

Agata GUSTA*

 <https://orcid.org/0000-0001-8922-7655>

PROBLEMY W PRACY BIEGŁEGO SĄDOWEGO Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Abstrakt

Przedmiot badań: Przedmiotem badania jest instytucjonalne otoczenie rynku nieruchomości w kontekście pracy biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości. Autor przeprowadza analizę problemów utrudniających proces wyceny na potrzeby postępowania sądowego. Wydawane opinie mają niejednokrotnie rozstrzygające znaczenie dla orzeczeń sądowych, wpływają na postrzeganie funkcjonowania rynku nieruchomości przez jego uczestników, ich wysoka jakość jest niezbędna dla pewności obrotu gospodarczego.

Cel badawczy: Celem artykułu jest identyfikacja i klasyfikacja problemów występujących w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego w aspekcie teoretycznym oraz weryfikacja wyników na podstawie badań własnych.

Metoda badawcza: W artykule dokonano identyfikacji i klasyfikacji problemów na podstawie krytycznej analizy literatury, przepisów prawa i dokumentów. Następnie przeprowadzono badania jakościowe i dokonano ilościowej analizy ich rezultatów.

Wyniki: Syntetycznie ujęto bariery występujące w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego.

Słowa kluczowe: szacowanie nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, postępowanie sądowe.

Klasyfikacja JEL: K11, K25, R38

1. Wstęp

Profesjoniści rynku nieruchomości zaliczani są do otoczenia instytucjonalnego rynku nieruchomości¹, są niezbędni do jego prawidłowego funkcjonowania. Jak wszyscy specjaliści definiują, interpretują i stosują elementy instytucjonalne

* Mgr, Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Katedra Inwestycji i Nieruchomości; e-mail: a.gusta@sinre.pl

¹ Szerzej: E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016; M. Załączna, *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku*

w swojej pracy, można ich nazwać współczesnymi twórcami instytucji². Rzeczoznawca majątkowy to zawód zaufania publicznego, regulowany prawnie³. W zakresie działań profesjonalnych rzeczoznawców leży określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, sporządzanie opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących m.in. rynku nieruchomości, efektywności inwestowania w nieruchomości, skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych. Biegłym sądowym ds. wyceny nieruchomości w polskim systemie prawnym może zostać wyłącznie osoba, która posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego.

Zasadą pozostaje, że rzeczoznawca majątkowy, szacując wartość nieruchomości, nie może ulegać wpływowi – opinia wydana przez rzeczoznawcę majątkowego powinna być obiektywna⁴. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany ustawowo do wykonywania czynności ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej⁵. Takie podejście do zawodu rzeczoznawcy jest powszechne także zagranicą. Królewskie Stowarzyszenie Dyplomowanych Rzeczoznawców⁶ opracowało instrukcje postępowania: dowód – opinia przedstawiona przez rzeczoznawcę musi być niezależna, obiektywna, niestronnicza, a w szczególności, nie może faworyzować zleceniodawcy rzeczoznawcy. Dowód musi być taki sam niezależnie od tego, kto opłaca rzeczoznawcę⁷.

Biegłym sądowym może zostać osoba, która posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła,

nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010.

² Szerzej: **R.W. Scott**, *Lords of the dance: Professionals as institutional agents*, Organization Studies 2008/29/2, s. 219–238.

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.), art. 174 i nast.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami..., art. 175 ust. 1. Patrz także: **M. Blackledge**, *Introducing property valuation*, Routledge, London 2009; **R. Cooper**, **S. Sayce**, **J. Smith**, **P. Venmore-Rowland**, *Real Estate Appraisal: from value to worth*, John Wiley & Sons, Oxford 2009; **B. Ziolkowska**, *Teoria i praktyka wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*, Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica 2012/267, s. 173.

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami..., art. 175 ust. 1.

⁶ The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – jest to Królewskie Stowarzyszenie Dyplomowanych Rzeczoznawców będące międzynarodową organizacją utworzoną w Wielkiej Brytanii. Organizacja ta zrzesza profesjonalistów z branży nieruchomości i budownictwa z całego świata, a jej celem jest m.in. nadzór nad stosowaniem przez członków RICS zasad etycznych oraz ustanowionych przez organizację standardów zawodowych dotyczących m.in. wyceny nieruchomości, <https://www.rics.org/fr/>; stan na 30.03.2019 r.

⁷ **RICS Standards**, *Surveyors Acting as Expert Witnesses: Practice Statement and Guidance Notes*, Royal Institution of Chartered Surveyors, London 1997.

a także innej umiejętności, dla której ma być ustanowiona, która daje rękojmię należytego wykonywania obowiązków biegłego⁸. Już samo wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego wiąże się z dużą odpowiedzialnością, zaś w przypadku pełnienia funkcji biegłego sądowego w tym zakresie ta odpowiedzialność jest jeszcze większa. Poprawna wycena nieruchomości w dużym stopniu opiera się na osobistej wiedzy, doświadczeniu oraz analizie wielu istniejących zmiennych⁹. Oznacza to niewątpliwie, że biegłymi sądowymi ds. wyceny nieruchomości powinny zostawać osoby o wysokich kwalifikacjach, posiadające doświadczenie w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, charakteryzujące się nienaganną postawą moralną.

Badania przeprowadzone wśród środowisk prawniczych, dotyczące funkcjonowania instytucji biegłego sądowego¹⁰, wskazują na poważne problemy: są to m.in. błędy merytoryczne w sprawozdaniach z wykonanych przez biegłych badań (np. niejasność wyводу, niejednoznaczne wnioski, niepełność opinii itp.) i długi okres oczekiwania na opinie biegłych.

Należy mieć na uwadze, że wiele problemów, których przyczyna upatrywana jest w działaniu biegłych, wynika z kwestii od nich niezależnych. Ponadto obecny system funkcjonowania instytucji biegłego sądowego w Polsce zdecydowanie nie zachęca do pełnienia tej roli przez najwyższej klasy specjalistów w swoich dziedzinach między innymi z uwagi na bardzo niskie stawki wynagrodzeń, nieadekwatne do stawek rynkowych. Również na tle Europy stawki wynagrodzeń polskich biegłych kształtują się zdecydowanie poniżej średniej¹¹.

⁸ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 Stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz.U. z 2005 r., nr 15, poz. 133), § 12. Ponadto, w § 4 wskazano, że każdy biegły przed rozpoczęciem pełnienia funkcji składa przyrzeczenie w następującym brzmieniu: „Świadomy znaczenia mych słów i odpowiedzialności przed prawem przyrzekam uroczyście, że powierzone mi obowiązki biegłego wykonam z całą sumiennością i bezstronnością”.

⁹ **D. Hager, D. Lord**, *The property market, property valuations and property performance measurement*, Journal of the Institute of Actuaries 1985/112, s. 19; **T. Lai, K. Wang**, *Appraisal smoothing: The other side of the story*, Real Estate Economics 1998/26/3, s. 511; **D. Quan, J. Quigley**, *Price formation and the appraisal function in real estate markets*, Journal of Real Estate Finance and Economics 1991/4/2, s. 127.

