.

**oszustwo kredytowe** - przedłożenie fałszywych dokumentów, przedłożenie dokumentów stwierdzających nieprawdę lub przedłożenie nierzetelnych oświadczeń pisemnych celem uzyskania wsparcia finansowego, instrumentu płatniczego lub zamówienia dla siebie lub kogoś innego od banku lub podmiotu podobnego (art. 297 k.k.). Nie tylko wprowadzenie w błąd banku poprzez wydanie nierzetelnego operatu wypełnia znamiona czynu zabronionego (art. 297 § 1 k.k.), ale również zatajenie informacji przez rzeczoznawcę o okolicznościach wpływających na złą kondycję finansową zleceniodawcy (zawyżenie wartości nieruchomości w operacie celem uzyskania zapewnienia większego zabezpieczenia wiarygodności) stanowi czyn zabroniony (art. 297 § 2 k.k.);

**udaremnienie lub uszczuplenie zaspokożenia wierzyciela** - zaniżenie wartości nieruchomości (art. 300 k.k.) przez rzeczoznawcę majątkowego może stanowić współsprawstwo (art. 18 § 1 k.k.) lub pomocnictwo (art. 18 § 1 k.k.).

Do pociągnięcia sprawcy do odpowiedzialności karnej wymagane jest zaistnienie łącznie poniższych elementów struktury przestępstwa:

**czyn człowieka (działania lub zaniechanie)** – konsekwencją uzależnienia odpowiedzialności karnej od czynu człowieka jest niemożliwość popełniania przestępstw przez podmioty niebędące ludźmi;

**wypełnienie ustawowych znamion (typy czynów zabronionych)** – sposób zachowania się sprawcy, jego nastawienie, okoliczności, cechy osobiste sprawcy. Tylko całkowite wypełnienie znamion ustawowych pozwala uznać, że przestępstwo zaistniało;

**bezprawność** – zachowanie naganne i sprzeczne z normą postępowania, które ustawodawca z tych względów postanawia karać (wartościowanie zachowania człowieka);

**społeczna szkodliwość w stopniu wyższym niż znikomy** – nie stanowi przestępstwa czyn zabroniony, którego szkodliwość społeczna jest znikoma (art. 1 § 2 k.k.). Ocena społecznej szkodliwości leży w kompetencjach ustawodawcy, który

decyduje się w procesie tworzenia prawa kryminalizować niektóre zachowania, a kryteria tej oceny stanowi art. 115 § 2 k.k.;

**wina**<sup>465</sup> - możliwość zarzucenia sprawcy, że w danym stanie faktycznym, pomimo możliwości zachowania się w sposób nakazany przez prawo, zachował się w sposób z prawem sprzeczny<sup>466</sup>.

Odpowiedzialność karna oparta jest na zasadzie winy<sup>467</sup>, która umożliwia uznanie czynu za przestępny, decyduje o wymiarze kary (art.53 § 1 k.k.), stanowi o indywidualizacji odpowiedzialności karnej.

Biegły podlega odpowiedzialności także w przypadku niezastosowania się do wezwania komornika. Ponadto należy wskazać na odpowiedzialność biegłego w związku z niezachowaniem powagi sądu. W takim przypadku sędzia w oparciu o art. 48 p.u.s.p. może upomnieć biegłego lub wydaląc z sali rozpraw. W razie naruszenia powagi, spokoju lub porządku czynności sądowych albo ubliżenia sądowi, innemu organowi państwowemu lub osobom biorącym udział w sprawie, sąd może ukarać winnego karą porządkową grzywny w wysokości 3000 złotych lub karą pozbawienia wolności do czternastu dni. Osobie pozbawionej wolności, w tym także tymczasowo aresztowanej, można wymierzyć karę przewidzianą w przepisach o wykonywaniu kary pozbawienia wolności albo w przepisach o wykonywaniu tymczasowego aresztowania (art. 49 § 1 p.u.s.p.). Postanowienie o ukaraniu karą porządkową jest natychmiast wykonalne, o czym stanowi art. 50 § 1 p.u.s.p..

Dopuszczalność pociągnięcia do odpowiedzialności cywilnej biegłego na przestrzeni lat przeszła znaczną ewolucję. Przez długi czas odpowiedzialność biegłych

---

<sup>465</sup> A. Zoll, w: *Kodeks karny. Część ogólna. T. 1. Cz. 1: Komentarz do art. 1–52*. Red. A. Zoll, W. Wróbel. Wyd. 5, stan prawny na dzień 1.08.2016 r. Lex.

<sup>466</sup> A. Zoll, w: *Kodeks karny...*, Red. A. Zoll, W. Wróbel.

<sup>467</sup> S. Kalus: *Pozycja prawna uczestników...*, s. 138–149.



sądowych była wątpliwa, a nawet wykluczona. W szczególności istotne znaczenie miała tu kwestia odpowiedzialności wobec osób trzecich podmiotu zlecającego wykonanie tych czynności, czyli sądu. Pierwotne poglądy co do odpowiedzialności biegłego opierały się na tym, że biegły sądowy, realizując swoje czynności, podlega kierownictwu organu procesowego, a ten stosunek podległości ogranicza rolę biegłego do stosowania się do zaleceń i wskazówek sądu. Tym samym do odpowiedzialności biegłego za ewentualne skutki jego błędów miał zastosowanie art. 430 k.c.: „Kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności”<sup>468</sup>. W konsekwencji odpowiedzialność za czynności biegłego mógł ponosić co najwyżej Skarb Państwa, przy czym wykazanie winy sądu, którego rola ograniczała się przecież do uznania lub niewiarygodności ekspertyzy zawierającej wiadomości specjalne, pozostawało co najmniej wysoce utrudnione. Kierownictwo w rozumieniu art. 430 k.c. to sprawowanie ogólnego nadzoru nad działaniami podmiotu i możliwość oddziaływania na niego przez wydawanie wiążących go poleceń. Wykonawca czynności podlega „kierownictwu” zwierzchnika przez cały okres wykonywania czynności, nawet gdy zwierzchnik nie wykonuje aktów kontroli i nadzoru, pozostawiając podwładnemu sporą samodzielność<sup>469</sup>. Powszechny był pogląd, że to Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za wszelkie czynności podejmowane przez biegłego w celu wykonania postanowienia sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, jak również za wszelkie skutki wykorzystania sporządzonej przez biegłego w tym celu opinii. Błędna decyzja sądu będąca konsekwencją oparcia się o chybioną opinię biegłego sądowego obciąża wyłącznie sąd. K. Łoś zalicza do przesłanek tej odpowiedzialności sądu błędną ocenę dowodu, zły wybór autora opinii

---

<sup>468</sup> T. Widła, *Biegły sądowy* [w:] *Biegły w sądzie*, Konferencja w 40. rocznicę śmierci prof. J. Sehna, Kraków 2005, s. 88.

<sup>469</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2005 r. (V CK 396/05, Pr. Bank. 2006, nr 11, s. 16).

(culpa in eligendo), przedłożenie biegłemu niekompletnego materiału, na podstawie którego wydano opinię, nieprawidłowe skompletowanie badanego materiału, brak należytej kontroli, brak powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do wiedzy fachowej lub bezstronności biegłego<sup>470</sup>. Formułowanie wniosków niekategorycznych nie zawsze spotyka się ze zrozumieniem organu procesowego i w szczególnych przypadkach może wywołać inne dolegliwe dla biegłego skutki w postaci kar porządkowych lub pozbawienia wynagrodzenia.

Powyższe poglądy niejako „zabezpieczyły” biegłych sądowych przed wniesieniem przeciwko nim pozwów odszkodowawczych za ewentualne szkody poniesione przez strony postępowania na skutek wydania nierzetelnych opinii<sup>471</sup>. Zgodnie z poglądem SN wyrażonym w wyroku z 29.05.2015 r.<sup>472</sup> biegły może ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich – za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii w postępowaniu sądowym. Chodzi przede wszystkim o sytuację, w której wydanie nierzetelnej opinii spowodowało przegranie przez stronę toczzonego procesu<sup>473</sup>. Pociągnięcie biegłego do odpowiedzialności nie jest związane ani zależne od uznania wyroku za niezgodny z prawem.

W następstwie nowelizacji przepisów kodeksu karnego doszło do zaostrzenia odpowiedzialności karnej za przedstawienie fałszywej opinii mającej służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 233 § 4 k.k. Pociągnięcie biegłego sądowego do odpowiedzialności za szkodę powstałą na skutek sporządzenia wadliwej opinii wymaga wykazania, że miał

---

<sup>470</sup> K. Łoś, *Ubezpieczenie OC biegłego sądowego* [w:] *Nieruchomości*, Wyd. C.H. Beck 6/2008.

<sup>471</sup> Doradztwo Prawne i Podatkowe RB Biuletyn/Numer 37 - Doradztwo Prawne i Podatkowe RB Biuletyn/*Ewolucja w zakresie odpowiedzialności biegłego sądowego*.

