

Prof. dr hab. inż. Piotr Parzych

Katedra Fotogrametrii, Teledetekcji Środowiska

i Inżynierii Przestrzennej

Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska

Akademia Górniczo-Hutnicza im. St. Staszica w Krakowie

Al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków

Tel. 12 617 22 78

e-mail: parzych@agh.edu.pl

Kraków 30.05.2025r.

*Przyjmuję pod względem
formalnym 03.06.2025 / J.S.*



RECENZJA

rozprawy doktorskiej mgr Krzysztofa Sokoła

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

1. Formalna charakterystyka pracy.

Przedłożona do oceny rozprawa doktorska mgr Krzysztofa Sokoła pt. „Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych” została napisana pod kierunkiem prof. dr hab. inż. Katarzyny Sobolewskiej – Mikulskiej oraz dr inż. Natalii Sajnog. Treść pracy zawarto na 235 ponumerowanych stronach, w tym 42 tabele, 5 rysunków i rycin, 62 wykresy oraz 4 schematy. Spis treści obejmuje 9 rozdziałów merytorycznych, w tym: wprowadzenie obejmujące też cel i tezy pracy oraz rozdział podsumowujący rozważania, ponadto spis obejmujący bibliografię, wykaz tabel, rysunków, rycin, wykresów, schematów i załączników. Całość podzielona została na dwie zasadnicze części obejmujące rozważania teoretyczne (do rozdziału 4) oraz część badawczą (od rozdziału 5). Układ pracy jest właściwy i podporządkowany etapom prowadzonych badań. Pracę

rozpoczynają wnikliwe rozważania teoretyczne dotyczące analizowanego problemu oraz opisanych w literaturze i aktach prawnych rozwiązań.

W dysertacji Autor powołuje się na 122 pozycje literatury i 53 akty prawne dotyczące przedmiotów badań. Wśród cytowanych opracowań znacząca część to pozycje najnowsze z ostatnich kilku lat, zaś część to literatura światowa.

2. Aktualność problemu badawczego.

Podjęcie przez Doktoranta próby utworzenia metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem ustalania stanu tych nieruchomości niesie z sobą konieczność powiązania wiedzy z różnych dziedzin nauki. Samo sformułowanie problemu, jego wieloaspektowa analiza oraz propozycje rozwiązań, które Autor zawarł w pracy jest jak najbardziej aktualne, a także ma wysoki wymiar praktyczny.

Doceniając wagę i aktualność podjętego przez Doktoranta problemu badawczego uważam, że jego rozwiązanie jest godne rozprawy doktorskiej.

3. Ocena celu badawczego, zakres pracy i ich zgodności z tytułem.

Autor podjął się w pracy analizy jakie czynniki wpływają na rzetelność wycen dla potrzeb sądowych, w tym zależność pomiędzy przebiegiem postępowania sądowego, jego komplementarnością oraz regułami rządzącymi tym postępowaniem, a jakością sporządzanej na zlecenie sądu opinii o wartości nieruchomości. Jako cel przyjęto propozycję uniwersalnych zasad postępowania biegłych rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sądowych.

Ponadto Doktorant przyjął dwie 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.

W drugiej tezie badawczej Doktorant niestandardowo zawarł też cele szczegółowe pracy, co znacząco jednak ułatwia zrozumienie tematyki i zakresu pracy.

Zakres prac badawczych służących realizacji celu głównego i celów szczegółowych rozprawy obejmował:

- *Wnikliwą analizę literaturową - prawną dotyczącą postępowań sądowych w zakresie wyceny nieruchomości, w tym analizę rozwiązań występujących w wybranych innych państwach;*
- *Celowaną analizę ankietową potwierdzającą potrzebą opracowania zasad wyceny w postępowaniu sądowych;*
- *Analizę wybranych spraw sądowych w celu wskazania koniecznych do weryfikacji kroków postępowania;*
- *Propozycję autorskiej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości wraz z propozycją zmian legislacyjnych oraz jej praktyczną weryfikację na obiektach badawczych.*

Takie sformułowanie celu pracy i tez jest prawidłowe. Oceniając ich zgodność z tytułem rozprawy oraz przede wszystkim z zakresem pracy, należy stwierdzić, że całość zawartych w pracy rozważań dotyczy prawidłowo określonego problemu badawczego.