¹⁰ Projekt Forensic Watch, realizowany przez Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego: *Wyniki badania na temat oczekiwań środowisk prawniczych dotyczących funkcjonowania instytucji biegłego sądowego*, 2015, s. 3–4.

¹¹ Projekt Forensic Watch, realizowany przez Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego: *Wynagrodzenia biegłych sądowych. Polska na tle krajów europejskich*, 2016, s. 13–17, 28–36.

Opinia biegłego stanowi szczególny rodzaj dowodu w postępowaniu sądowym, podlega ocenie zgodnie z art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów¹². Operat szacunkowy, w postaci którego, zgodnie z przepisami prawa, przedstawiana jest każda wycena nieruchomości, jest specyficznym rodzajem opinii biegłego. Należy tu wspomnieć o specyfice działania rynku nieruchomości oraz nieruchomości jako przedmiotu wyceny. Niezależnie od tego, jak starannie sporządzona jest opinia rzeczoznawcy, opiera się ona na nieoptymalnie funkcjonującym rynku. Wynika to z dużej różnorodności wycen nieruchomości samych w sobie, jak i braku rynku formalnego, przez niektórych określanego także jako rynek centralny¹³.

W niniejszym artykule podjęto próbę zdiagnozowania problemów, na jakie napotykają rzeczoznawcy majątkowi przy wykonywaniu wycen nieruchomości na zlecenie sądów, a także porównania barier widzianych przez biegłych ds. wyceny nieruchomości z problemami identyfikowanymi przez pozostałych uczestników procesu sądowego. Autor uważa, że istnieje luka badawcza dotycząca poruszanej problematyki, a jej wypełnienie jest istotne dla zrozumienia instytucjonalnego otoczenia rynku nieruchomości.

2. Przegląd literatury

Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością profesjonalną, która jest badana m.in. pod kątem wymagań formalnych dotyczących wykonywania zawodu (często analizy mają charakter komparatywny, międzynarodowy)¹⁴, kwestii

¹² Art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1575) stanowi, iż: „Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, szerzej: **J. Dzierżanowska, J. Studzińska**, *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i sądu najwyższego*, *Roczniki Nauk Prawnych* 2015/25/2, s. 22–23.

¹³ **P. Klamer, C. Bakker, V. Gruis**, *Research bias in judgement bias studies – a systematic review of valuation judgement literature*, *Journal of Property Research* 2017/34/4, s. 286.

¹⁴ Szerzej np.: **S. Żróbek, E. Kucharska-Stasiak, J. Naimaviciene, L. Tupenaite**, *Selected aspects of real estate appraisers' professional training on the background of economic theory*, *Journal of International Studies* 2016/9/2, s. 150–157; **A. Adamuscin, S. Palicki, I. Rączka**, *Real Estate Appraisal in Central-Eastern Europe: Comparative Analysis of Poland and Slovakia*, *Real Estate Management and Valuation* 2017/25/4, s. 50–62.

dotyczących prawidłowości procesu wyceny¹⁵, zastosowania różnych narzędzi analitycznych¹⁶ czy błędów popełnianych przez rzeczoznawców¹⁷.

Na podstawie krytycznej analizy literatury autor dokonał klasyfikacji barier występujących w pracy rzeczoznawców majątkowych, służyło to uporządkowaniu i systematyzacji posiadanej wiedzy – por. tabelę 1.

TABELA 1: *Klasyfikacja problemów występujących w pracy rzeczoznawcy majątkowego*

Typ problemu	Główne przyczyny	Przejawy
1	2	3
Wynikające ze specyfiki nieruchomości	Unikalność nieruchomości, wielość praw, prywatność i poufność części informacji, sformalizowane i kosztowne transakcje, wysoki poziom interwencjonizmu publicznego, wysoka kapitałochłonność.	Problem z uzyskaniem zaawansowanej i uaktualnianej wiedzy specjalistycznej oraz wiarygodnej bazy danych niezbędnych w procesie wyceny.
Wynikające ze specyfiki rynku nieruchomości	Niejednorodność rynku, silna lokalność, niska efektywność, mała doskonałość, mała elastyczność popytu i podaży.	Problem z uzyskaniem danych z lokalnych rynków nieruchomości, problem ze zrozumieniem specyfiki danego segmentu rynku nieruchomości.

¹⁵ **I. Pinto, W.N. Picoto**, *Professional ethics and governance: understanding appraiser independence*, International Journal of Business Governance and Ethics 2016/11/4, s. 290–312; **H.F. Liao, N.Y. Chu, C.W. Peng**, *Awareness of independence of real estate appraisers: An Empirical Analysis*, International Real Estate Review 2018/21/3, s. 295–316; **M.L. Wolverton**, *Self-perception of the role of the appraiser: Objective opinions or price validations?*, The Appraisal Journal 2000/68/3, s. 272; **E. Kucharska-Stasiak, S. Żróbek, R. Cellmer**, *Forms and Effectiveness of the Client's Influence on the Market Value of Property-Case Study*, Real Estate Management and Valuation 2018/26/3, s. 82–92.

¹⁶ **J. Hozer, M. Zwolankowska, S. Kokot, W. Kuźmiński**, *Wykorzystanie nieklasycznych modeli ekonometrycznych w szacowaniu wartości nieruchomości gruntowych*, Przegląd Statystyczny 2000/47/1–2, s. 35–41; **R. Pawlukowicz**, *Globalizacja a model ekonometryczny jako narzędzie polskiego rzeczoznawcy majątkowego*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2007/15/1–2, s. 37–46; **J. Zyga**, *Miejsce modelu ekonometrycznego w wycenie nieruchomości*, Studia Ekonomiczne 2014/204, s. 220–228.

¹⁷ **J.R. Dietrich, M.S. Harris, K.A. Muller III**, *The reliability of investment property fair value estimates*, Journal of Accounting and Economics 2000/30/2, s. 125–158; **K. Tzioumis**, *Appraisers and valuation bias: An empirical analysis*, Real Estate Economics 2017/45/3, s. 679–712.

TABELA 1 (cd.)

1	2	3
Behawioralne	Ograniczona racjonalność, asymetria informacji, wywieranie wpływu przez zleceniodawców.	Problem z zachowaniem norm etycznych właściwych dla zawodu, problem z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych elementów w wycenie.
Kulturowe	Oczekiwania co do prestiżu zawodu, wynagrodzenia, a możliwości ich realizacji, oczekiwania zlecających.	Problem z uzyskaniem satysfakcjonującego wynagrodzenia, problem z zachowaniem norm etycznych właściwych dla zawodu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie **J. Derlatka**, *Wartość nieruchomości jako przedmiot opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz uwagi na tle wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r.*, II CSK 117/17, 2019, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2019/2, s. 41–62; **J.R. Dietrich, M.S. Harris, K.A. Muller III**, *The reliability of investment property fair value estimates*, Journal of Accounting and Economics 2000/30/2, s. 125–158; **J. Konowalczyk, T. Ramian**, *Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości w Polsce*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2012/20/2, s. 105–118; **E. Kucharska-Stasiak, S. Żróbek, R. Cellmer**, *Forms and Effectiveness of the Client's Influence on the Market Value of Property-Case Study*, Real Estate Management and Valuation 2018/26/3, s. 82–92; **K. Tzioumis**, *Appraisers and valuation bias: An empirical analysis*, Real Estate Economics 2017/45/3, s. 679–712; **M.L. Wolverson**, *Self-perception of the role of the appraiser: Objective opinions or price validations?*, The Appraisal Journal 2000/68/3, s. 272.