<sup>472</sup> V CSK 479/14, LEX nr 1793715.

<sup>473</sup> Krytycznie do tego poglądu T. Widła, *Odpowiedzialność biegłego za wydanie nieprawidłowej opinii* – glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 29.11.2019 r., V ACa 266/18, Glosa 2020, nr 2, s. 128–134.

świadomość, iż opinia jest wadliwa, oraz przewidywał skutek, jaki ona wywoła w toczącym się postępowaniu. To, że dokumentacja, na której podstawie sporządził opinię, jest niepełna, nie przesądza winy biegłego w szczególności wtedy, gdy sygnalizował to w treści opinii<sup>474</sup>. Obecnie sąd cywilny może samodzielnie, na użytek procesu cywilnego, ustalać, że czyn biegłego stanowi jednocześnie przestępstwo fałszu z winy umyślnej lub nieumyślnej. W szczególności w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21.11.1967 r.<sup>475</sup> przesądzono jednoznacznie, że sąd cywilny nie jest związany ustaleniami i oceną sądu w postępowaniu karnym, w którym nie doszło do skazania, może zatem dokonać własnych, odmiennych ustaleń i samodzielnie ocenić, czy w świetle przepisów prawa karnego ustalony czyn jest zbrodnią lub występkiem. Biegły sądowy ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za wyrok oparty na jego wadliwej opinii<sup>476</sup>.

Ściganiu na mocy art. 233 § 4 k.k. nie mogą podlegać autorzy tzw. opinii pozasądowych, nawet jeżeli są nimi biegli sądowi. Nie istnieje żaden specjalny urzędowy status biegłego sądowego. W świetle prawa i tego, co głoszą doktryna i orzecznictwo, jest on równoprawny z każdym innym dostarczycielem opinii. Zgodnie z § 15 w.b.s. może używać tego tytułu w toku opiniowania na użytek organu wymiaru sprawiedliwości. W konsekwencji tego biegły sądowy nie jest poddawany przez konkretny sąd procedurze ustalania, czy posiada wiadomości specjalne, nie musi każdorazowo składać przyrzeczenia (art. 253 § 2 k.p.c., art. 197 § 2 k.p.k.). Fakt wpisania na listę biegłych jest aktem deklaratoryjnym, a nie konstytutywnym. Nie nadaje biegłemu kompetencji, jedynie stwierdza, że biegły je posiada. W ten sposób decydent (prezes sądu okręgowego) współuczestniczy w tzw. uprzedniej kontroli dowodu. Orzekający w konkretnej sprawie sąd może w takim przypadku – o ile inne okoliczności przeciwko temu nie przemawiają

---

<sup>474</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2021 r., V CSKP 201/21 LEX nr 3107876.

<sup>475</sup> III PZP 34/67, OSNCP 1968, nr 6, poz. 94.

<sup>476</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 29 listopada 2019 r., sygn. akt V Aca 266/18.

– czuć się zwolnionym z tego etapu przeprowadzania dowodu z opinii biegłego, jakim jest ustalenie, czy dana osoba posiada wiadomości specjalne. Ekspertyzy wykonane na zlecenia stron i przez nie przedkładane – nawet jeżeli ich autorami są biegli sądowi – nie są dowodami z opinii biegłego<sup>477</sup>.

Jeśli przyczynę szkody stanowi przestępstwo przewidziane w art. 233 § 4 lub 4a k.k., to wówczas zgodnie z art. 442<sup>1</sup> k.c. roszczenie o naprawienie szkody ulega przedawnieniu z upływem lat dwudziestu od dnia popełnienia przestępstwa bez względu na to, kiedy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia<sup>478</sup>. Wydaje się, że w sytuacji, kiedy poszkodowany na różnych etapach postępowania nie wnosił zarzutów do opinii biegłego czy też nie żądał powołania innego biegłego, szkoda wynikła z przedstawienia takiej opinii nie mieści się w granicach normalnego związku przyczynowego, bowiem poszkodowany mógł jej uniknąć, wykorzystując swoje możliwości zapobieżenia jej powstaniu albo nie wykorzystując swoich możliwości prowadzących do jej usunięcia<sup>479</sup>. Artykuł 233 § 5 k.k. daje możliwość zastosowania przez sąd nadzwyczajnego złagodzenia kary, a nawet odstąpienia od jej wymierzenia, jeżeli:

- fałszywe zeznanie, opinia, ekspertyza lub tłumaczenie dotyczą okoliczności, które nie mogą mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy;
- sprawca dobrowolnie sprostuje fałszywe zeznanie, opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie, zanim nastąpi, chociażby nieprawomocne, rozstrzygnięcie sprawy.

---

<sup>477</sup> T. Widła, *Odpowiedzialność karna...* op. cit.

<sup>478</sup> M. Burdzik, M. Frasz, A. Nowak, *Efekt regresji w pracy biegłego lekarza a (nie)funkcjonowanie wymiaru sprawiedliwości*, Opublikowano: PiP 2022/7/77-95.

<sup>479</sup> Wyrok SN z 11.12.2007 r., II CSK 348/07, LEX nr 623798.

W razie nienależytego usprawiedliwienia niestawiennictwa na wezwanie organu lub wydalenie z miejsca czynności przed jej zakończeniem można nałożyć na biegłego karę pieniężną do 3.000 złotych (art. 285 k.p.k.). Celem kar porządkowych jest wymuszenie wykonania przez biegłego obowiązku procesowego, a ich oddziaływanie prewencyjne jest zbędne<sup>480</sup>. Orzeczenie kary pieniężnej przez organ procesowy na biegłego, na podstawie przepisu art. 285 § 1 k.p.k. może być także połączone z zarządzeniem zatrzymania i przymusowego jego doprowadzenia<sup>481</sup>. Jednakże w stosunku do biegłych zarządzenie zatrzymania i przymusowe doprowadzenie stosuje się tylko wyjątkowo (art. 285 § 2 k.p.k.), co jednak nie jest wykluczone i niemożliwe. Z kolei w razie uporczywego uchylania się od wykonania czynności biegłego, niezależnie od kary pieniężnej, można zastosować wobec niego także aresztowanie na czas nieprzekraczający 30 dni (art. 287 § 2 k.p.k.)<sup>482</sup>. Przepis ten stosuje się odpowiednio w razie uporczywego niestawiennictwa na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, jeżeli zarządzenie zatrzymania i przymusowego doprowadzenia, o którym mowa w art. 285 § 2, nie jest wystarczające dla zapewnienia stawiennictwa osoby wezwanej. Oznacza to większe możliwości w zakresie stosowania aresztowania. Biegły odpowiada na gruncie obowiązujących przepisów osobiście za wykonane przez siebie czynności, mimo że do wykonania ich zobowiązał go sąd. Sam fakt, że wydanie opinii zleca sąd, nie oznacza, że on przejmuje odpowiedzialność wobec osób trzecich.

#### 5.4 Strona podmiotowa przestępstwa

Strona podmiotowa czynów sankcjonowanych w art. 233 § 4 k.k. polega na umyślności w formie zamiaru bezpośredniego lub ewentualnego. Rozszerzenie strony podmiotowej czynu zabronionego i penalizacja zachowania polegającego

---

<sup>480</sup> Postanowienie SA w Krakowie z 28 lutego 2007 r., II AKz 61/07, KZS 2007, z. 3, poz. 34.

<sup>481</sup> J. Grajewski, S. Steinborn, *Komentarz aktualizowany...*, komentarz do art. 285.

<sup>482</sup> Postanowienie SA w Krakowie z 13 grudnia 2000 r., II AKz 289/00, KZS 2000, z. 12, poz. 28.

na nieumyślnym przedstawieniu takiej opinii (art. 233 § 4a k.k.) na skutek zmian w Kodeksie karnym w prowadzonych w 2016 r., zagrożone jest karą do 3 lat pozbawienia wolności. Dla powstania odpowiedzialności wystarczające jest przypisanie biegłemu nieumyślności w rozumieniu art. 9 § 2 k.k. Sprawca popełnia czyn nieumyślnie, jeśli:

- nie ma zamiaru jego popełnienia (przesłanka negatywna);
- nie zachowuje ostrożności wymaganej w danych okolicznościach;
- do popełnienia czynu dochodzi na skutek niezachowania tych zasad;
- popełnienie czynu przewidywał albo było ono co najmniej przewidywalne.

