

Przyjmuje pod wpływem
formalnym 13.05.2025 (10)

Wrocław dn. 06.05.2025 r.

Dr hab. inż. Maria Heldak, prof. uczelni
Instytut Gospodarki Przestrzennej
Zakład Geodezyjnych Urządzeń Rolnych
i Gospodarki Nieruchomościami
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu



Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Krzysztofa Sokoła
pt.: "Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu
nieruchomości w postępowaniach sądowych"

Recenzja została sporządzona w związku z powołaniem przez Radę Naukową Dyscypliny Inżynieria Lądowa, Geodezja i Transport Politechniki Warszawskiej nr 111/2025 z dn. 1 kwietnia 2025 r., do pełnienia funkcji recenzenta w postępowaniu w sprawie nadania stopnia naukowego doktora Panu mgr. Krzysztofowi Sokołowi na podstawie rozprawy doktorskiej pt.: „*Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych*”.

Przedłożona do recenzji rozprawa doktorska została napisana pod kierunkiem prof. dr hab. inż. Katarzyny Sobolewskiej – Mikulskiej oraz promotora pomocniczego dr inż. Natalii Sajnog na Politechnice Warszawskiej, w dziedzinie nauk inżynieryjno-technicznych, w dyscyplinie inżynieria lądowa, geodezja i transport.

Zgodnie z art. 187 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tekst jednolity Dz.U. 2024, poz. 1571 ze zm.), recenzent ocenia, ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w dyscyplinie albo dyscyplinach oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej lub artystycznej. Przedmiotem rozprawy doktorskiej jest oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, oryginalne rozwiązanie w zakresie zastosowania wyników własnych badań naukowych w sferze gospodarczej lub społecznej albo oryginalne dokonanie artystyczne.

Ustawowe kryteria uzasadniające otrzymanie stopnia doktora można podzielić na formalne i merytoryczne. Kryteria formalne pozostają poza zakresem oceny dokonywanej przez recenzenta w przewodzie doktorskim, którego uwaga winna się koncentrować na ocenie merytorycznej, co dotyczy właśnie rozprawy doktorskiej. Przede wszystkim powinna ona stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego (co znajduje wyraz w postawionej w niej tezie lub tezach szczegółowych), dowodzić ogólnej wiedzy teoretycznej Doktoranta w dyscyplinie inżynieria lądowa, geodezja i transport, a także umiejętności prowadzenia samodzielnie pracy naukowej.

Z perspektywy tych właśnie kryteriów zostanie oceniona rozprawa doktorska przedstawiona przez Pana mgr. Krzysztofa Sokoła.

1. Zasadność podjęcia tematu

W polskim systemie prawnym biegłym sądowym ds. wyceny nieruchomości może zostać wyłącznie osoba, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Opinia realizowana na zlecenie sądu przez rzeczoznawcę majątkowego powinna być obiektywna, a autor jest zobowiązany ustawowo do wykonywania czynności ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej. Biegłym sądowym może zostać osoba, która posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innej umiejętności, dla której ma być ustanowiona, która daje rękojmię należytego wykonywania obowiązków biegłego.

Postępowania sądowe, w których zachodzi konieczność oszacowania wartości nieruchomości wynikają często z prowadzenia spraw na podstawie przepisów ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145 ze zm.) oraz Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1610 ze zm.) w związku z podziałem majątku wspólnego, o zniesienie współwłasności, o przeniesienie własności w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie, w przypadku egzekucji z nieruchomości, spraw upadłościowych oraz dotyczących aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co znajduje się w obszarze zainteresowań dyscypliny inżynieria lądowa, geodezja i transport.

Powszechnie znane są przedłużające się procesy sądowe, czego powodem jest często wydłużony okres wykonania opinii biegłego, spowodowany niewystarczającą liczbą biegłych o odpowiedniej wiedzy i doświadczeniu. Ponadto, opinie o wartości nieruchomości zlecane w postępowaniu sądowym są często podważane. Należy jednak zaznaczyć, iż wiele problemów, których przyczyna upatrywana jest w zachowaniu biegłych, nie wynika wprost z ich działania i może być spowodowana m.in. nieprawidłowo sformułowanymi pytaniami do biegłych, niejasnością wyводу, czy niejednoznacznością wniosków, a nawet brakiem specjalistycznej wiedzy sądu.