4. Merytoryczna ocena rozprawy.

Zasadnicze rozdziały w pracy to rozdziały teoretyczne nr 2 - 4 i praktyczny nr 5 - 8. Poprzedzone są one wprowadzeniem (rozdział 1) wskazującym na motywacje Autora przy wyborze tematyki rozprawy, zdefiniowane są także cele, zakres tematyczny pracy i określone problemy badawcze.

W rozdziale 2 Autor dokonuje wnikliwej analizy literaturowej - prawnej dotyczącej zasad wyceny w postępowaniach sądowych w Polsce. Wskazując różnice wynikające z celów postępowań wyróżniając 7 takich przypadków. Stanowią je postępowania: o dział spadku; o podział majątku wspólnego; o zniesienie współwłasności; o przeniesienie własności w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie; egzekucyjnym z wnioskiem wierzyciela o egzekucję z nieruchomości; o ogłoszenie upadłości; o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Dodatkowo rozdział omawia regulacje prawne dotyczące metod wyceny.

Kolejny rozdział (3) szczegółowo omawia stan nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rozumiany jako 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 oraz wskazując dodatkowo aspekt czasu. Autor wskazuje na źródła danych zgodne z ustawą tj. księgi wieczyste, kataster nieruchomości geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości, rejestry zabytków, tabele taksacyjne i mapy taksacyjne, plany miejscowe, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolenia na budowę, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe, dokumenty będące w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz, akty notarialne znajdujące się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych dotyczące zbywania spółdzielczych praw do lokali, umowy orzeczenia decyzje dokumenty będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, dokumenty będące podstawą wpisu do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, świadectwa charakterystyki energetycznej. Omawia także inne czynności realizowane podczas przeprowadzania

postępowań w tym: oględziny nieruchomości, dokumenty, zeznania świadków, przesłuchania stron, opinie biegłych

Rozdział 4 stanowi analizę rozwiązań międzynarodowych w zakresie wyceny w postępowaniach sądowych. Autor omawia rozwiązania prawne stosowane w Niemczech i Wielkiej Brytanii.

W rozdziale 5 zaprezentowane są na prawie 50 stronach wyniki przeprowadzonych przez autora badań ankietowych. Badania te kierowane były do dwóch grup respondentów: rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcję biegłych sądowych oraz pełnomocników procesowych - adwokatów. Szkoda, że tak ogromny materiał badawczy potraktowany został tylko prostą analizą ilościową.

Rozdział 6 to autorska analiza postępowań sądowych na wybranych trzech przykładach. Doktorant ocenił przebieg postępowania i uwarunkowania procesu wyceny w obiekcie 1 stanowiącym lokal objęty spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w sprawie o zachowek; obiekcie 2 - nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w sprawie dotyczącej wartości poniesionych nakładów; i obiekcie 3 - analogicznie jak 2 w sprawie o zniesienie współwłasności. Wysoko oceniam te wnikliwe analizy i wyciągnięte z nich wnioski dotyczące czynników wpływających na jakość opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych. Czuję jednak niedosyt spowodowany analizą tylko trzech rodzajowo postępowań z wymienionych w rozdziale 2 siedmiu.

W rozdziale 7 i 8 Doktorant zawarł autorskie propozycje rozwiązań metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych oraz odpowiadające im propozycje zmian legislacyjnych. Ponadto dokonał przykładowych testów 2 z zaproponowanych 4 rozwiązań. Zaproponowana metodyka uniwersalna w typowych sprawach uwzględnia sądowe zasady gromadzenia danych, ich uzupełniania, pomijania, przetwarzania oraz zapobiega uchybieniom. Metodyka, poprzez zaproponowane zmiany legislacyjne, jest zgodna z regułami wyceny nieruchomości wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, składa się z 12 etapów tworzących funkcjonalną całość. Analogicznie wskazał na 3 specjalistyczne metodyki dotyczące spraw o zniesienie współwłasności, dział spadku i podział majątku.