Według przyjętej w art. 9 § 1 k.k. konstrukcji zamiaru ewentualnego, sprawca realizując swój cel, który zamierza osiągnąć, przewiduje realną możliwość popełnienia przestępstwa i godzi się na zaistnienie takiego skutku, jaki w rezultacie jego kierunkowego działania nastąpi. „Zamiar”, to określony proces zachodzący w psychice sprawcy, wyrażający się w świadomej woli zrealizowania przedmiotowych znamion czynu zabronionego, przy czym zamiar zarówno bezpośredni, jak i ewentualny oznacza zjawisko obiektywnej rzeczywistości, realny przebieg procesów psychicznych, nie jest zaś pojęciem z dziedziny ocen, czy też z dziedziny wartości. Tak rozumiany zamiar podlega takiemu samemu dowodzeniu jak elementy strony przedmiotowej określonego typu czynu zabronionego. Stąd też zamiar nie może być przedmiotem przypuszczeń i domniemań, a jego ustalenie nie może się opierać na formułowaniu teoretycznie możliwej wersji zdarzenia<sup>483</sup>. Ustalenia dotyczące zamiaru ewentualnego nie mogą się opierać na fragmentarycznych faktach wiążących się z czynnościami wykonawczymi, lecz powinny być wnioskiem koniecznym, wynikającym nie tylko z analizy całokształtu przedmiotowych i podmiotowych okoliczności zdarzenia przestępnego, ale i jego tła, zachowania się sprawcy przed i po jego zaistnieniu.

---

<sup>483</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2019 r. sygn. akt IV KK 143/18, nie publ.

Przypisanie popełnienia występku polegającego na złożeniu fałszywej opinii uregulowanego w art. 233 § 4 k.k. z zamiarem ewentualnym oznacza konieczność stwierdzenia, że autor opinii miał świadomość obiektywnej niezgodności sporządzonej opinii ze stanem rzeczywistym, co może wyczerpywać znamiona czynu zabronionego w ustawie karnej i godzi się z tą konsekwencją, przy czym w procesie dowodzenia i wnioskowania trzeba mieć na względzie podstawową zasadę prawa karnego *in dubio pro reo*.<sup>484</sup> Dla przypisania popełnienia umyślnego przestępstwa z art. 233 § 4 k.k. a zwłaszcza dla stwierdzenia, że biegły przedstawiając opinię przewidywał nieprawdziwość oświadczeń o posiadanych wiadomościach na temat faktów badanych w postępowaniu przed sądem i zarazem godził się z tym stanem mając znaczenie m.in. brak pełnej dokumentacji i dostępu do materiałów stanowiących podstawę formułowania wniosków oraz wybrana przez rzeczoznawcę majątkowego metoda badawcza. W odniesieniu do przestępstwa z art. 233 § 4a k.k. wydaje się, że kluczowe jest ustalenie, czy biegły, sporządzając opinię, zachował odpowiedni standard postępowania, czyli czy nie naruszył owych „wymaganych reguł ostrożności”.

Model postępowania profesjonalnego biegłego, rzetelnie i sumiennie wykonującego swe zadania należy porównać do zachowania potencjalnego sprawcy. Jeśli ów model wykonałby jeszcze inne czynności, ewentualnie przeprowadziłby je w inny sposób, można uznać, że sprawca naruszył wymagane reguły ostrożności<sup>485</sup>. Rzeczoznawca majątkowy należy do określonego kręgu zawodowego, posiada szczególną wiedzę specjalną, dlatego na gruncie art. 233 § 4a k.k., standard wymagań wobec tego zawodu będzie wysoki, uwzględniający jego fachowe przygotowanie i ponadprzeciętną wiedzę w danej dziedzinie. Odpowiedzialność za czyn z art. 233 § 4a k.k. może mieć miejsce w przypadku zachowania się biegłego rzeczoznawcy poniżej wymagań i obowiązujących standardów, np. zastosowania

---

<sup>484</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2018 r. sygn. akt II KK 104/18, nie publ.

<sup>485</sup> M. Rodzyńkiewicz, *Modelowanie pojęć w prawie karnym*, Kraków 1998, s. 126–127.

niewłaściwej metody wyceny, niedbalstwa, niedokładności, niedołożenia profesjonalnej staranności w formułowaniu wniosków itd.

Wybór nietrafnej metody i oparcie na niej opinii może być uznane za sporządzenie opinii fałszywej. Rzeczoznawca wprawdzie ma możliwość wyboru metody wyceny, ale wartość uzyskana w procesie wyceny może być inna pomimo tego, że do porównań przyjęte zostały te same nieruchomości podobne. Środowisko rzeczoznawców majątkowych wskazuje na szereg problemów związanych z brakiem definicji legalnych podstawowych pojęć, co stwarza możliwość dowolnego formułowania wniosków co do poprawności wyceny, a stronom postępowania umożliwia kwestionowanie opinii w przypadku, gdy nie zgadzają się z wartością nieruchomości (zaniżoną lub zawyżoną w ich ocenie). Samo niedochowanie odpowiednich standardów profesjonalnego opiniowania (sporządzania operatów szacunkowych – opinii o wartości nieruchomości) nie jest wystarczające do poniesienia odpowiedzialności na podstawie art. 233 § 4a k.k. Ustawodawca ogranicza ją, precyzując, że biegły swym zachowaniem ma narazić na istotną szkodę interes publiczny. Można zatem przyjąć, że jest to przestępstwo z narażenia konkretnego, a zatem materialne, którego skutkiem jest stworzenie wspomnianego stanu zagrożenia<sup>486</sup>.

Interes publiczny będzie narażony, jeśli zachowanie biegłego może doprowadzić do wadliwie prowadzonego postępowania dowodowego i w efekcie niesprawiedliwego rozstrzygnięcia procesowego. Czyn biegłego ma narazić na „istotną szkodę”. W Kodeksie karnym brak legalnej definicji tego pojęcia. Jego znaczenia należy zatem poszukiwać w dorobku doktryny i judykatury. W piśmiennictwie wskazuje się, że w przypadku, gdy szkoda ma charakter majątkowy, dla oceny owej „istotności” należy sięgnąć po kryterium zawarte w art. 115 § 5 k.k., który stanowi o mieniu znacznej wartości (obecnie powyżej 200 000 zł), a który odpowiednio odnosi się do znacznej

---

<sup>486</sup> T. Dukiet-Nagórska, A. Liszewska, E. Zielińska, *System Prawa Medycznego. Tom III. Odpowiedzialność prawna w związku z czynnościami medycznymi*, Warszawa 2021, s.129-160.



szkody, o której mowa w art. 115 § 7 k.k.<sup>487</sup>. Termin „istotna szkoda” ma szersze znaczenie. Obok faktycznej szkody materialnej o istotności szkody mogą w konkretnych okolicznościach decydować inne względy, stanowiące znaczną dolegliwość dla strony pokrzywdzonej<sup>488</sup>. Szkoda może mieć zarówno charakter majątkowy, jak i niemajątkowy<sup>489</sup>. Podobne stanowisko prezentowane jest także w piśmiennictwie<sup>490</sup>. Przykładem szkody niemajątkowej jest utrata zaufania publicznego do danej instytucji, zakłócenie sprawnego biegu postępowania, jego przewlekłość (spowodowana koniecznością uzyskania kolejnych opinii), utrudnienie w dochodzeniu do prawdy materialnej, godzenie w autorytet organów procesowych i kształtowanie ich niekorzystnego wizerunku, wzbudzenie poczucia niesprawiedliwości u pokrzywdzonego i w opinii publicznej w wypadku nieuzasadnionego uwolnienia od odpowiedzialności sprawcy przestępstwa itd.<sup>491</sup>. Przykładem szkody w postaci materialnej może być zwiększenie kosztów postępowania, powstałych na skutek potrzeby wydawania kolejnych opinii, w tym uzupełniających, a także konieczność wypłaty odszkodowania przez Skarb Państwa stronie postępowania, względem której zostało wydane niesłuszne rozstrzygnięcie. Ustawodawca nie wymaga, by wskazana szkoda w istocie wystąpiła. Trzeba udowodnić, iż istnieje związek przyczynowy (normatywny) między niestarannym postępowaniem biegłego, które zaowocowało sporządzeniem fałszywej opinii, a narażeniem interesu publicznego na istotną szkodę.

Nie można przyjmować domniemania dotyczącego odpowiedzialności karnej, zaś ocena, że spełnione zostały znamiona przedmiotowe i podmiotowe przestępstwa, musi być oparta na materiale dowodowym. Najpierw trzeba ustalić, czy sprawca czynu

---

<sup>487</sup> A. Barczak-Oplustil [w:] *Kodeks karny. Część szczególna...*, t. 2, red. A. Zoll, 2013, s. 1211.

<sup>488</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z 21.01.2004 r. I KZP OSNKW 2004/2, poz. 14.

<sup>489</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z 23.06.1992 r. I KZP 21/92, OSNKW 1992/9–10, poz. 63.

<sup>490</sup> J. Wojciechowski, *Kodeks karny. Komentarz. Orzecznictwo*, Warszawa 2000, s. 445.

<sup>491</sup> J. Potulski [w:] *System Prawa Karnego*, t. 8, s. 601.

miał świadomość, że jego działania polegają na podaniu nieprawdy, a następnie czy godził się na to, że nieprawdziwa opinia wywoła niekorzystne skutki. Popęlenie szeregu błędów i braki w dokumentacji nie mogą prowadzić do wniosków, że godził się na nieprawidłowości i przewidywał, że w związku z tym jego oświadczenia mogą być nieprawdziwe i przyczynią się do powstania szkody.