Wśród problemów, występujących przy wycenie nieruchomości na zlecenie sądu, za najbardziej istotne można uznać brak wytycznych metodycznych w zakresie wyceny, szczególnie w odniesieniu do wyceny skomplikowanych nieruchomości i związaną z tym konieczność samodzielnego opracowywania sposobu wyceny na potrzeby sporządzenia konkretnej opinii. Ponadto szeroka i zróżnicowana tematyka prowadzonych spraw wymagająca szerokiej wiedzy merytorycznej biegłych rzeczoznawców majątkowych.

W literaturze znajdujemy niewiele wskazówek odnoszących się do pracy rzeczoznawcy majątkowego, zarazem biegłego sądowego. Nadal wycena nieruchomości, jako przedmiot opinii biegłego, jest tematem rzadkim, poruszonym przede wszystkim przez praktyków. Podjęty temat rozprawy doktorskiej, jest oczekiwany i poszukiwany przez podmioty działające lub mogące działać na rynku nieruchomości, w tym przede wszystkim przez

biegłych działających na zlecenie sądów oraz uczestników postępowań sądowych, ale także przez organy i instytucje państwowe i samorządowe.

2. Ocena układu rozprawy doktorskiej oraz zastosowanego piśmiennictwa

Rozprawa doktorska liczy 235 stron wraz z zawartymi w niej rysunkami, tabelami, rycinami i wykresami oraz spisem wykorzystanej bibliografii. Praca składa się z 9 rozdziałów oraz literatury, spisu tabel i spisu rysunków. Pierwszy rozdział to Wprowadzenie, w którym sformułowano tezę, cel i zakres pracy, zawarto uzasadnienie podjęcia tematu oraz wskazano metodykę badawczą. W kolejnym rozdziale pt. *Ogólne zasady wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych w Polsce*, Autor dokonał przeglądu postępowań sądowych wymagających ustalenia wartości nieruchomości oraz zasad wyceny nieruchomości zgodne z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W rozdziale trzecim pn.: *Stan nieruchomości*, Doktorant przybliżył źródła informacji w procesie wyceny. Ciekawą częścią pracy jest kolejny rozdział, dotyczący badania rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych, w tym uwarunkowań wyceny nieruchomości w niemieckim postępowaniu sądowym oraz uwarunkowań wyceny nieruchomości w brytyjskim postępowaniu sądowym.

Pracę badawczą poprzedzono rozpoznaniem potrzeb zmian systemu sporządzania opinii o wartości nieruchomości na zlecenie sądu wśród rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych sądowych w sprawach cywilnych z racji wpisania na listę biegłych sądowych przy wszystkich 46 sądach okręgowych w Polsce oraz wśród pełnomocników procesowych – adwokatów z list wszystkich 24 izb adwokackich w Polsce. Badania te oraz podsumowanie wyników badań ankietowych, zaprezentowano w rozdziale piątym pt.: *Badanie ankietowe w zakresie oceny istotności potrzeby opracowania zasad wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych*. Wyniki pozwoliły wskazać zapotrzebowanie na zmiany organizacyjno-prawne w zakresie wyceny nieruchomości na zlecenie sądu.

W rozdziale 6. pt.: *Badanie wybranych spraw sądowych w aspekcie przebiegu i uwarunkowań procesu wyceny nieruchomości*, dokonano analizy wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych. Do analizy wybrano trzy reprezentatywne sprawy sądowe, w których zachodziła potrzeba wyceny nieruchomości przy udziale biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W sprawach tych nieścisłości proceduralne, uchybienia sądów oraz trudności z postąpieniem w sytuacjach wątpliwych, w sposób szczególny wpłynęły na proces wyceny, w tym jego sprawność, czas trwania, koszty oraz wynik wyceny. W każdej z przedmiotowych spraw wycena dokonywana była w oparciu o ówczesnie obowiązujące przepisy, w tym przepisy nieobowiązującego już rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Następnie (rozdział 7), wskazano propozycję metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości.