Rzeczoznawcy majątkowi napotykają ponadto na istotne bariery informacyjne w odniesieniu do danych rynkowych, na co wskazuje literatura¹⁸. Zdecydowana większość rzeczoznawców wskazuje na utrudniony dostęp zarówno do danych transakcyjnych i finansowo-ekonomicznych, jak i do parametrów popytu i podaży. Jako główną przyczynę tych problemów rzeczoznawcy wskazują czas pozyskania danych, ale także związane z tym koszty, a w niektórych przypadkach brak odpowiednich danych. Problemy informacyjne rynku nieruchomości mają istotny, negatywny wpływ na wycenę nieruchomości. Brak informacji z rynku powoduje, że rzeczoznawcy majątkowi w swojej pracy stosunkowo często są zmuszeni do wykorzystywania własnej wiedzy eksperckiej.

¹⁸ **J. Konowalczyk, T. Ramian**, *Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości w Polsce*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2012/20/2, s. 105–118.

W odniesieniu do pracy rzeczoznawców majątkowych – biegłych sądowych literatura nie jest bogata, ale problemy w tym zakresie dostrzegano przede wszystkim w krajach angielskojęzycznych¹⁹. W Polsce wycena nieruchomości, jako przedmiot opinii biegłego, jest tematem rzadkim, poruszonym przede wszystkim przez praktyków²⁰.

W zakresie badań nad działalnością biegłych sądowych należy wskazać badania aktowe przeprowadzone przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości w ramach projektu „Biegły w postępowaniu cywilnym – kompleksowa ocena systemu”, realizowanego w latach 2015–2016²¹. Badanie to miało charakter jakościowo-ilościowy, ankietowano bowiem przedstawicieli środowiska sędziowskiego (prezesów sądów i przewodniczących wydziałów, łącznie 672 osoby), analizowano wybrane sprawy sądowe (925) oraz statystykę repertoriów pomocniczych sądów (63 712). Z badań aktowych wynika, że najczęściej powoływanym przez sąd biegłym jest specjalista z zakresu wyceny/szacowania nieruchomości. Biegły z tej dziedziny był powołany w 12,9% analizowanych spraw sądowych. Należy zauważyć także, że aż 37% opinii prywatnych składanych do akt sprawy dotyczy właśnie nieruchomości. Widać więc wyraźnie, że rzeczoznawca majątkowy często bierze udział w postępowaniu sądowym, a jakość jego pracy ma istotne znaczenie w wielu procesach. Wyniki badań wskazują

¹⁹ **W.A. McCann**, *The real estate appraiser's role as an expert witness in zoning matters*, The Appraisal Journal 1991/59/1, s. 76; **D.R. Richmond**, *The emerging theory of expert witness malpractice*, Capital University Law Review 1993/22, s. 693; **R.W. Hoyt, R.J. Aalberts**, *New requirements for the appraisal expert witness*, The Appraisal Journal 1997/65/4, s. 342–349; **N. Crosby, D. Kincaid, J. Murdoch, A. Lavers**, *Expert valuation witnesses in Australia and the UK*, Journal of Property Research 2003/20/3, s. 281–304; **G.W. Austin**, *Select the Out-of-Town Appraiser: New Social Science Research on Real Estate Expert Witness Selection*, American Bar Association, Section of Litigation, Transformers: Making the Complex Understandable and Compelling, ABA Annual Meeting, 2014.

²⁰ **J. Derlatka**, *Wartość nieruchomości jako przedmiot opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz uwagi na tle wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17*, 2019, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2019/2, s. 41–62; **R. Uberman**, *Wybrane problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopalin dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN 2016/96, s. 311–321; **K. Badowska-Zygmuntowicz**, *Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym*, Zeszyty Naukowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy 2016/1 (18), s. 7–13. **M. Olczyk**, *Operat szacunkowy jako dowód w postępowaniu administracyjnym*, Rynek – Społeczeństwo – Kultura nr spec. 2017/26, s. 109–113.

²¹ **K. Joński, J. Klimczak, P. Ostaszewski, J. Włodarczyk-Madejska**, *Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych*, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2016, s. 5–7.

na częste kwestionowanie opinii biegłych przez strony postępowania (40% opinii), zarówno w odniesieniu do wniosków końcowych, jak i metodyki.

Z badań aktowych wynika, że prawie 80% biegłych sporządzało opinie w czasie wyznaczonym przez sąd, zaś średni czas sporządzania przez biegłego opinii to 69 dni. Terminowego sporządzania opinii przez biegłych nie potwierdzają jednak badania statystyczne repertoriów, wynika z nich, że większość opinii sporządzana jest po terminie wyznaczonym przez sąd, jak również, że większe opóźnienia występują wśród biegłych popularnych specjalności. Z 203 spraw dotyczących wyceny nieruchomości, geodezji, architektury, instalacji tylko 85 zostało sporządzonych w terminie²². Inną poruszaną w badaniu kwestią była dostępność i jakość materiału dowodowego.

Pomimo iż zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r., zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanej przez biegłego wiedzy specjalistycznej, przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy²³, z badań przeprowadzonych przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości²⁴ wynika, że biegli stosunkowo często samodzielnie pozyskują dodatkowe dane lub dokumenty zarówno od stron postępowania, jak i od różnych organów.

Innym wskazywanym problemem była także niska jakość postanowień o powołaniu biegłego, co w istotny sposób przekładało się następnie na całe postępowanie dowodowe. Ponadto organy procesowe często nieprawidłowo formułowały pytania do biegłych. Błędy w zakresie zadawanych pytań biegłemu dotyczyły m.in. następujących kwestii²⁵: wykraczały poza zakres wiedzy biegłego, poza kompetencje biegłego, nie nadawały się do udzielenia na nie odpowiedzi, były nieuporządkowane pod względem treści logicznej oraz sformułowane w nieprzejrzysty sposób lub zbyt ogólnikowe.

Z przeprowadzonych badań wynika, że istotną barierę w pełnieniu funkcji biegłego stanowi trudność komunikacyjna w relacji sąd – biegły. Brak regulacji w zakresie możliwości kontaktu biegłego z sądem i formalny sposób tej komu-

²² Należy jednak mieć na uwadze, że terminy wyznaczane przez sądy na sporządzanie opinii już na wstępie często są trudne do zrealizowania, zwłaszcza w sprawach związanych z wyceną nieruchomości, gdzie praktycznie w każdym przypadku konieczny jest kontakt biegłego ze stronami i oględziny przedmiotu wyceny.

²³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r., sygn. akt I Cr 140/69.

²⁴ K. Joński, J. Klimczak, P. Ostaszewski, J. Włodarczyk-Madejska, *Biegły...*, s. 19–21.

²⁵ T. Tomaszewski, *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Wydawnictwo Instytutu Ekspertyz Sądowych, Kraków 1998, s. 125.

nikacji stosowany w praktyce, przede wszystkim listowny i telefoniczny z pracownikami sądu, z pewnością nie ułatwiają specjalistom pracy na rzecz sądów.