Możliwe jest wszczynanie postępowań o nieumyślne sfalszowanie opinii wobec biegłych, którzy wydali opinię niezgodnie z oczekiwaniami decydenta procesowego, a następnie na zasadzie art. 196 § 3 *in fine* k.p.k., pozbawianie znaczenia procesowego takiej opinii, przynajmniej na etapie postępowania przygotowawczego. Możliwość takich manipulacji materiałem dowodowym, przynajmniej na etapie postępowania przygotowawczego, wskazuje na niebezpieczeństwa płynące z takiego zredagowania tego przepisu<sup>492</sup>. Występek z art. 233 § 4a k.k. jest przestępstwem przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, dlatego przedstawienie fałszywej opinii zawsze godzi w to dobro i może doprowadzić do szkody w interesie publicznym, jednak kluczowe jest ustalenie istotności wyrządzonej szkody. Nieprawidłowe rozstrzygnięcie, nawet w sprawie prywatnej, godzi w porządek prawny i dobro wymiaru sprawiedliwości (przede wszystkim w jego wiarygodność, a zatem z definicji w takich przypadkach zawsze zostanie naruszony istotny interes publiczny”<sup>493</sup>.

---

<sup>492</sup> P. Hofmański, System Prawa Karnego Procesowego. Tom VIII. Dowody, cz. 4, Opublikowano: WKP 2019.

<sup>493</sup> M. Budyń-Kulik, *Kilka uwag o przestępstwie...*, s. 36–37.

## WNIOSKI

Pogłębiona analiza przepisów regulujących odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego wydaje się wspierać hipotezę, że potencjalnie każdy rzeczoznawca majątkowy może być podmiotem przestępstwa z art. 233 § 4a k.k., chociaż przepis ten wywołuje wiele wątpliwości w praktyce stosowania prawa. W doktrynie wskazuje się na możliwość wystąpienia w przyszłości prób unikania wydawania opinii, ekspertyz czy tłumaczeń przez biegłych, rzeczoznawców i tłumaczy w obawie przed odpowiedzialnością karną z uwagi na fakt, że czyn zabroniony z art. 233 § 4a należy do przestępstw przeciwko wymiarowi sprawiedliwości. Słuszny jest pogląd M. Mozgawy, że choć w każdym przypadku będziemy mieli do czynienia z narażeniem na szkodę interesu publicznego, to jednak dopiero ocena *in concreto* pozwoli na sformułowanie poprawnego wniosku czy w danym, konkretnym stanie faktycznym chodziło o szkodę istotną, czy może niemającą tej cechy (np. znikomą, nieznaczną). Przestępstwo stypizowane w § 4a ma charakter materialny, a jego skutkiem jest narażenie interesu publicznego na istotną szkodę<sup>494</sup>.

*De lege ferenda* autorka postuluje w odniesieniu do zagadnienia oceny prawnokarnej czynów rzeczoznawców majątkowych powrót do stanu prawnego sprzed 15 kwietnia 2016 r.<sup>495</sup>. Takie postulaty pojawiają się w doktrynie w odniesieniu do penalizacji działań biegłych. Jak słusznie zauważa M. Budyń-Kulik, wiązałyby się to z ponownym ograniczeniem strony podmiotowej czynu zabronionego, polegającego na przedstawieniu fałszywej opinii mającej służyć za dowód w sprawie, jedynie do czynu popełnionego umyślnie (depenalizacja zachowań nieumyślnych) oraz zmniejszeniu sankcji karnych przewidzianych za to przestępstwo. Rosnąca liczba procesów przeciwko biegłym może doprowadzić do rezygnowania z funkcji najlepszych specjalistów.

---

<sup>494</sup> M. Mozgawa, *Kodeks karny. Komentarz aktualizowany*, Opublikowano: LEX/el. 2023.

<sup>495</sup> Tj. uchylenie przepisów wprowadzonych ustawą nowelizującą z 2016 r.

Dodatkowym czynnikiem zniechęcającym rzeczoznawców majątkowych do sporządzania opinii o wartości nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych może być wprowadzenie przepisów nakazujących określanie wartości rynkowej brutto. Podpisanie się pod opinią, w której biegły deklaruje, że określił wartość brutto, kiedy z przeprowadzonego wywodu (procedury obliczeń i zastosowanej metodologii) wynika, że w rzeczywistości określił wartość netto będzie przeczyło zasadom etyki zawodu, nie pozostawało w zgodzie z jego świadomością i wiedzą. Skoro zatem będzie wiedział, że robi nieprawidłowo, ale ma wpisać określenie „brutto”, świadomie będzie skłaniał się ku narażeniu na sankcje karne. Z kolei rzeczoznawcy majątkowi świadomi przepisów niesprzyjających ich pracy zawodowej będą unikać podejmowania się zleceń z góry narażonych na problemy. Może to skutkować zmniejszeniem liczby dostępnych biegłych i wydłużeniem czasu oczekiwania na opinie. Kryminalizacja przypadków przedkładania „nieumyślnie fałszywych” opinii nie rozwiąże problemów zgłaszanych przez judykaturę. Słuszne jest twierdzenie, że należy penalizować pracę biegłych, ale prawdą jest, że żadne kary nie wpłyną na poprawę jakości pracy sądów, jeśli nie będzie przepisów w sposób jasny i konkretny określających procedurę wyceny, a zwłaszcza spójnych co do jej meritum, a więc wartości nieruchomości. Szanse co do tego, że biegły sprosta oczekiwaniom organu procesowego przedstawiając opinię w sposób jasny, przejrzysty, nieszablonowy maleją na skutek wprowadzania regulacji w aktach wykonawczych przeczących istniejącym definicjom legalnym i unormowanym w tej kwestii orzecznictwu. Problemy można o wiele łatwiej i skuteczniej rozwiązać, stosując któreś ze starych narzędzi przewidzianych w k.p.k.<sup>496</sup>.

W odniesieniu do odpowiedzialności odszkodowawczej biegłego sądowego celowe wydaje się wprowadzenie przepisów normujących to istotne zagadnienie na wzór niemiecki. Ważne jest odróżnienie odpowiedzialności Skarbu Państwa za skutki wykorzystania przez sąd wadliwej opinii biegłego od odpowiedzialności deliktowej

---

<sup>496</sup> T. Tomaszewski, *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Kraków 1998, s. 49.

samego biegłego. Dotychczas zarysowały się w tym względzie dwa stanowiska. Jedno wskazuje na samodzielność biegłego sądowego i uznanie, że sam fakt, iż wydanie opinii zleca sąd, nie oznacza, że organ ten przejmuje odpowiedzialność wobec osób trzecich<sup>497</sup>. Według drugiego stanowiska z przeglądu rozproszonych przepisów dotyczących biegłych sądowych wynika, że opiniując, biegły co prawda realizuje nałożony nań obowiązek, ale w toku jego realizacji nie jest całkowicie samodzielny, lecz kieruje nim organ procesowy, którego wytycznymi jest związany<sup>498</sup>.

Wprowadzenie kompleksowej ustawy o biegłych sądowych, w której stanowczo określona zostałaby pozycja prawna biegłego sądowego jest jak najbardziej pożądane. Przedłużające się spory o wartość nieruchomości oraz mnożące się zarzuty stron co do opinii biegłych czynią spory kosztownymi i czasochłonnymi. Takim przykładem mogą być trwające wiele lat postępowania o zniesienie współwłasności, wynagrodzenie za służebność przesyłu, opłaty z tytułu ulepszenia planistycznego czy postępowania o ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia jak i ograniczenia własności nieruchomości. Możliwość zracjonalizowania i uproszczenia sporów o wartość nieruchomości poprzez wprowadzenie alternatywnych form rozwiązywania i rozstrzygnięcia takich sporów upatruje się w mediacji i arbitrażu.

Proponowane zmiany przepisów regulujących pracę rzeczoznawców majątkowych w istotnym stopniu wpłynęłyby na poprawę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości.

---

<sup>497</sup> Wyrok TK z 12.06.2008 r., K 50/05, OTK-A 2008, nr 5, poz. 79.

<sup>498</sup> J. Jaegerman, *Opiniowanie sądowo-lekarskie*, Warszawa 1991, s. 64–100; T. Widła, *Ocena dowodu z opinii biegłego – jednostkowa i finalna*, *Problemy Współczesnej Kryminalistyki* 2000, t. III, s. 327 i n.; *Odpowiedzialność biegłych – nowe problemy*, *Palestra* 2005, nr 7–8, s. 126.

# BIBLIOGRAFIA

## 1. Akty prawne

### a) Polskie

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., tekst jedn. Dz.U. z 1997 r., nr 78 poz. 483 z dnia 16 lipca 1997 r.

Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. *o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości*, Dz.U. z 1958 r. nr 17 poz. 70 (akt uchylony 25 lipca 2014 r.).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. *w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa rzeczowego na nieruchomości*, Dz.U. z 1961 r. nr 5 poz. 35 (akt uchylony 10 października 1974 r.).