W tej części rozprawy przedstawiono propozycję uniwersalnej metodyki oraz koncepcję zmian legislacyjnych na potrzeby wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych.

Kolejne rozdziały zawierają propozycje metodyki wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych, w sprawach o zniesienie współwłasności, o dział spadku i o podział majątku. Interesującą częścią dysertacji jest propozycja koncepcji zmian legislacyjnych na potrzeby wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych. Zaproponowaną metodykę testowano w analizowanych obiektach badawczych w rozdziale 8. Pracę zakończono podsumowaniem i wnioskami zamieszczonymi w ostatnim rozdziale dysertacji.

W pracy wykorzystano ponad 120 pozycji bibliograficznych, 40 przepisów prawnych, w tym ustaw i rozporządzeń, orzeczenia sądowe oraz strony internetowe. Wśród przywołanej literatury znalazły się pozycje polskojęzyczne oraz pozycje anglojęzyczne i niemieckojęzyczne. Autor wykorzystał reprezentatywne dla zadanego celu badań przypisy. Zważywszy na dość ubogie rozpoznanie przez naukowców tematu wyceny nieruchomości na potrzeby sądów od strony metodologii wyceny, zebrane piśmiennictwo należy uznać za wyczerpujące.

Z formalnego punktu widzenia, rozprawa doktorska napisana jest poprawnym językiem oraz przygotowana z najwyższą starannością oraz z dbałością o szatę graficzną. Rozprawa posiada logiczną strukturę rozdziałów, jest przejrzysta oraz zawiera wymagane spisy tabel i spisy rysunków. Praca doktorska jest opatrzona streszczeniem w języku angielskim.

3. Cel oraz zastosowane metody badawcze

Wprowadzenie zawarte na wstępie rozprawy doktorskiej stanowi dość klarowne uzasadnienie podjętego tematu badań. W ocenie Pana mgr. Krzysztofa Sokoła, *możliwe jest opracowanie metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych uwzględniającej procedurę ustalania stanu nieruchomości stanowiącej schemat postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości dla każdego celu sądowego*. Działania te miałyby doprowadzić do zmniejszenia liczby operatów szacunkowych uznawanych w postępowaniach sądowych za nieprzydatne, skrócenia czasu trwania postępowań sądowych na potrzeby których sporządzane są operaty, zmniejszenia kosztów postępowań sądowych i wreszcie usprawnienia pracy biegłych rzeczoznawców majątkowych.

W tej części pracy Autor przedstawił cel badań wskazując, iż: w dysertacji, która ma charakter interdyscyplinarny (techniczny, prawny i ekonomiczny), analizie poddane zostaną czynniki wpływające na rzetelność wycen dla potrzeb sądowych, w tym zależność pomiędzy przebiegiem postępowania sądowego, jego komplementarność oraz regułami rządzącymi tym postępowaniem, a jakością sporządzanej na zlecenie sądu opinii o wartości nieruchomości. Jako cel rozprawy przyjęto *zaproponowanie uniwersalnych zasad postępowania biegłych*

rzecznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości w związku z pojawiającymi się problemami w procesie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych.

Nad problemem dotyczącym usprawnienia rozstrzygania sporów związanych z wartością nieruchomości szeroko dyskutuje środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Był to zarazem główny temat XXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych pn.: „Biegły Rzeczoznawca Majątkowy - Potencjał zawodu i Funkcji”, Wrocław w 2023 r. Podjęte działania, w tym zakresie to m.in. pilotażowe działania dotyczące powołania Sądów Polubownych ds. rozwiązania sporów w gospodarce nieruchomościami prowadzone przez zespół rzeczoznawców majątkowych pod egidą Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które miałyby działać przy Stowarzyszeniach Rzeczoznawców Majątkowych. W tym kontekście, podjęty cel pracy wpisuje się w aktualną potrzebę reorganizacji pracy sądów.