Innym bardzo poważnym problemem w funkcjonowaniu biegłych w Polsce są niskie stawki wynagrodzeń dla specjalistów za wykonywanie opinii na rzecz sądów. Wynagrodzenie biegłych oblicza się według stawki wynagrodzenia za godzinę pracy albo zryczałtowanej taryfy określonej dla poszczególnych kategorii biegłych. To z kolei może być powodem do zgłaszania się do świadczenia usług na rzecz wymiaru sprawiedliwości osób dopiero rozpoczynających swoją działalność zawodową bądź negatywnie zweryfikowanych w warunkach rynkowych. Może to skutkować większą liczbą błędów merytorycznych w opiniach, ich niższą jakością oraz wydłużeniem czasu oczekiwania na opinię²⁶. Pozostawienie wynagrodzeń dla biegłych sądowych na obecnym poziomie skutkuje pojawieniem się problemu zawyżania kosztów sporządzenia opinii poprzez wskazywanie, że dla celów wykonania ekspertyzy przyjęto droższą metodę badawczą lub twierdzenie, iż czynności dokonane przez biegłego zajęły więcej czasu niż w rzeczywistości²⁷. Na konieczność podwyższenia stawek wynagrodzeń biegłych wskazują nie tylko sami zainteresowani, ale także pozostali uczestnicy procesu sądowego, zarówno sędziowie, jak i adwokaci i prokuratorzy²⁸.

Nie tylko sama wysokość wynagrodzeń zniechęca specjalistów do pełnienia funkcji biegłego. Istotnym problemem są także nieostre kryteria oceny nakładu pracy na sporządzoną opinię²⁹. W praktyce nierzadkie są sytuacje, że sąd nie przyznaje biegłemu wynagrodzenia w wysokości, o które wnioskuje. O ile w warunkach rynkowych strony uzgadniają cenę usługi przed przystąpieniem do jej realizacji, ekspert wykonujący pracę na zlecenie sądu co do zasady nie wie, czy otrzyma wynagrodzenie, o które wnosi, za wykonaną już opinię. Ponadto, z badań aktowych przeprowadzonych przez Instytut Wymiaru

²⁶ Projekt Forensic Watch, realizowany przez Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego: *Wynagrodzenia...*, s. 27.

²⁷ **B. Grabowska, A. Pietryka, M. Wolny**, *Biegli...*, s. 25.

²⁸ Projekt Forensic Watch, realizowany przez Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego: *Wyniki badania...*, s. 5.

²⁹ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 1981 r., sygn. akt I Kz 183/81. Sąd Najwyższy przyjął, że wartości pracy eksperta nie można oceniać jedynie na podstawie objętości jego opinii. Należy wziąć pod uwagę: „rodzaj sprawy, zakres materiału dowodowego, będącego przedmiotem badania, pracochłonność poszczególnych czynności wykonanych przez biegłego, dziedzinę wiedzy specjalistycznej wymaganej od biegłego i jego kwalifikacje dla stwierdzenia okoliczności mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, przedmiot i zakres powierzony do wykonania ekspertyzy, jak też rzetelność i rodzaj urządzeń technicznych wykorzystanych do przygotowania i opracowania opinii”.

Sprawiedliwości³⁰ wynika, że co czwarty biegły jest płatnikiem podatku VAT. Z kolei z badań Instytutu przeprowadzonych wśród Prezesów Sądów Okręgowych wynika, że tylko w osiemnastu z nich zarówno wynagrodzenie biegłych, jak i wydatki biegłego są podwyższane o kwotę tego podatku. W piętnastu sądach podwyższenie to obejmuje jedynie wynagrodzenie biegłego, zaś w 4 sądach sumy te nie są w ogóle podwyższane o kwotę podatku VAT.

Jeszcze jednym z istotnych problemów związanych z tematyką wynagrodzeń jest czas, w jakim biegły faktycznie otrzymuje wynagrodzenie za sporządzoną opinię. Z badań aktowych przeprowadzonych przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości³¹ wynika, że średni czas od zwrotu opinii do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia to ponad 25 dni. Z kolei czas upływający od wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia do skierowania rachunku do wypłaty wynosi średnio prawie 40 dni. Tym samym łączny czas od zwrotu akt sprawy wraz z opinią do skierowania rachunku do wypłaty wynosi prawie 65 dni, przy czym należy mieć na uwadze, że skierowanie rachunku do wypłaty nie jest równoznaczne z wypłatą wynagrodzenia. Należy przypuszczać, że kwestie związane z wynagrodzeniami biegłych stanowią jedną z istotniejszych barier w pracy biegłych sądowych w Polsce, w tym także biegłych ds. wyceny nieruchomości.

Kolejnym problemem jest brak szczegółowych uregulowań i szkoleń w zakresie oczekiwań sądu w stosunku do biegłych i sporządzanych przez nich opinii. Powoduje to, że nierzadko biegli nie mają wiedzy i znajomości obowiązujących ich przepisów³². Pomimo tego, iż zawartość operatu szacunkowego jest ściśle określona przepisami prawa³³, opinie biegłych ds. wyceny nieruchomości wydane w tej samej sprawie lub w sprawach o podobnym charakterze znacząco się od siebie różnią w zakresie stopnia szczegółowości czy stopnia sformalizowania języka, jakim są napisane. Mając na uwadze, że opinie sporządzane na potrzeby sądów przez rzeczoznawców majątkowych często dotyczą nieruchomości nietypowych, o skomplikowanym charakterze, jeszcze większego znaczenia niż ma to miejsce w przypadku wycen pozasądowych nabiera problem barier informacyjnych rynku nieruchomości.

³⁰ K. Joński, J. Klimczak, P. Ostaszewski, J. Włodarczyk-Madejska, *Biegły...*, s. 21, 44.

³¹ *Ibidem*, s. 72–73.

³² *Ibidem*, s. 56.

³³ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), § 56.

3. Metodyka badań

Celem badania było zweryfikowanie wskazanych wcześniej wyników badań Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości i potencjalne zidentyfikowanie nowych barier, występujących w pracy biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, z punktu widzenia samych biegłych oraz skatalogowanie uzyskanych wyników. W badaniu posłużono się kwestionariuszem ankietowym, o wypełnienie którego zostali poproszeni rzeczoznawcy majątkowi pełniący aktualnie funkcję biegłego sądowego. Kwestionariusz zawierał głównie pytania zamknięte, jednokrotnego i wielokrotnego wyboru oraz pytania półotwarte. Biegli w pierwszej kolejności proszeni byli o stwierdzenie, czy zauważają dany problem w swojej pracy. Przy większości pytań, po odpowiedzi twierdzącej pojawiała się w kwestionariuszu szczegółowe pytanie, dotyczące tej kwestii. Ankietowani w różnych częściach kwestionariusza mieli także możliwość wskazania innych, niewymienionych w kwestionariuszu barier występujących w ich pracy.