Ustawa z dnia 23.04.1964 r. *Kodeks Cywilny*, Dz.U. z 2023 r. poz. 1610. tekst jedn. z dnia 14.08.2023 r.

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego*, tekst. jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 z dnia 28.08.2023 r.

Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. *o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 479.

Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. *o scalaniu i wymianie gruntów*. tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1197.

Ustawa z dnia 29.04.1985 r. *o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości*, Dz.U. z 1985 r. nr 22 poz. 99 ze zm. (akt uchylony 1 stycznia 1998 r.).

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*. tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1752.

Ustawa z dnia 29.09.1990 r. *o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, Dz.U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464 ze zm. (akt uchylony 1 stycznia 1998 r.).

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych*, tekst jedn. Dz.U. z 2023, poz. 70.

Obwieszczenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 lutego 1991 r. *w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, Dz.U. z 1991 r. nr 30 poz. 127 – akt utracił moc, uchylony 01.01.1998 r.

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2329.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*, Dz.U. z 2021 r., poz. 1048.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. *o rachunkowości*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 120.

Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa *w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości z dnia 1 marca 1995 r.*, Monitor Polski nr 13, poz. 163, (dostęp: 15.06.2023 r.).

Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. - *Kodeks karny*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z dnia 30 maja 2022 r.

Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. *Kodeks postępowania karnego*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1375).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami*, Dz.U. z 2023 r. poz. 344.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o listach zastawnych i bankach hipotecznych*. Dz.U. z 2023 r., poz. 110.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach, Dz.U. z 1962 r. nr 42 poz. 197 (akt uchylony 8 stycznia 2003 r.).

Ustawa z dnia 15 września 2000 r. *Kodeks spółek handlowych*, tekst jedn. Dz.U. 2022 r., poz. 1467 z dnia 12 lipca 2022 r.

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556.

Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. *Prawo o ustroju sądów powszechnych*. Dz.U. z 2023 r. poz.217, tekst jedn. z dnia 02.02.2023 r.

Ustawa z dnia 24 sierpnia 2001 r. – *Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1124.

Ustawa z dnia 25 lipca 2002 r. *Prawo o ustroju sądów administracyjnych*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2492.

Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1634).

Ustawa z dnia 30 października 2002 r. *o pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy*, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 239.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1496 ze zm.

Ustawa z 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 840.

Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. *o podatku od towarów i usług*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 z dnia 29 kwietnia 2022 r.



Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, tekst jedn. Dz.U. z 2023, poz. 1336.

Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. *o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 681.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 555

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. *w sprawie biegłych sądowych* (Dz. U. Nr 15, poz. 133).

Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. *o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej*, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2097.

Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. *o kosztach sądowych w sprawach cywilnych*, Dz.U. z 2023 r., poz. 1144.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Dz.U. Nr 196, poz. 1628.

Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. *o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie*, tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 2187.

Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. *o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej*, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2474.

Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, Dz.U. z 2009 nr 206 poz. 1590.

Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. *o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących*, tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz. 1484.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Dz.U. Nr 165, poz. 985.

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 272.

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. *o rodzinnych ogrodach działkowych*, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1073.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. *w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych*, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 981.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. *w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości*, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 2006.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. *w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej*, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1222.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. *w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości*, Dz.U. z 2014 r., poz. 826.

Ustawa z dnia 23 października 2014 r. *o odwróconym kredycie hipotecznym*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 152.

Ustawa z dnia 22 grudnia 2015 r. *o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 334 z dnia 23.02.2023 r.

Ustawa z 11.03.2016 r. *o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw*, Dz.U. z 2016 r. poz. 437.

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

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw*, Dz.U. z 2017 r. poz. 1509.

Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59.

Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 października 2017 r. *w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu karnym*. Dz.U. z 2017 r., poz. 2049 (dostęp: 15.06.2023 r.).

Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. *Prawo przedsiębiorców*, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 221 z dnia 02.02.2023 r.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 grudnia 2018 r. *w sprawie ustalenia siedzib i obszarów właściwości sądów apelacyjnych, sądów okręgowych i sądów rejonowych oraz zakresu rozpoznawanych przez nie spraw*, Dz.U. z 2021 r. poz. 1269.

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. *w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego*, Dz.U. z 2019 r., poz. 805 z dnia 26.04.2019 r.

Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 maja 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym, Dz.U. z 2020 r., poz. 989.

Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2021 r., poz. 1561.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, Dz. U. z 2022 r., poz. 1156.

Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2151.

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o transporcie kolejowym, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 602.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, Dz.U. z 2023 r., poz. 903.

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

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i szacowania nieruchomości, Dz.U. z 2023 r., poz. 123.

#### **a) inne/dokumentacja procesu legislacyjnego**

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych, Uchwała nr 1/03/2015 z dnia 23 marca 2015 r. *Stanowisko w sprawie granic weryfikacji*

*przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.*

Kancelaria Sejmu, Biuro Komisji Sejmowych, *Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej ds. zmian w kodyfikacjach* (nr 9) z 25 lutego 2016 r., <http://orka.sejm.gov.pl/Zapisy8.nsf/wgsknr/NKK-9>, (dostęp: 17 kwietnia 2023 r.)

Minister Finansów, *Komunikat z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości Nr 12 Działalność rolnicza*, Dz.Urz.MF.2018.78 z dnia 2018.07.11.

II Kongres Praw Obywatelskich, Warszawa 2018, <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/panel/sesja-18-konieczne-zmiany-w-systemie-bieg%C5%82ych-s%C4%85dowych-blok-d>, (dostęp: 17 kwietnia 2023 r.).

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, pismo z dnia 27 września 2019 r. znak 0111-KDIB3-1.4012.455.2019.1.MP *Podstawa opodatkowania podatkiem VAT*.

*Projekt z dnia 26 maja 2023 r. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości – Pismo Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 czerwca 2023 r. DLPC-V.4190.5.2023.*

*Pismo znak DN-V.0211.1.2023.NJ.6 z dnia 19 czerwca 2023 r. dot. konsultacji publicznych projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.*

## **b) zagraniczne**

*Baugesetzbuch (BauGB) Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).*

*Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999* (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch 11 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 172) geändert worden ist.

*Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005* (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 22. Februar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist.

*Immobilienwertermittlungsverordnung* vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

### **c) o zasięgu międzynarodowym**

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, Dz.U. L 206 z 22.7.1992.

Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, Dz.U. L 197 z 21.7.2001.

Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U.UE.L.2008.320.1 z dnia 2008.11.29).

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, Dz.U. L 20 z 26.1.2010.

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko, Dz.U. L 26 z 28.1.2012.

Decyzja 2012/293/UE w sprawie pomocy państwa SA.28809 (C 29/10) (ex NN 42/10 & ex CP 194/09) udzielonej przez Szwecję na rzecz spółki Hammar Nordic Plugg AB Dz.U.UE.L.2012.150.78 z dnia 2012.06.09, Wersja od: 9 czerwca 2012 r.

Rozporządzenie 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012, Dz.U.U.E.L.2013.176.1 z dnia 2013.06.27.

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE.

Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) NR 650/2014 z dnia 4 czerwca 2014 r. ustanawiające wykonawcze standardy techniczne w odniesieniu do formatu, struktury, spisu treści i daty corocznej publikacji informacji ujawnianych przez właściwe organy zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE, Dz.U.U.E.L.2014.185.1 z dnia 2014.06.25.

Rozporządzenie EBC/2016/13 (2016/867) w sprawie zbierania danych granularnych dotyczących ekspozycji kredytowych i ryzyka kredytowego. Dz.U.U.E.L.2016.144.44 z dnia 2016.06.01.

Rozporządzenie delegowane 2018/344 uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/59/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych określających kryteria dotyczące metody wyceny różnicy w traktowaniu w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji Dz.U.U.E.L.2018.67.3 z dnia 2018.03.09.

## **2. Orzecznictwo Sądów**

### **a) Sądy zagraniczne**

Wyrok Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) Sądu z dnia 1 czerwca 2022, Sprawa T-628/17, Aeris Invest Sàrl przeciwko Komisji

Europejskiej i Jednolitej Radzie ds. Restrukturyzacji i Uporządkowanej Likwidacji (SRB).

**b) Sąd Najwyższy**

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1930 r., sygn. akt II 2 K 184/30.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1932 r., sygn. II 4 K 448/32.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 sierpnia 1955 r., SN IV K 586/55, OSN 2/56, poz. 28.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 1966 r., II PR 481/65.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1966 roku, sygn. akt Rw 199/66.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 1967 r., I PZ 1/67.

Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 21 listopada 1967 r., III PZP 34/67.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1969 r., II CR 534/68.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1969 r., II CR 65/69.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., III KR 371/73, LEX nr 18790.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt II CR 260/74.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1975 r., I CR 331/75.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 1 września 1975 r., Z 24/75 OSNKW 1975, nr 12. Poz. 172.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1976 r., sygn. akt I PR 64/74.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1976 r., I CR 374/76, LEX nr 2109.



Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1976 r., II KR 48/76, OSNKW 1976/11–12, poz. 133.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 20 lipca 1977 r., SN V KZ 54/77, OSNKW 1977/9/108.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1978 r., V KR 67/78.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 1981 r., IV KR 271/80, OSNPG 8- 9/198.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1981 r., IV CR 215/81, OSPiKA 1982, z. 7-8, poz. 121.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 maja 1982 r., I KR 319/81, OSNPG 11/1982 poz. 149.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1982 r., II KR 186/82, OSNPG 1983/5, poz. 59.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1984 r., sygn. akt I KR 72/84.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1987 r., II CZ 15/87.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 1988 r., IV KR 281/87, OSNKW 1988/9–10, poz. 69.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1988 r., II KR 92/88, OSNPG 1989, nr 2, poz. 35.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1989 r., sygn. akt II CR 310/88.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1990 r., sygn. Akt V KO 8/90.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1992 r., I KZP 21/92, OSNKW 1992/9–10, poz. 63.

Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r., II URN 12/94, OSNAPUS 1994, nr 4 poz. 71.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1994 r., II URN 43/94, OSNAP 1995, nr 8 poz. 102.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 r., sygn. akt II UKN 55/98.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 1998 r., sygn. akt I CKN 922/97.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 1999 r., IV SA 1061/97.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1999 r., sygn. akt II UKN 60/99.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., sygn. akt I CKN 223/98.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2000 r., sygn. akt IV KKN 477/99.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001 r., sygn. akt I PKN 468/00.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2001 r., IV KKN 536/97, OSNKW 3-4/2002, poz. 17.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2002 r., V KKN 333/01.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2004 r., I KZP OSNKW 2004/2, poz. 14.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2005 r., III CSK 224/14.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 396/05.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., WA 15/06, OSNKW 2006/1, poz. 910.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 360/06, niepubl.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 348/07.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2008 r., I KZP 18/08.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 388/09, LEX nr 1111021.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., V CSK 29/10, LEX nr 787470.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., III CSK 30/11.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r., IV KK 420/12, LEX nr 1293833.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II KK 97/13.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2013 r., III KK 389/12, LEX nr 1341277.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2014 r., IV KK 415/13, LEX nr 1441282.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2015 r., II UK 123/14, LEX nr 1959543.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2015 r., SNO 14/15.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 539/14.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 479/14.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2016 r., IV CSK 232/15.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2016 r., I UK 211/15.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 682/16.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2017 r., II CSK 119/17.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2017 r., II UK 643/16.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2018 r., II CSK 2/18.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2018 r., sygn. akt II KK 104/18,  
nie publ.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2019 r., II CSK 375/18.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24.01.2019 r., Izba Karna,  
III KK 249/18.

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

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 703/17.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2019 r., IV CSK 541/18.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2019 r., sygn. akt IV KK 143/18,  
nie publ.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2020 r.,  
II CSK 334/20.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2021 r., V CSKP 201/21.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 2021 r., IV CSK 530/21.

### **c) Trybunał Konstytucyjny**

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 czerwca 2008 r., K 50/05.

### **d) Sądy apelacyjne**

Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 16 grudnia 1998 r., II AKz 191/98, KZS 1998/12, poz. 37.

Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 13 grudnia 2000 r., II AKz 289/00, KZS 2000, z. 12, poz. 28.

Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 sierpnia 2001 r., II Ako 204/01.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 26 października 2004 r., II AKa 207/04, KZS 2004/12, poz. 28.

Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 28 lutego 2007 r., II AKz 61/07, KZS 2007, z. 3, poz. 34.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 października 2012 r., I ACa 751/12.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 marca 2013 r., V ACa 783/12.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 124/13.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 października 2013 r., I ACa 47/13.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 listopada 2013 r., I ACa 763/13.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, Wyrok z 19.12.2016 r., II AKa 390/16.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20 stycznia 2017 r., I ACa 750/16.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 marca 2017 r. I ACa 1127/16.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 lutego 2018 r., II AKa 384/17.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, Wyrok z 9.03.2018 r., I ACa 905/17.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie – I Wydział Cywilny z 12 kwietnia 2019 r., I ACa 996/16.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 listopada 2019 r., V ACa 266/18.

#### **e) Pozostałe**

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 czerwca 1986 r., III SA 554/86, POP 1994, nr 2, poz. 30.

Wyrok Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 18 marca 1993 r., II Akc 1/93, KZS 1993, Nr 4. s. 17.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 20 sierpnia 1998 r., sygn. akt II SA 992/98.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 października 1999 r., IV SA 1476/97.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 października 1999 r., I SA 313/99.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 września 2000 r., FSA 1/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 1.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2002 r., I SA 1999/00.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2005 r., I OSK 1435/04.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 października 2005 r., III SA/Wa 1953/05.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 stycznia 2006 r., VI SA/Wa 1976/05.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2006 r., VI SA/Wa 1553/06.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2007 r., VI SA/Wa 119/07.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 2007 r., VI SA/Wa 1549/06.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2007 r., VI SA/Wa 863/07.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 października 2007 r., II OSK 1322/06.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 23 października 2007 r., II SA/Łd 797/07.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2008 r., II OSK 103/07.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 25 lutego 2009 r., II SA/Łd 979/08.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 marca 2009 r.  
I OSK 292/08.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia  
6 października 2010 r., I SA/Wa 383/10.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia  
6 października 2010 r., I SA/Wa 384/10.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 7 marca  
2012 r., II SA/Gd 895/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 marca 2012 r.,  
II GSK 199/11

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie  
z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt I SA/Wa 538/12.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2474/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2475/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2476/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2477/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2478/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2479/11.



Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2480/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2481/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2482/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2483/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2484/11.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 kwietnia 2013 r.,  
II OSK 2485/11.

Postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 5 września 2013 r.,  
w sprawie II Cz 575/13.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 stycznia 2014 r.,  
I OSK 1358/12.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 marca 2014 r.,  
II GSK 121/13.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2014 r.,  
II GSK 397/13.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 września 2014 r.,  
I OSK 246/13.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lutego 2015 r.,  
I OSK 1224/13.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2016 r., VI SA/Wa 1942/15.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 kwietnia 2016 r., II GSK 2443/14.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 lutego 2017 r., I OSK 721/15.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 marca 2017 r., II OSK 1706/15.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 2017 r., I OSK 1679/15

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. I OSK 792/17.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. I OSK 1465/15.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. I OSK 2497/15.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2017 r., II OSK 2091/15.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 12 września 2017 r., II SA/Bk 338/17.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 listopada 2017 r., II SA/Kr 1039/17.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2017 r., sygn. I OSK 1400/17.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 stycznia 2018 r., II OSK 900/16.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2019 r., sygn. akt II GSK 1885/18.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 9 sierpnia 2019 r., II SA/Łd 422/19.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 października 2019 r., I OSK 173/18.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 lipca 2020 r., I OSK 2402/19.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 listopada 2020 r., II GSK 806/20.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2021 r., IV SA/Wa 1522/20.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 kwietnia 2021 r., I OSK 3395/18.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2021 r., I OSK 4117/18.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2022 r. I SA 1978/00.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 sierpnia 2021 r., II GSK 1534/18.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2022 r., II GSK 728/19.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 listopada 2022 r.,  
I OSK 2290/19.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2022 r.,  
I OSK 2028/19.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 r.,  
II GSK 1182/19.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2023 r.,  
II GSK 1490/19.

### **3. Publikacje polskojęzyczne**

#### **a) Monografie**

Ajdukiewicz, K., *Logika pragmatyczna*, Wydawnictwo Naukowe PWN,  
Warszawa 1974.

Antkiewicz A., Samełko P., *Egzekucja z nieruchomości w trybie k.p.c. czynności  
biegłego – rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego  
z nieruchomości*, Warszawa 2022 (niepubl.).

Arnau, F., *Sztuka fałszerzy, fałszerze sztuki*, Wydawnictwa Artystyczne  
i Filmowe, Warszawa 1988.

Baszczak, Ł., Markiewicz, K., *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach  
cywilnych*, C.H. Beck, Warszawa 2015.

Biłgorajski A., *Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego*,  
Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 2018.

Cymerman R., Kotlewski L., Tomaszewski Z., *Obszary zainteresowania  
rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu sądowym i administracyjnym, XV  
Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Rola rzeczoznawcy majątkowego*

w postępowaniu sądowym i administracyjnym, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2006.

Drabik L., *Słownik języka polskiego PWN*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.

Dukiet-Nagórska T., Liszewska A., *System Prawa Medycznego. Tom III. Odpowiedzialność prawna w związku z czynnościami medycznymi*, Warszawa 2021.

Dydenko J., *Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2020.

Gaberle A., *Dowody w sądowym procesie karnym. Teoria i praktyka*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2010.

Girdwoyń, P., *Opinia biegłego w sprawach karnych w europejskim systemie prawnym. Perspektywy harmonizacji*, Wydawnictwo sawpia, Warszawa 2011.