Bazując na uwarunkowaniach prawnych, regulach i dorobku metodologicznym środowiska rzeczoznawców majątkowych, rozwiązaniach międzynarodowych w zakresie sporządzania opinii przez biegłych rzeczoznawców majątkowych, a przede wszystkim na doświadczeniu, w pracy postawiono następujące tezy badawcze:

- 1. Możliwe jest opracowanie zasad postępowania rozumianych jako metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach wyceny nieruchomości, usprawniających prace biegłych oraz podnoszących jakość sporządzanych opinii w zgodzie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.*
- 2. Możliwe jest wprowadzenie przepisów, które usprawnią proces sądowego ustalania wartości nieruchomości oraz ułatwią sporządzenie rzetelnej wyceny nieruchomości, przez co osiągnięte zostaną cele szczegółowe tj.: (i) uregulowanie kwestii związanych z pozyskiwaniem danych dla potrzeb ustalenia stanu nieruchomości, (ii) skrócenie czasu trwania postępowania, w toku którego ustalana jest wartość nieruchomości, (iii) obniżenie kosztów związanych z postępowaniem sądowym, (iv) zwiększenie jakości operatów szacunkowych sporządzanych na potrzeby sądowe oraz (v) zminimalizowanie niepożądanego zjawiska mnożenia opinii.*

Hipoteza postawiona w pracy jest dość oczywista, jednak interesujące jest dojście do rozwiązań zmierzających do opracowania zasad postępowania w procesie sporządzania opinii o wartości nieruchomości oraz przepisów, które usprawnią proces w postępowaniach sądowych.

W pracy zastosowano następujące metody badawcze: badanie i ocenę przepisów prawa oraz rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny nieruchomości i ustalania stanu nieruchomości dla potrzeb wyceny; metodę ilościową z zastosowaniem techniki badania ankietowego; metodę indywidualnych przypadków; metodę analizy i konstrukcji logicznej.

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

Badania ankietowe miały na celu ustalenie i zdefiniowanie problemów, z jakimi mierzą się biegli rzeczoznawcy majątkowi w trakcie opracowywania opinii o wartości nieruchomości.

Zastosowane metody badawcze są adekwatne do podjętego celu badań oraz pozwalają na weryfikację sformułowanych hipotez badawczych.

4. Omówienie wyników badań, praktyczne zastosowanie oraz ocena oryginalności rozwiązania problemu

W pracy przedstawiono propozycję uniwersalnej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych oraz koncepcję zmian legislacyjnych w ww. celu wyceny.

Usprawnienie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych - w ocenie Autora dysertacji - wymaga działań dwutorowych z tej racji, że jest to postępowanie dwuetapowe, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości na potrzeby jej ustalenia przez sąd w orzeczeniu rozstrzygającym. W przedstawionej do oceny dysertacji zaproponowano:

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

W pierwszym przypadku Doktorant wskazał na istotny problem ustalania faktów na potrzeby oszacowania wartości nieruchomości. Przepisy kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego nie odnoszą się do kwestii związanych z ustaleniami dotyczącymi nakładów, pożytków, przychodów. Zastosowanie mają tu ogólne reguły, zgodnie z którymi: *ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.), strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.).*

Rzeczoznawca majątkowy w sprawie sądowej, w której pełni funkcję biegłego nie wywodzi skutków prawnych dla siebie, nie może zatem wskazywać dowodów, udowadniać faktów, ani wypełniać luk w materiale dowodowym, choćby te luki były znaczne.

Opinia zaś jest dowodem na fakt, jakim jest w sprawie sądowej wartość nieruchomości lub roszczeń powstałych na jej tle. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien czynić własnych ustaleń w oparciu o dokumenty prywatne, jeśli sąd go do tego nie upoważnił (np. w sytuacji

zlecenia sporządzenia opinii wariantowej), a w szczególności nie powinien przyjmować dokumentów prywatnych podczas oględzin nieruchomości w myśl zasady, że dowody składa się w sądzie.