Kwestionariusz ankietowy składał się z czterech części. Pierwsza część miała charakter porządkujący i systematyzujący, pozwoliła na określenie płci, rejonu działania, kadencji pełnienia funkcji biegłego oraz przybliżonej liczby wycen sporządzanych na zlecenie sądów w skali roku. Sekcja druga i trzecia dotyczyły specyfiki i trudności w pracy biegłego sądowego z zakresu wyceny. Pytania dotyczyły m.in. wynagrodzenia biegłego, zlecenia opinii przez sądy oraz przebiegu procedury sądowej. Ostatnia sekcja kwestionariusza dotyczyła trudności w realizacji obowiązków biegłego mających źródło w specyfice nieruchomości i rynku nieruchomości, a także związanych z czynnikami behawioralnymi i kulturowymi (por. tabela 1).

4. Wyniki badań

W Polsce istnieje 45 sądów okręgowych, przy których ustanawiani są biegli, reprezentanci 30 z nich wzięli udział w badaniu ankietowym. W celu uporządkowania wiedzy o uczestnikach badania przedstawiono ich skróconą charakterystykę w tabeli 2.

Wyniki badania specyfiki i trudności związanych z pełnieniem funkcji biegłego wskazują, że za najbardziej istotne ankietowani uznali długi, trudny do oszacowania czas oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia³⁴. Ponad 70% rze-

³⁴ Autor zakwalifikował kwestie związane z wynagrodzeniem jako specyficzne uwarunkowania pracy biegłego, ponieważ nie podlega ono negocjacjom stron kontraktu, jak to ma miejsce na rynku, a wynika z odgórnie ustalonych stawek.

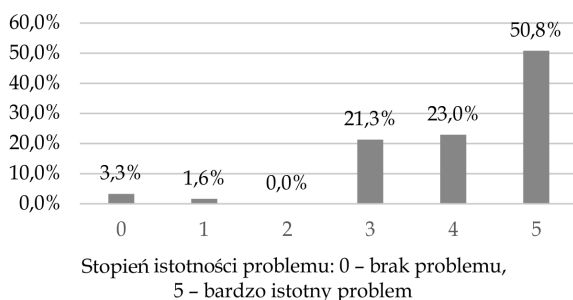
czoznawców (45 osób) uznało ten problem za istotny bądź bardzo istotny, z kolei tylko 3 osoby wskazały, że kwestia ta nie ma dla nich znaczenia. Strukturę odpowiedzi na to pytanie przedstawia wykres 1.

TABELA 2: *Informacje o uczestnikach badania*

Cecha	Charakterystyka
Liczba ogółem	61 osób
Płeć respondentów	63,9% (39 osób) stanowiły kobiety, a 36,1% (22 osoby) mężczyźni
Dotychczasowa liczba kadencji	I (41,0%), II (39,3%)
Przybliżona liczba zleceń rocznie	Poniżej 10 (29,5%); 10–30 opinii (41%); 30–50 (24,6%); 50–100 (4,9%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych.

WYKRES 1: *Długi, trudny do oszacowania czas oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia*



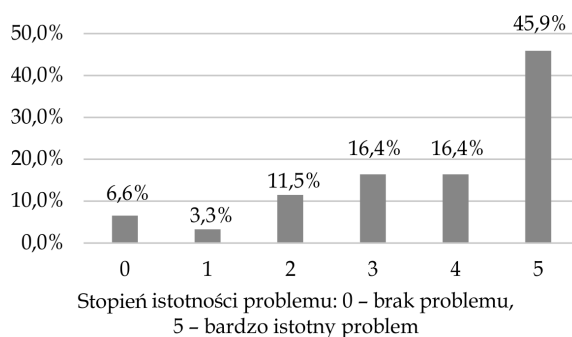
Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Kolejną trudnością w pełnieniu funkcji biegłego sądowego jest dla rzeczoznawców niska stawka wynagrodzenia. Ponad 60% rzeczoznawców (38 osób) uznało ten problem za istotny bądź bardzo istotny, z kolei mniej niż 10% (6 osób) wskazało, że niskie wynagrodzenie nie ma znaczenia. Strukturę odpowiedzi na to pytanie przedstawia wykres 2.

Kolejne, istotne problemy, dostrzegane przez biegłych rzeczoznawców majątkowych również są związane z kwestią wynagrodzeń. Problem dostrzegany przez większość stanowi ryzyko związane z nieprzyznaniem wynagrodzenia we wnioskowanej wysokości, co częściowo wynika z nieostrych kryteriów oceny pracy biegłego. 31 biegłych (50,8%) uważa ten problem za istotny, z czego 15 (24,6%) za bardzo istotny. Przy kwestii wynagrodzeń pojawia się ponadto

problem podatku od towarów i usług (VAT). Duża liczba biegłych dostrzega realny spadek wysokości przyznanego wynagrodzenia w momencie, kiedy rzeczoznawca staje się płatnikiem podatku VAT. Za istotny i bardzo istotny problem uznało go 47,6% ankietowanych (29 rzeczoznawców). W tym przypadku stosunkowo duża jest liczba osób, które nie zauważają tego problemu bądź uznają go za bardzo mało istotny (36,1%, 22 osoby), jednakże należy mieć na uwadze, że nie wszyscy biegli są płatnikami podatku VAT, tym samym części z nich problem ten po prostu nie dotyczy.

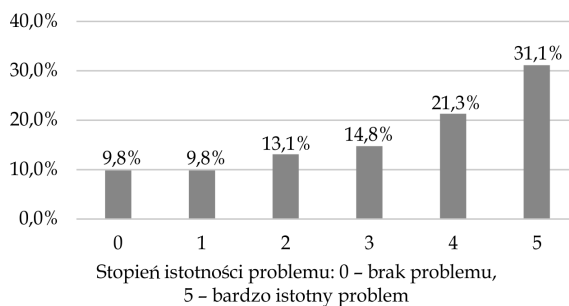
WYKRES 2: Niska stawka wynagrodzenia



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Duża część biegłych wskazuje także na trudności w postaci braku równomiernego zlecenia opinii przez sądy. Strukturę odpowiedzi ankietowanych na to pytanie przedstawia wykres 3.

WYKRES 3: Brak równomierności w zleceniu opinii przez sądy – zlecenie dużej liczby opinii w krótkim czasie/brak zleceń



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

W odpowiedzi na pytanie dotyczące dużej liczby czynności o charakterze administracyjnym (np. wysyłanie pism do sądów, stron postępowania, samodzielne gromadzenie dodatkowych dokumentów do wyceny), związanych ze sporządzaniem operatów na zlecenie sądów, większość ankietowanych wskazała, iż jest to dla nich problem o średnim znaczeniu (32 osoby, 52,4%). Jedyne 6,6% biegłych (4 osoby) uznało to za bardzo istotny problem, a 16,4% (10 osób) za istotny. Za istotny problem ankietowani uznali z kolei konieczność pisemnego odpowiadania na pytania/zarzuty stron postępowania do opinii. 26 rzeczoznawców (42,6%) uznało ten problem za istotny lub bardzo istotny, z kolei tylko 8 osób (13,2%) uznało tę kwestię za mało lub zupełnie nieistotną³⁵. Również konieczność osobistych stawiennictw w sądzie uznawana jest przez biegłych jako istotny problem w pełnieniu funkcji. 18 osób (29,5%) wskazuje, iż jest to bardzo istotny problem, zaś 13 (21,1%), że istotny. Tylko 10 biegłych (16,4%) uważa, że stawianie się w sądzie nie jest dla nich problemem³⁶. Odpowiedzi na pytanie dotyczące stresu związanego ze stawianiem przed sądem są bardzo zróżnicowane. Podobna liczba ankietowanych uważa tę kwestię za istotną (23 osoby, 37,8%), średnio ważną (21 osób, 34,5%) i mało istotną (17 osób, 27,9%).