Gostyński Z. [w:] Stefański R., Zabłocki S. (red), *Kodeks postępowania karnego. Komentarz, T. 1*, Wolters Kluwer, Warszawa 2003.

Gruza E., *Biegły w sądzie. Poradnik biegłego*, Polskie Towarzystwo Kryminalistyczne, Warszawa 2011.

Gruza E., *Junk science po polsku*, [w:] Kwiatkowska-Darul V. (red.), *Czynności procesowo-kryminalistyczne w polskich procedurach*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 2004.

Gruza E., *Ocena wiarygodności zeznań świadków w procesie karnym. Problematyka kryminalistyczna*, Wolters Kluwer, Kraków 2003.

Hanausek T., *Kryminalistyka. Zarys wykładu*, Wolters Kluwer, Kraków 2009.

Hofmański P., *System Prawa Karnego Procesowego. Tom VIII. Dowody, cz. 4*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2019.

Hofmański P., *Obrońca* [w:] Hofmański P, Kulesza C. (red.), *System Prawa Karnego Procesowego. Tom VI. Strony i inni uczestnicy postępowania karnego*, Wolters Kluwer, Warszawa 2016.

Hopfer A., *Struktura organizacyjna i zawodowa rzeczoznawcy majątkowego w Europie – próba prezentacji i analizy*, [w:] Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, *VII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego*, Poznań 2008.

Konieczny J., Widacki J., Widła T., *Kryminalistyka*, T. Widacki (red.) C.H.Beck, Warszawa 2012.

Koziczak A., *Autofalszerstwo*, Difin, Warszawa 2020.

Krasuski, A., *Chmura obliczeniowa. Prawne aspekty zastosowania*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2017.

Kucharska-Stasiak E., *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2004.

Kulesza C., *Rola obrońcy w gromadzeniu dowodów i wprowadzaniu ich do podstawy dowodowej orzeczenia sądowego w znowelizowanym kodeksie postępowania karnego*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015.

Kulesza C., *Dowody* [w:] Kruszyński P. (red), *Wykład prawa karnego procesowego*, Wydawnictwo Temida, Białystok 2012.

Leśniak M., *Wartość dowodowa opinii pismoznawczej*, Wydawnictwo B.S. „Training” Pińczów 2012.

Lewandowski, S., Machińska, H., Malinowski, A., Petzel, J., *Logika dla prawników*, A. Malinowski [red.], Wolters Kluwer, Warszawa 2017.

Locard E., *Dochodzenie przestępstw według metod naukowych*, Wydawnictwo Księgarnia Powszechna, Łódź 1937.

Michór A., *Odpowiedzialność administracyjna w obrocie instrumentami finansowymi*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2009.

Ostaszewski P., Klimczak J., Włodarczyk-Madejska J., Joński K., *Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych*, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2016.

Partyk A., *Opinia biegłego ad hoc w postępowaniu cywilnym*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2015.

Piesiewicz, P. F., *Prawne i etyczne aspekty reklamy adwokackiej*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2021.

Potulski J., *System Prawa Karnego*, t. 8, C.H. Beck, Warszawa 2018.

Radecki W., *Odpowiedzialność prawna w ochronie środowiska*, Difin Warszawa 2002.

Radwański Z., Olejniczak A., *Zobowiązania – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2020.

Rodzyńkiewicz M., *Modelowanie pojęć w prawie karnym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 1998.

Skowrońska E., *Odpowiedzialność spadkobierców za długi spadkowe*, Warszawa 1984.

Suwaj P., Zimmermann J., *Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2013.

Szymczak M., *Słownik języka polskiego, t. III*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1981.

Taylor J.R., *Wstęp do analizy błędu pomiarowego*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1995.

Tomaszewski T., *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Instytut Ekspertyz Sądowych, Kraków 1998.

Waltoś, S., Hofmański, P., *Proces karny. Zarys systemu*, Wolters Kluwer, Warszawa 2016.

Widła T., *Metodyka ekspertyzy* [w:] M. Kała, D. Wilk, J. Wojcikiewicz (red), *Ekspertyza sądowa. Zagadnienia wybrane*, J. Wójcikiewicz (red.), wyd. 3, Wolters Kluwer, Warszawa 2007.

Zawłocki R., [w:] *Kodeks karny, Część szczególna, t. 2*, red. A. Wąsek, R. Zawłocki, C.H. Beck, Warszawa 2010.

Zimbardo, P., *Efekt Lucyfera*, PWN, Warszawa 2008.

#### **b) Komentarze**

Bieniek G., [w:] *Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*. Tom I, Warszawa 2009.

Bieniek G., Gdesz M., Kalus St., Matusik G., Mzyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 1/2012.

Bieniek G., Kalus S., Mzyk E., Marmaj Z., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. IV, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2010.

Bieniek G., Marmaj Z., *Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, komentarz, przepisy wykonawcze i zwiqzkowe*. Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1995.

Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2014.

Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2022.



Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

Budyn-Kulik M., *Opinia dotycząca wprowadzenia karalności sporządzenia przez biegłego opinii nierzetelnej lub bez zachowania należytej staranności*, [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, red. Stefański, wyd. 4, C.H. Beck, Warszawa 2018.

Dydenko J. (red.), *Szacowanie nieruchomości*. Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2020.

Gardocki L., *Kodeks karny. Komentarz*, SPK T. 8, 2018, wyd. 2., C.H. Beck, Warszawa 2018.

Gruszecka D., *Komentarz do art. 193* [w:] Skorupka J. [red.], *Kodeks postępowania karnego. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2023.

Grześkowiak A., Wiak K. (red.), *Kodeks karny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2021.

Jaśkowska M., Wilbrandt-Gotowicz M., Wróbel A., *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

Kmiecik Z., Wegner J., Wojtuń M., *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

Kurowski M., *Kodeks postępowania karnego. Komentarz*, t. 1, Świecki D. [red.], Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2023.

Lach A., [w:] *Kodeks karny. Komentarz*. Red. V. Konarska-Wrzošek. Wyd. 1, stan prawny na dzień 2.07.2016 r. Lex.

Mozgawa M., *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2023.

Olejniczak A., w: *Kodeks cywilny. Komentarz. T. 3: Zobowiązania – część ogólna*. Red. A. Kidyba, stan prawny na dzień 1.05.2014 r. Lex.

Piórkowska-Flieger J., *Przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów*, [w:] Bojarski T. [red.], *Kodeks karny. Komentarz*, wyd. 5, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012.

Stefański, R.A. (red.), *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2020.

Wiak K., *Kodeks karny. Komentarz*, red. A. Grześkowiak, K. Wiak, Warszawa 2018.

Widła T., *Odpowiedzialność biegłego za wydanie nieprawidłowej opinii – glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 29.11.2019 r., V ACa 266/18, Glosa 2020*.

Wiśniewski T. *Art. 458(2) Sprawy gospodarcze* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom. II*, Wiśniewski T. (red.). Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2021.

Wojciechowski J., *Kodeks karny. Komentarz. Orzecznictwo*, Warszawa 2000.

Wojciechowski P., *Komentarz do art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stan prawny na dzień 9.03.2015 r., Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2015.

Zoll A., *Uwagi do art. 9 k.k.*, [w:] Wróbel W., Zoll A. [red.], *Kodeks karny. Część ogólna. Tom I. Część I.*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2016.

Zoll A., [w:] *Kodeks karny. Część ogólna. T. 1. Cz. 1: Komentarz do art. 1–52*. Red. A. Zoll, W. Wróbel. Wyd. 5, stan prawny na dzień 1.08.2016 r. Lex.

### **c) Czasopisma**

Betke I., Zyga J., *Błędy w opiniowanych operatach szacunkowych – w świetle statystyki*, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 4/2017, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Bojańczyk A., *Dowód prywatny w postępowaniu karnym w perspektywie porównawczej*, Wolters Kluwer, Warszawa 2011.

Budyn-Kulik M., *"Kilka uwag o przestępstwie z art. 233 k.k. (składanie fałszywych zeznań) po nowelizacji z 11 marca 2016 r."*, [w:] *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska*, Tom LXIII, Lublin 2016, <http://dx.doi.org/10.17951/g.2016.63.1.23>.

Burdzik M., Fras M., Nowak A., *Efekt regresji w pracy biegłego lekarza a (nie)funkcjonowanie wymiaru sprawiedliwości*, PiP 2022/7/77-95.

Czarnecki P., *Stosowanie kodeksu karnego w postępowaniach dyscyplinarnych*, [w:] Wróbel A. [red.], *Państwo i Prawo* Nr 10/2017, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2017.

d'Amato, M., Donato Berloco, A., *Zawód rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech*, [w:] *Rzeczoznawca Majątkowy*, Nr 4/2017, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Drobyszewska M., *Kontroperat - dowód prywatny*, [w:] *Nieruchomości* 2016.

Drobyszewska M., *Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości*, [w:] *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 2/2018, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018.