Procedurę weryfikacji danych w przypadku spraw o zniesienie współwłasności Autor przedstawił na Schemacie 2: *Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o zniesienie współwłasności*. W tabeli wyodrębnił poszczególne etapy szacowania nieruchomości, wskazał na możliwą weryfikację danych oraz warianty działań. W schemacie wybrzmiewa potrzeba pogłębionej współpracy biegłego rzeczoznawcy majątkowego z sądem poprzez kierowanie dodatkowych zapytań na etapie procedury szacowania nieruchomości.

Kolejny schemat rozwiązań dotyczy działu spadku (*Schemat 3: Specjalistyczna metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w sprawach o dział spadku*). W tej procedurze sąd działa na podstawie artykuł 684 k.p.c, który wskazuje zasadniczy zakres ustaleń sądu w sprawie o dział spadku. Zgodnie z przepisem: skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. W sprawach tego typu zachodzi czasami potrzeba ustalenia wartości darowizn (nieruchomości) i zapisów windykacyjnych nie wchodzących w skład spadku. Spór o wartość poszczególnych przedmiotów majątkowych wchodzących w skład spadku i tych, których do niego się nie wchodzi, ale podlegają uwzględnieniu i rozliczeniu wymaga udziału biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Ponownie mogą pojawiać się problemy proceduralne, związane m.in. ze sposobem wykorzystania materiałów z akt sprawy, prawidłowego określenia zakresu wyceny, przyjętego stanu wyceny, dopuszczenia materiałów dowodowych otrzymanych podczas oględzin nieruchomości. Poszczególne etapy szacowania nieruchomości zostały ponownie wyszczególnione, wskazano na możliwą weryfikację danych oraz wariant działań na linii rzeczoznawca majątkowy - sąd.

Kolejna propozycja dotyczy specjalistycznej metodyki wyceny nieruchomości w prawach o podział majątku (Schemat 4). Jak podaje Autor, zakres przedmiotowy sprawy o podział majątku istotnych składników majątku wspólnego reguluje art. 45 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego zgodnie z którym: *każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód. Może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny*. W procedurze podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. Poszczególne etapy szacowania nieruchomości zostały ponownie wyszczególnione, wskazano na możliwą weryfikację danych oraz możliwy wariant działań na linii rzeczoznawca majątkowy - sąd.

Rozliczenia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej zarówno te dotyczące podziału nieruchomości, jak i te związane z rozliczeniem wydatków i nakładów z majątku

wspólnego na majątek osobisty stanowiący nieruchomość i odwrotnie oraz te powstałe na tle posiadania nieruchomości, wymagają poczynienia przez sąd ustaleń umożliwiających prawidłowe określenie wartości poszczególnych praw (prawa własności nieruchomości) i roszczeń przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia te stanowią bowiem niezbędne dane wyjściowe i założenia na potrzeby wyceny.

W swej dysertacji Autor zaproponował ponadto wprowadzenie zmian legislacyjnych na poziomie aktu wykonawczego tj. rozporządzenia. Wskazane rozwiązanie byłoby adresowane przede wszystkim do sądu, biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz stron i ich pełnomocników. Jak wskazuje Autor, nowelizacja przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), może wpłynąć na zmianę zasad szacowania wartości nieruchomości w postępowaniu sądowym. Na gruncie spraw regulowanych przepisami kodeksu postępowania cywilnego, zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami, jak i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości znajdują pełne zastosowanie. Propozycja zmiany rozporządzenia dotyczy rozdziału 4 Rozporządzenia pt.: *Sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów*. Zmiany prawne mają z założenia wyeliminować braki postępowania sądowego rzutujące na rzetelność wyceny nieruchomości lub roszczeń z nią związanych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. *Efektem powinno być: (i) znaczące zmniejszenie liczby opinii uzupełniających i kolejnych - opinii głównych, (ii) zmniejszenie kosztów postępowania oraz (iii) skrócenie części postępowania, która związana jest z wyceną nieruchomości.*

Oceniając możliwości praktycznego zastosowania należy stwierdzić, iż opracowana uniwersalna metodyka w typowych sprawach, uwzględniająca sądowe zasady gromadzenia danych, ich uzupełniania, pomijania i przetwarzania, może zapobiec uchybieniom, które są zazwyczaj podstawą kwestionowania opinii o wartości nieruchomości.