Aby zidentyfikować jeszcze inne trudności związane z pełnieniem funkcji biegłego, ankietowani mieli możliwość odpowiedzi na pytania otwarte. W swoich odpowiedziach wskazywali:

- potrójną odpowiedzialność, tj. cywilną, karną i zawodową, przy niewspółmierności stawki wynagrodzenia z przyjmowanym na siebie ryzykiem;
- coraz powszechniejsze dyskryminowanie i podważanie funkcji biegłego przez strony i ich pełnomocników;
- trudności we współpracy ze stronami postępowania;
- ocenę opinii przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej bardziej pod kątem formalnym aniżeli pod kątem wiedzy specjalistycznej, zastosowanych przez biegłego rozwiązań w danej dziedzinie w przypadku specyficznych i trudnych wycen;
- nieuwzględniany przez sądy czas na dojazdy w celu wykonania czynności związanej ze sporządzaną opinią lub stawiennictwem w sądzie;

³⁵ W przypadku zleceń rynkowych rzeczoznawcy, co do zasady, nie muszą szczegółowo wyjaśniać zastosowanej metodologii, natomiast w przypadku wycen sporządzanych na zlecenie sądu taka sytuacja jest powszechna, a pytania pełnomocników stron często bardzo drobiazgowe.

³⁶ Termin stawiennictwa w większości przypadków jest biegłemu narzucany przez sąd, nie bez znaczenia jest także fakt, że trudno przewidzieć, ile czasu będzie trwała konkretna rozprawa oraz czy nie będzie opóźnień związanych z ponadwymiarowym czasem trwania rozpraw zaplanowanych wcześniej.

- brak narzędzi odwoławczych dla biegłych w Sądach Odwoławczych przy postanowieniu o przyznaniu wynagrodzenia w niższej niż wnioskowana wysokości;
- osobisty stosunek sędziego do biegłych.

W przypadku większości pytań szczegółowo związanych z procedurą sądową respondenci potwierdzili występowanie problemów w zakresie:

- braku wystarczającego materiału dowodowego do sporządzenia opinii w aktach sprawy – 68,9% ankietowanych wskazało na występowanie problemu;
- niejasno sformułowanej tezy dowodowej dla biegłego – 82% ankietowanych wskazało na występowanie problemu;
- tezy dowodowej wykraczającej poza kompetencje biegłego ds. wyceny nieruchomości – 73,8% ankietowanych wskazało na występowanie problemu;
- nierealnego terminu sporządzenia opinii – 59% ankietowanych wskazało na występowanie problemu.

Jedynie w przypadku 2 pytań odpowiedzi ankietowanych nie potwierdziły wysokiej istotności problemu:

- trudności w przeprowadzeniu oględzin nieruchomości – jedynie 37,7% ankietowanych wskazało na występowanie problemu;
- trudności w komunikacji z sądem – jedynie 29,5% ankietowanych wskazało na występowanie problemu.

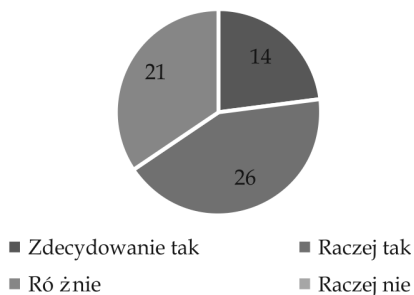
W dalszej części ankiety rzeczoznawcy, którzy zidentyfikowali dany problem, zostali poproszeni o odpowiedź na pytanie, w jaki sposób go rozwiązują. W przypadku braku wystarczającego materiału dowodowego w aktach sprawy zdecydowana większość biegłych najczęściej pozyskuje dokumenty samodzielnie, przy czym 41,9% osób pozyskuje dodatkowe dokumenty z pominięciem sądu, od stron postępowania, z odpowiednich urzędów i instytucji, a 37,2% wyłącznie z urzędów i instytucji. Tylko 16,3% osób wskazało, że pozyskuje dodatkowe materiały za pośrednictwem sądu. W przypadku niejasno sformułowanej tezy dowodowej biegli najczęściej komunikują się z sądem w celu jej doprecyzowania (62%). 20% biegłych najczęściej w takich sytuacjach sporządza opinię na podstawie własnej interpretacji tezy, która wydaje się im najbardziej prawdopodobna. W przypadku tezy dowodowej wykraczającej poza kompetencje biegłego ds. wyceny nieruchomości 46,7% biegłych sporządza opinię tylko w części, która dotyczy dziedziny, w której są ustanowieni. 31,1%, jeżeli uznaje, że posiada odpowiednią wiedzę, sporządza opinię w całości. Pozostali rzeczoznawcy nie sporządzają takiej opinii niezależnie od posiadanej wiedzy. W przypadku nierealnego terminu na sporządzenie wyceny, wyznaczonego

przez sąd, większość biegłych wnosi o jego przedłużenie na kilka dni przed jego upływem (63,9%). Tylko 36,1% robi to niezwłocznie po zapoznaniu się z aktami sprawy.

Spośród problemów, które zakwalifikowano jako występujące przy wycenie nieruchomości, a wynikające ze specyfiki nieruchomości, rynku nieruchomości, uwarunkowań behawioralnych i kulturowych, ankietowani za najbardziej istotne uznali:

- brak wytycznych metodycznych w zakresie wyceny co bardziej skomplikowanych nieruchomości/praw do nieruchomości i związaną z tym konieczność samodzielnego opracowywania/dopasowywania sposobu wyceny na potrzeby sporządzenia konkretnej opinii – 54,1% ankietowanych wskazało, że problem ten jest dla nich istotny lub bardzo istotny;
- duże zróżnicowanie tematyki wpływających spraw i związana z tym konieczność posiadania wiedzy w bardzo szerokim zakresie – 42,6% ankietowanych wskazało, że problem ten jest dla nich istotny lub bardzo istotny, z kolei dla 23% osób kwestia ta ma znaczenie marginalne. Zdecydowana większość respondentów uważa, że wyceny na zlecenie sądów to zazwyczaj sprawy skomplikowane, wymagające szerokiej wiedzy merytorycznej, co przedstawia wykres 4.

WYKRES 4: *Stopień skomplikowania wycen na zlecenie sądów*



Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Odpowiedzi na pytania dotyczące dylematu w zakresie przyjęcia niektórych parametrów do wyceny na podstawie wiedzy eksperckiej były podzielone. 37,7% ankietowanych uznało to za co najmniej istotny problem, z kolei 32,8% w ogóle takiego dylematu nie ma. Za problem o średniej istotności ankietowani w większości uznali dylemat dotyczący odpowiedniego stopnia szczegółowości sporządzonej opinii (zbyt mało szczegółowa/za bardzo szczegółowa). Takiej

odpowiedzi udzieliło 59,1% osób. Większość biegłych (50,8%) nie dostrzega problemu w zakresie języka, w jakim powinna być napisana opinia (formalny (ekspercki), potoczny (zrozumiały)).