Za nowości oraz cechy wyróżniające niniejszą rozprawę wymienić należy:

- *Wnikliwe badania literaturowe -prawne dotyczące postępowań sądowych w zakresie wyceny nieruchomości, w tym analizę rozwiązań z Niemiec i Wielkiej Brytanii;*
- *Analizę ankietową skierowaną do dwóch grup respondentów realizujących czynności w tego typu postępowaniach;*
- *Analizę przebiegu wybranych postępowań sądowych i uwarunkowania procesu wyceny na wybranych przykładach.*

Za szczególnie istotne oceniam zaproponowanie nowej metodyki wyceny nieruchomości w postępowaniach sądowych z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości. Propozycja ta pozwoli na obiektywizację tego typu postępowań i przyczyni się do ich większej przejrzystości, co z kolei powinno wpłynąć na czasowy i ekonomiczny aspekt postępowań sądowych.

Za szczególnie ważną oceniam propozycję zmian legislacyjnych, która powinna pozwolić na realizację wymienionych w drugiej tezie pracy celów szczegółowych tj.: uregulowanie kwestii związanych z pozyskiwaniem danych dla potrzeb ustalenia stanu nieruchomości, skrócenie czasu trwania postępowania, w toku którego ustalana jest wartość nieruchomości, obniżenie kosztów związanych z postępowaniem sądowym, zwiększenie jakości operatów szacunkowych sporządzanych na potrzeby sądowe oraz zminimalizowanie niepożądanego zjawiska mnożenia opinii. Uważam to za szczególnie istotne dla społeczeństwa, co potwierdzają istniejące regulacje prawne w innych państwach.

5. Zagadnienia do dyskusji.

Po analizie rozprawy doktorskiej przedstawiam zagadnienia, które chciałbym by zostały omówione podczas publicznej obrony:

- *Czy konieczne jest oprócz proponowanej metodyki uniwersalnej wskazywanie 3 kolejnych szczegółowych, czy może należy zaproponować 7 szczegółowych zamiast uniwersalnej.*

- Ocena możliwości i szans wdrożenia proponowanych rozwiązań zarówno metodycznych jak i prawnych.

6. Podsumowanie recenzji.

Uważna lektura niniejszej rozprawy upoważnia mnie do kilku stwierdzeń. Doktorant podjął się aktualnego i istotnego społecznie tematu. Odpowiednio postawił tezy i cele badawcze. Przeprowadził wnikliwe badania literaturowe i prawne, a także analizę postępowań sądowych. Wskazał na potrzebę ich modyfikacji w oparciu o przeprowadzone badania ankietowe oraz analizę rozwiązań stosowanych w innych państwach. Ostatecznie zaproponował rozwiązanie i dokonał jego weryfikacji. W pracy można znaleźć niestety również drobne błędy, głównie edycyjne, nie obniżają one jednak walorów pracy. Wysoko oceniam część graficzną pracy. Zamieszczone tabele i schematy znakomicie ilustrują przebieg rozważań i pomagają czytelnikowi w zrozumieniu omawianych zagadnień. Dostrzegam także walor społeczny pracy, zaprezentowane rozwiązania powinny zastać wdrożone i stać się metodami obowiązującymi.

Doktorant prawidłowo wykonał badania i zrealizował cele pracy. Zaproponowane rozwiązania stanowią nowe ujęcie analizowanego zagadnienia. Przedstawione do zaopiniowania opracowanie wykazuje dużą wiedzę teoretyczną i praktyczną Doktoranta oraz umiejętność prowadzenia badań naukowych.

W konkluzji chciałbym stwierdzić, że rozprawa mgr Krzysztofa Sokoła pt. „Metodyka wyceny nieruchomości z uwzględnieniem procedury ustalania stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych” spełnia warunki określone w ustawie z dnia 20 lipca 2018r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. 2022 poz.574, t.j. z późn. zm.). i stawiam wniosek o dopuszczenie mgr Krzysztofa Sokoła do dalszego postępowania w przewodzie doktorskim.