Zaproponowana metodyka wyceny na potrzeby sądów wpisuje się w zasadę szczególnej staranności, z którą należy przeprowadzić procedurę wyceny nieruchomości, eliminując lub ograniczając zarazem złożenie ewentualnych zarzutów, jakie mogą pojawić się względem jego opinii głównej oraz uniknąć sporządzania opinii uzupełniających. Testowanie zaproponowanego modelu postępowania wykazało, że zastosowanie schematu zapobiegłoby ustalaniu danych poza sądową procedurą (pod naciskiem strony), co z kolei znacznie skróciłoby procedurę wyceny, eliminuje wyceny uzupełniające, a przede wszystkim uwiarygadnia sporządzoną opinię w ocenie stron postępowania. To właśnie podważanie opinii o wartości nieruchomości jest najczęściej spotykaną czynnością pełnomocników stron w procesie sądowym. Można stwierdzić, iż wypracowane rozwiązania, zastosowane w pierwszym etapie postępowania (przez sąd) mogą mieć pozytywny wpływ na jego drugi etap – procedurę szacowania nieruchomości, realizowaną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Propozycja zmiany legislacyjnych może być przyczynkiem do dalszej dyskusji nad przepisami wykonawczymi w przypadku sporządzania opinii o wartości nieruchomości na

zlecenie sądu lub prokuratury. Zmiany wymagają dalszego przemyślenia, analizy i zaangażowania różnych środowisk, w tym naukowców związanych z katastrem i gospodarką nieruchomościami oraz geodetów i rzeczoznawców majątkowych.

Zaproponowane rozwiązanie w formie metodyki (schematu postępowania), są w mojej ocenie oryginalne i dają możliwość dość sprawnego zastosowania procedury w postępowaniu sądowym. Autor zmierzył się z istotnym problemem przedłużających się postępowań z zakresu gospodarki nieruchomościami, w sprawach w których istnieje konieczność określenia wartości nieruchomości, w kontekście procedury i zebrania materiałów dowodowych. Praca posiada interdyscyplinarny charakter i wymagała gruntownej znajomości przepisów prawa z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz geodezji i kartografii, a także procedur sądowych. Odpowiada na oczekiwania zarówno biegłych rzeczoznawców majątkowych, jak i profesjonalnych pełnomocników w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych. Zaproponowana metodyka posiada charakter uniwersalny, a jej wprowadzenie stanowiłby swego rodzaju mapę (wytyczne) w postępowaniach sądowych, oddziałującą na pracę biegłych rzeczoznawców majątkowych. Wprowadzanie nowych mechanizmów oraz powszechność ich stosowania, z pewnością uporządkuje i uprości osiągnięcie celu wspólnego dla wszystkich interesariuszy: sądu, stron postępowania, ich pełnomocników oraz biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Uważam, że założony cel badań, zaproponowanie uniwersalnych zasad postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości w związku z pojawiającymi się problemami w procesie wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych został osiągnięty. Tezy rozprawy zostały udowodnione, a zaproponowana metodyka po wdrożeniu wpłynęłaby pozytywnie zarówno na pracę sądu, jak i pracę biegłych rzeczoznawców majątkowych.

5. Uwagi krytyczne i kwestie dyskusyjne

Mając na względzie aktualny stan prawny z zakresu określania wartości nieruchomości dla różnych celów, Autor pracy zaproponował koncepcję zmian legislacyjnych na poziomie aktu wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Bardzo proszę o wyjaśnienie kilku kwestii:

Skoro rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany w procesie wyceny nieruchomości stosować przepisy art. 154.1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jaki jest cel proponowanej zmiany w przepisach aktu wykonawczego tj. w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), w szczególności w odniesieniu do przeznaczenia nieruchomości. Przepis ma formę powszechnie obowiązującego przepisu także w odniesieniu do postępowań sądowych. Podobnie dotyczy to stanu nieruchomości.