Ankietowanym zadano również pytanie, czy preferują oni zlecenia sądowe w stosunku do zleceń z rynku. Odpowiedzi wskazują, że pomimo wielu problemów w pracy biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowi nie mają w tym zakresie jednoznacznego zdania. 21 osób preferowało zlecenia sądowe, 20 osób nie, a 20 osób nie miało zdania.

5. Zakończenie

Biegli sądowi z zakresu wyceny odczuwają zarówno problemy wynikające ze specyfiki własnego zawodu, wskazywane jako efekty szczególnych cech nieruchomości i rynku nieruchomości, mające źródło w uwarunkowaniach behawioralnych i kulturowych, jak i o charakterze szczególnym – wynikające z udziału w procedurze sądowej.

W zakresie problemów typowych dla zawodu można wskazać: brak wytycznych metodycznych w zakresie wyceny bardziej złożonych, nietypowych nieruchomości, jak również problemy o charakterze informacyjnym, związane choćby z utrudnionym dostępem do danych transakcyjnych, czy niską jakością tych danych. Niedogodności te występują przy sporządzaniu wycen co do zasady, natomiast są szczególnie widoczne w przypadku opinii sądowych, wśród których, jak wskazali biegli, dominują sprawy o skomplikowanym charakterze. Nie bez znaczenia jest także fakt, że w bardzo wielu sprawach sądowych rzeczoznawca, w formie pisemnej lub ustnej, musi odpowiadać na zarzuty stron do operatu, a więc udowodnić prawidłowość zastosowanego przez siebie sposobu wyceny, co jest trudniejsze w sytuacji, gdy nie jest to metodyka wynikająca wprost z Rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego czy obowiązujących standardów wyceny.

W zakresie trudności w pracy biegłych sądowych porównanie wyników badań Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości i własnych badań autora wskazuje, że wiele problemów zauważanych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych pokrywa się z trudnościami, na jakie wskazuje środowisko prawnicze. Najczęściej podnoszoną kwestią przez biegłych jest ogół problemów związanych z ich wynagrodzeniami. Nie ulega wątpliwości, że stawka obowiązująca w praktyce większości biegłych, 32,39 zł za godzinę, jest nieadekwatna do wykonywanej przez biegłego pracy, wymagającej wielu lat nauki, doświadczenia, jak i wiążącej się z szerokim zakresem odpowiedzialności. Dodając do tego długi czas

oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia, a także niepewność jego przyznania we wnioskowanej wysokości, trudno takie warunki współpracy z sądem uznać za zachęcające dla wybitnej klasy specjalistów. Z doświadczeń własnych autora wynika ponadto, że zdecydowanie najtrudniej jest uzyskać wynagrodzenie adekwatne do nakładu wykonanej pracy w przypadku operatów o skomplikowanym charakterze, składających się z wielu elementów.

W konsekwencji część osób merytorycznie predysponowanych do pełnienia funkcji biegłego rzeczoznawcy majątkowego tej roli nie pełni albo istotnie ogranicza liczbę wykonywanych zleceń sądowych na rzecz wycen dla innych podmiotów. Z drugiej strony, niedobór biegłych, powodujący opóźnienia w procesach sądowych, prowadzi do tego, że do pełnienia funkcji powoływane są osoby, które nie posiadają ponadprzeciętnej wiedzy i doświadczenia. Co więcej, należy zwrócić uwagę na to, iż brak jest jasnego systemu weryfikacji biegłych już pełniących funkcję, pod kątem jakości wykonywanej przez nich pracy i przydatności dla postępowania sądowego. Odwołanie rzeczoznawcy majątkowego z funkcji biegłego ma miejsce bardzo rzadko. Konsekwencją tego jest problem wskazywany przez ogół środowisk prawniczych, mianowicie niska jakość opinii biegłych. Mając na uwadze, że wycena nieruchomości wykonana przez biegłego bardzo często ma niezwykle istotny wpływ na wyrok sądu, ustawodawca powinien dążyć do tego, aby biegli byli faktycznie rzetelnymi, bezstronnymi ekspertami w swojej dziedzinie.

W interesie zarówno stron postępowania, sędziów, jak i samych biegłych byłoby prowadzenie centralnej listy biegłych, z której wynikałoby aktualne obciążenie biegłego zleceniami dla sądów. Z własnych doświadczeń autora wynika, że napływ zleceń sądowych jest bardzo nieregularny, co potwierdzili także biegli, którzy wzięli udział w badaniu ankietowym. Pozytywny wpływ na jakość wycen nieruchomości miałyby z pewnością ściślejsza współpraca sądu z biegłym, zwłaszcza w zakresie jasności formułowanej tezy dowodowej, dokumentów niezbędnych do sporządzenia opinii oraz ustalenia realnego, akceptowalnego przez sąd i biegłego terminu niezbędnego na sporządzenie opinii.

W ocenie autora konieczne są zmiany w funkcjonowaniu systemu biegłych sądowych w Polsce. W celu poprawy jakości wycen sporządzanych na zlecenie sądów oraz warunków pracy biegłych konieczna jest z kolei bardziej aktywna praca środowiska rzeczoznawców majątkowych nad standardami zawodowymi i zeszytami metodycznymi. Potrzebna jest także kontrola jakości pracy biegłych ds. wyceny nieruchomości prowadzona przez sądy, mająca na celu wykluczenie osób, które nie sprawdzają się w tej roli.

Bibliografia

Akty prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz.U. z 2005 r., nr 15, poz. 133).
- Ustawa budżetowa na rok 2019 z dnia 16 stycznia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 198).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1575).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 2004 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.).

Opracowania

- Adamuscin A., Palicki S., Rącka I.**, *Real Estate Appraisal in Central-Eastern Europe: Comparative Analysis of Poland and Slovakia*, Real Estate Management and Valuation 2017/25/4, s. 50–62.
- Austin G.W.**, *Select the Out-of-Town Appraiser: New Social Science Research on Real Estate Expert Witness Selection*, American Bar Association, Section of Litigation, Transformers: Making the Complex Understandable and Compelling, ABA Annual Meeting, 2014.
- Badowska-Zygmuntowicz K.**, *Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym*, Zeszyty Naukowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy 2016/1 (18), s. 7–13.
- Blackledge M.**, *Introducing property valuation*, Routledge, London 2009.
- Cooper R., Sayce S., Smith J., Venmore-Rowland P.**, *Real Estate Appraisal: from value to worth*, John Wiley & Sons, Oxford 2009.
- Crosby N., Kincaid D., Murdoch J., Lavers A.**, *Expert valuation witnesses in Australia and the UK*, Journal of Property Research 2003/20/3, s. 281–304.
- Derlatka J.**, *Wartość nieruchomości jako przedmiot opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz uwagi na tle wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2019/2, s. 41–62.
- Dietrich J.R., Harris M.S., Muller III K.A.**, *The reliability of investment property fair value estimates*, Journal of Accounting and Economics 2000/30/2, s. 125–158.
- Dzierżanowska J., Studzińska J.**, *Kryteria oceny dowodu z opinii biegłego w orzecznictwie sądów powszechnych i sądu najwyższego*, Roczniki Nauk Prawnych 2015/25/2, s. 21–47.
- Grabowska B., Pietryka A., Wolny M.**, *Biegli sądowi w Polsce*, Helsińska Fundacja Praw Człowieka, Warszawa 2014.
- Hager D., Lord D.**, *The property market, property valuations and property performance measurement*, Journal of the Institute of Actuaries 1985/112, s. 19–60.
- Hoyt R.W., Aalberts R.J.**, *New requirements for the appraisal expert witness*, The Appraisal Journal 1997/65/4, s. 342–349.
- Hozer J., Zwolankowska M., Kokot S., Kuźmiński W.**, *Wykorzystanie nieklasycznych modeli ekonometrycznych w szacowaniu wartości nieruchomości gruntowych*, Przegląd Statystyczny 2000/47/1–2, s. 35–41.