Dudka K., *Odpowiednie stosowanie przepisów Kodeksu postępowania karnego w postępowaniu dyscyplinarnym wobec notariuszy*, [w:] J. Jacyszyn [red.], *Miesięcznik Notariatu Polskiego Rejent* Nr specjalny, Stowarzyszenie Notariuszy RP, Warszawa 2010.

Dzierżanowska J., Studzińska J., *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i sądu najwyższego*, [w:] *Roczniki Nauk Prawnych* 2015, Tom XXV, nr 2.

Dzierżanowska J., Studzińska J., *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego*, *Roczniki Nauk Prawnych* tom XXV nr 2/2015.

*Ewolucja w zakresie odpowiedzialności biegłego sądowego*, Doradztwo Prawne i Podatkowe RB Biuletyn, Nr 37.

Fras M., *Odpowiedzialność deliktowa biegłego za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej lub nieprawidłowej opinii w postępowaniu sądowym*, GSP 2021/1/66-84, <https://doi.org/10.26881/gsp.2021.1.04>, (dostęp: 15.06.2023 r.).

Fras M., *Odpowiedzialność deliktowa biegłego za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej lub nieprawidłowej opinii w postępowaniu sądowym. Rozważania na tle najnowszej judykatury*, [w:] Gdańskie Studia Prawnicze, nr 1/2021.

Grzesik K., *Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytowej*, [w:] Rzeczoznawca Majątkowy 1/2017, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Gurgul J., *O wadliwości opinii biegłego w procesie karnym*, Prokuratura i Prawo nr 4/2015.

Hanc J., Skowron A., *Przebiegły biegły. O fałszywej opinii biegłego w procesie karnym słów kilka*, PiM Nr 3/2017, Warszawa 2017.

Hopfer A., *Kilka uwag na temat wielu uwag dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 70, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011.

Hryniewiecka Jachowicz A., Jurek M., *Sposoby rozstrzygnięcia sporów na obszarze wyceny. Doświadczenia RICS*, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 2/2018, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018.

IV Kongres Nauk Sądowych, <https://www.4kongres.pl/forum>, (dostęp: 15.11.2021 r.).

Jacyszyn Jerzy, *"Wolny zawód" - anachronizm czy istotne pojęcie prawne?* Opublikowano: Przegląd Prawa Handlowego, Nr 11/2021, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2015.

Jaegerman J., *Opiniowanie sądowo-lekarskie*, Warszawa 1991.

Jędruszek, Ł., *Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzonych oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego*. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 71/2011, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Jędrzejewski H., , Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4/2013, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Konieczny, J., "*Kryzys czy zmiana paradygmatu kryminalistyki*", [w:] Państwo i Prawo 1/2010.

Korzeniewska-Lasota A., *Zróżnicowanie postępowań dyscyplinarnych*, Przegląd Prawa Publicznego, lipiec-sierpień 2014, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2014.

Kurylczuk J.R., *Na tropie pierwszego polskiego rzeczoznawcy majątkowego*, [w:] Rzeczoznawca Majątkowy nr 4/2018, Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Litwińska-Werner M., *Spółka cywilna – byt ciągle nieznanym?*, [w:] Modrzejewska M. [red.], Przegląd Prawa Handlowego, Nr 3/2021, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2021.

Łoś K., *Ubezpieczenie OC biegłego sądowego* [w:] Nieruchomości, C.H. Beck 6/2008.

Malinowski A., *Kłamstwo a fałszywe zeznanie*, [w:] Edukacja prawnicza, Nr 5 (152) maj 2014.

Malinowski A., *Nieumyślne sporządzenie fałszywej opinii przez biegłego*. Aspekt logiczno-językowy, [w:] PS lipiec-sierpień 2018.

Nowak, M., *Wątpliwości związane z odpowiedzialnością prawną biegłego sądowego w świetle znowelizowanego art. 233 § 4a k.k.*, [w:] Zeszyty Prawnicze 2017, nr 17, Warszawa 2017.

Rącka I., Palicki S., *Rola organizacji zawodowych w opinii polskich rzeczoznawców majątkowych*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1/2017, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Ryszkiewicz A., *O ekspertyzach i ekspertach*, Cenne, Bezcenne, Utracone, nr 1/1998.

Siemińska E., *Wycena nieruchomości oraz sytuacja rzeczoznawstwa w wybranych krajach. Wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych. Cz. I. Bułgaria*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1/2018, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018.

Szczepankowska K., *Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4/2012, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Świeczkowski J., *Kilka uwag na temat wszczęcia sądowej i administracyjnej egzekucji z nieruchomości*, PPE nr - 8/2003.

Tkocz-Wolny Katarzyna, *Kategorie i metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych*, Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości, tom 53 (109), Warszawa 2009.

Urbańczyk K., *Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2/2011, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Wasilewski A., *Prawo do sądu w sprawach dyscyplinarnych (ustawodawstwo polskie na tle standardów Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz Konstytucji RP)*, [w:] Przegląd Sądowy nr 9, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2001.

Widła T., *Biegły sądzony* [w:] Biegły w sądzie, Konferencja w 40. rocznicę śmierci prof. J. Sehna, Kraków 2005.

Widła T., *Ocena dowodu z opinii biegłego – jednostkowa i finalna*, *Problemy Współczesnej Kryminalistyki* 2000, t. III.

Widła T., *Odpowiedzialność biegłych – nowe problemy*, *Palestra* 2005, nr 7–8.

Widła T., *Odpowiedzialność karna za wydanie fałszywej opinii*, [w:] M. Bieniak [red.], *Palestra* Nr 10/2018, Warszawa 2018.

Wilk L., *Pojęcie nierzetelność w odniesieniu do dokumentów w prawie karnym*, *Palestra* 2013, nr 3-4.

#### **4. Publikacje zagraniczne**

Grzesik, K., *The Art of Valuation in Times of Crisis (a personal view)*, [w:] *The European Valuer Journal*, Wydanie nr 19, TEGOVA, Bruksela 2020.

RICS, *Automated valuation models (AVMs): implications for the profession and their clients*, [w:] *INSIGHT PAPER Global* 04/2022, 2022, <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/automated-valuation-models-avms-implications-for-the-profession-and-their-clients>, dostęp: 9 czerwca 2023 r.

Tischer H., Schlüter G., *Das Sachverständigenwesen in Deutschland: Sachstand und Perspektiven*, 2004.

#### **5. Inne**

Austrian Standards, <https://www.austrian-standards.at/> (dostęp: 15.03.2023 r.).

Broński G., *Tylko u nas! Ekspert o wyroku ws. wadliwej opinii biegłej. Bardzo ważny sygnał*, 2020, <https://filarybiznesu.pl/tylko-u-nas-ekspert-o-wyroku-ws-wadliwej-opinii-bieglej-bardzo-wazny-sygnal/a1284>, (dostęp: 15.06.2023 r.).

Cegielski P., *Ryzyko modelu wyceny oraz wiarygodność wyniku oszacowania w podejściu porównawczym*, XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2022.

Drobyszewska M., *Wnioski Rady Programowej po Konferencji, XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Biegły Rzeczoznawca Majątkowy – Potencjał zawodu i funkcji”*, Wrocław 2022, [www.srm.wroclaw.pl](http://www.srm.wroclaw.pl).

Europejskie Standardy Wyceny 2016 (EVIP 2), <https://tegova.org/european-valuation-standards-evs>, (dostęp: 15.06.2023 r.).

*Funkcjonowanie biegłych w wymiarze sprawiedliwości. Informacja o wynikach kontroli NIK*, Warszawa 2015, <https://www.nik.gov.pl/plik/id,9608,vp,11856.pdf>, (dostęp: 2 lutego 2023 r.).

Hauptverband (gerichts-sv.at), (dostęp: 15.11.2021 r.).

International Accounting Standards, London 1999, IAS 16.15.

Kucharska-Stasiak E., *Ekonomiczne podstawy wyceny nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2022, nie publ.

Ministerstwo Sprawiedliwości., *Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące opinii fałszywej i nierzetelnej z 1.02.2017 r.*, <http://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2017/03/Stanowisko-Ministerstwa-Sprawiedliwosci-dotyczace--opinii-falszywej-i-nierzetelnej.pdf>, (dostęp: 13 kwietnia 2023 r.).

Ministerstwo Sprawiedliwości., *Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące opinii fałszywej i nierzetelnej z 1.02.2017 r.*, <https://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2017/03/Stanowisko-Ministerstwa-Sprawiedliwosci-dotyczace--opinii-falszywej-i-nierzetelnej.pdf>, (dostęp: 5 maja 2023 r.).

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych., *Standardy*, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 5 marca 2023 r.).



Projekt pn.: *Zastosowanie hybrydowych systemów sztucznej inteligencji w automatycznych modelach wyceny (AVM) na ograniczonych rynkach nieruchomości przy niewystarczających zbiorach danych*, 2019/33/B/HS4/00072, [www.ncn.gov.pl](http://www.ncn.gov.pl) (dostęp: 3.01.2023 r.).

RIS Informationsangebote ([bka.gv.at](http://bka.gv.at)), (dostęp: 15.11.2021 r.).