Zaproponowany przepis: *§ 54a 1. Określanie wartości nieruchomości oraz zgłoszonych roszczeń w sprawach, w których wartości te mają wpływ na ich wynik, poprzedza się*

ustaleniem w sposób zgodny z zasadami postępowania właściwymi dla danego rodzaju sprawy, faktów mających znaczenie dla dokładnego określenia:

1) rodzaju i położenia nieruchomości; 2) przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym a w przypadku jego braku w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

a w braku decyzji na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości lub ustaleń planu ogólnego gminy; 3) aktualnego lub innego stanu nieruchomości (stanu zagospodarowania, stanu prawnego, stanu techniczno – użytkowego, stanu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu otoczenia), o ile niezbędne jest jego ustalenie na datę inną niż aktualna;

Obowiązujące przepisy: 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy).

W odniesieniu do stanu nieruchomości, ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje to pojęcie, stąd proszę o wyjaśnienie skąd proponowana potrzeba przywołania elementów stanu nieruchomości zawartych w ustawowej definicji również w rozporządzeniu wykonawczym - cyt. z ustawy o gospodarce nieruchomościami: *stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.*

W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), ustawodawca stosuje pewną powtarzającą się konstrukcję przepisu prawnego (przyimek „przy”) np. § 51. *Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania ...; § 52. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy ...; § 53. Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości ...; § 54. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, ..., przyjmuje się.* Zaproponowana zmiana przepisów powinna powielać tę konstrukcję, co czyniłoby ją jednoznaczną przy określaniu wartości nieruchomości w związku z postępowaniem sądowym.

W pracy właściwie nie zauważono błędów językowych. Pojedyncze to np.:

- brak litery „z” w procedurze weryfikacji danych/zalecenie: *Czy biegły rzeczoznawca majątkowy otrzymał wraz aktami sprawy postanowienie o dopuszczeniu dowodu z jego opinii?* Str. 163, schemat 2; str. 172, Schemat 3, str. 180, Schemat 4; str. 189, Tab. 40; . str. 196, Tab. 41.

6. Wnioski końcowe

Do osiągnięć własnych Doktoranta w przedstawionej do recenzji rozprawie doktorskiej można zaliczyć przede wszystkim:

- 1) opracowanie uniwersalnej metodyki wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych (schemat 1);
- 2) zaproponowanie metodyki specjalistyczne wyceny nieruchomości stanowiące rozwinięcie metodyki uniwersalnej (schemat 2, schemat 3, schemat 4);
- 3) opracowanie wstępnej koncepcji zmian legislacyjnych (tabela 39);

Zaproponowaną zmianę metodyki wyceny przetestowano na wybranych obiektach badawczych w sprawach sądowych.

Praca posiada istotne zalety metodyczne, a przedstawione uwagi krytyczne nie podważają pozytywnej oceny przedstawionej rozprawy. Doktorant wykazał się ogólną wiedzą teoretyczną w dyscyplinie inżynieria lądowa, geodezja i transport, co wynika z treści przedstawionej rozprawy, ponadto wykazała umiejętność formułowania zadania naukowego, znajomość stanu osiągnięć w obszarze wiedzy związanej z zagadnieniem podjętym w pracy oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Podsumowując stwierdzam, że rozprawa doktorska mgr. Krzysztofa Sokoła, pt.: *Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych*, przygotowana pod kierunkiem prof. dr hab. inż. Katarzyny Sobolewskiej – Mikulskiej oraz promotora pomocniczego dr inż. Natalii Sajnog, spełnia wymogi określone w Ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1571 ze zm.). W związku z powyższym zwracam się z wnioskiem o dopuszczenie mgr. Krzysztofa Sokoła do kolejnych etapów postępowania o nadanie stopnia doktora.

dr hab. inż. Maria Hełdak, prof. uczelni