- Joński K., Klimeczak J., Ostaszewski P., Włodarczyk-Madejska J.**, *Biegły w postępowaniu sądowym. Kompleksowy obraz systemu w świetle badań aktowych, ankietowych, statystycznych i ekonomicznych*, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2016.
- Joslin A.**, *An investigation into the expression of uncertainty in property valuations*, *Journal of Property Investment & Finance* 2005/23/3, s. 269–285.
- Klamer P., Bakker C., Gruis V.**, *Research bias in judgement bias studies – a systematic review of valuation judgement literature*, *Journal of Property Research* 2017/34/4, s. 285–304.
- Konowalczyk J., Ramian T.**, *Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości w Polsce*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 2012/20/2, s. 105–118.
- Kucharska-Stasiak E.**, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016.
- Kucharska-Stasiak E., Żróbek S., Cellmer R.**, *Forms and Effectiveness of the Client's Influence on the Market Value of Property-Case Study*, *Real Estate Management and Valuation* 2018/26/3, s. 82–92.
- Lai T., Wang K.**, *Appraisal smoothing: The other side of the story*, *Real Estate Economics* 1998/26/3, s. 511–535.
- Liao H.F., Chu N.Y., Peng C.W.**, *Awareness of independence of real estate appraisers: An Empirical Analysis*, *International Real Estate Review* 2018/21/3, s. 295–316.
- McCann W.A.**, *The real estate appraiser's role as an expert witness in zoning matters*, *The Appraisal Journal* 1991/59/1, s. 76.
- Olczyk M.**, *Operat szacunkowy jako dowód w postępowaniu administracyjnym*, *Rynek – Społeczeństwo – Kultura*, nr spec. 2017/26, s. 109–113.
- Olszak-Pawłowska A.**, *Biegły w postępowaniu sądowym. Postulaty De Lege Ferenda*, *Roczniki Nauk Prawnych*, 2009/19/2, s. 119–132.
- Pawlukowicz R.**, *Globalizacja a model ekonometryczny jako narzędzie polskiego rzeczoznawcy majątkowego*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 2007/15/1–2, s. 37–46.
- Pietkiewicz P.**, *Wymogi dotyczące opinii biegłego*, w: M. Łuszczak, R. Morek (red.), *Dowód z opinii biegłego w postępowaniu arbitrażowym*, Naczelna Rada Adwokacka, Warszawa 2016, s. 36–41.
- Pinto I., Picoto W.N.**, *Professional ethics and governance: understanding appraiser independence*, *International Journal of Business Governance and Ethics* 2016/11/4, s. 290–312.
- Projekt ForensicWatch, Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego: *Wynagrodzenia biegłych sądowych. Polska na tle krajów europejskich*, 2016.
- Projekt ForensicWatch, Europejskie Centrum Inicjatyw w Naukach Sądowych oraz Centrum Nauk Sądowych Uniwersytetu Warszawskiego: *Wyniki badania na temat oczekiwań środowisk prawniczych dotyczących funkcjonowania instytucji biegłego sądowego*, 2015.
- Quan D., Quigley J.**, *Price formation and the appraisal function in real estate markets*, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 1991/4/2, s. 127–146.
- Richmond D.R.**, *The emerging theory of expert witness malpractice*, *Capital University Law Review* 1993/22, s. 693.

- RICS Standards**, *Surveyors Acting as Expert Witnesses: Practice Statement and Guidance Notes*, Royal Institution of Chartered Surveyors, London 1997.
- Scott R.W.**, *Lords of the dance: Professionals as institutional agents*, *Organization Studies* 2008/29/2, s. 219–238.
- Sobków R.**, *Zakres swobody biegłego przy gromadzeniu materiału faktograficznego w trakcie sporządzania opinii sądowej – teoria i praktyka*, *Przegląd Prawno-Ekonomiczny* 2017/40/3, s. 133–142.
- Tomaszewski T.**, *Dowód z opinii biegłego w procesie karnym*, Wydawnictwo Instytutu Ekspertyz Sądowych, Kraków 1998.
- Tzioumis K.**, *Appraisers and valuation bias: An empirical analysis*, *Real Estate Economics* 2017/45/3, s. 679–712.
- Uberman R.**, *Wybrane problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopalin dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste*, *Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN* 2016/96, s. 311–321.
- Wolverton M.L.**, *Self-perception of the role of the appraiser: Objective opinions or price validations?*, *The Appraisal Journal* 2000/68/3, s. 272.
- Zalęczna M.**, *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010.
- Ziółkowska B.**, *Teoria i praktyka wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce*, *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica* 2012/267, s. 173–183.
- Zyga J.**, *Miejsce modelu ekonometrycznego w wycenie nieruchomości*, *Studia Ekonomiczne* 2014/204, s. 220–228.
- Żróbek S., Kucharska-Stasiak E., Naimaviciene J., Tupenaite L.**, *Selected aspects of real estate appraisers' professional training on the background of economic theory*, *Journal of International Studies* 2016/9/2, s. 150–157.

Orzeczenia

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 1981 r., sygn. akt I KZ 183/81.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r., sygn. akt I Cr 140/69.

Strony internetowe

<https://www.rics.org/fr/>; stan na 30.03.2019 r.
<https://wynagrodzenia.pl/gus/>; stan na 30.03.2019 r.

Agata GUSTA

BARRIERS IN THE WORK OF A COURT EXPERT IN THE FIELD OF REAL ESTATE VALUATION

Abstract

Background: The institutional environment of the real estate market in the context of the work of a property valuation court expert. The author analyzes the problems that hinder the valuation process for the purposes of court proceedings. The opinions issued often influence the decisions of

the court. They also affect the perception of the real estate market functioning by its participants. Therefore, high quality of opinions is essential for the certainty of business transactions.

Research purpose: The aim of the article is to identify and classify the problems occurring in the process of property valuation for the purposes of court proceedings in theoretical aspects. Moreover, the article verifies the results of own research.

Methods: The article identifies and classifies the problems on the basis of a critical analysis of literature, legal regulations and documents. Then, qualitative research has been carried out and the results have been quantified.

Conclusions: The problems occurring in the valuation process for the purposes of court proceedings are included in the article.

Keywords: real estate valuation, property appraiser, judicial proceedings.