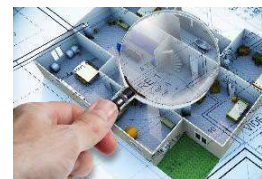


DOI: 10.37105/enex.2023.1.02

ENGINEERING EXPERT RZECZOZNAWCA



Opinia komisji branżowej (dotycząca operatu szacunkowego nieruchomości) jako dowód w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym

Bogumił BANIA

Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, Wydział Prawa, ul. Herlinga-Grudzińskiego 1, 30-705 Kraków, Polska
Autor do korespondencji: bogdanbania@interia.pl

Streszczenie: W pracy wykonano analizę związaną z opinią komisji zespołu branżowego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, który może wykonać opinię zawierającą konkluzję mówiącą o tym czy operat szacunkowy wykonany przez biegłego (rzeczoznawcę majątkowego) w postępowaniu administracyjnym, może być lub nie podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Zwrócono uwagę na aspekty obecności takiej opinii w postępowaniu administracyjnym jak i sądownoadministracyjnym, a także na kryteria w jakim powinna podlegać w procesie weryfikacji.

Słowa kluczowe: opinia, operat szacunkowy, postępowanie administracyjne, postępowanie sądownoadministracyjne.

Oficjalną wersją publikacji jest wersja angielskojęzyczna – posiada DOI. Niniejszy plik jest polskojęzyczną wersją.

Zacytuj ten artykuł w następujący sposób:

Bania, B., Opinion of the industry commission (concerning the real estate appraisal report) as evidence in administrative and court-administrative proceedings, Engineering Expert, p. 11-17, No. 1, 2023, DOI: 10.37105/enex.2023.1.02

1. Wprowadzenie

Analiza dotyczy opinii wykonywanej przez komisję opiniującą, działającą w ramach stowarzyszenia branżowego rzeczoznawców majątkowych - będącej dowodem w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym.

W postępowaniu administracyjnym dotyczącym ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość (pod cel publiczny), wiodącą rolę odrywa operat szacunkowy wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, czyli rzeczoznawcę majątkowego. Jest on podstawą ustalenia kwoty odszkodowania ustalonego na drodze decyzji administracyjnej.

Należy zauważyć iż w aktualnym (obowiązującym) stanie prawnym, operat szacunkowy nie traci przymiotu waloru dokumentu po stwierdzeniu jego wadliwości w opinii wydanej przez zespół opiniujący w ramach działalności stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

Celem niniejszej pracy jest próba uściślenia odpowiedzi na pytanie dotyczące oceny przez organ lub sąd administracyjny, opinii weryfikującej operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego w toku postępowania administracyjnego na zlecenie urzędu – jako dowodu w sprawie.

2. Opinia komisji branżowej w postępowaniu administracyjnym przed organem I instancji

W postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez organ I instancji które ma na celu ustalenie wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, urząd wyłania rzeczoznawcę majątkowego który jako biegły w tymże postępowaniu wykona opinię zwaną operatem szacunkowym w której określi wartość nieruchomości.

Organ co prawda nie ma wiedzy specjalistycznej, która pozwalałaby na weryfikację tego dokumentu pod kątem wiedzy specjalistycznej, jednakże nie wyklucza to weryfikacji tegoż dokumentu pod innymi względami. Co więcej organ nie powinien przyjąć bezkrytycznie opinii biegłego (rzeczoznawcy) w postępowaniu, z uwagi na ewentualne podniesie zarzutów przez drugą stronę postępowania administracyjnego (płatnika- którym najczęściej jest to przykładowa jednostka budżetowa). Tak więc organ prowadząc postępowanie może w razie wątpliwości wezwać biegłego do udzielenia wyjaśnień. Biegły może dokonać także poprawek w operacie szacunkowym nieruchomości.

Wreszcie organ może zlecić weryfikację operatu szacunkowego komisji branżowej działającej w ramach stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych. W naszym kraju jest szereg takich stowarzyszeń pokrywających swym zasięgiem określone obszary kraju. Przy tym bez znaczenia jest czy opinia pochodzi od komisji stowarzyszenia która swym obszarem obejmuje siedzibę organu prowadzącego postępowanie. Oznacza to że opinia może być wydana przez komisję dowolnego stowarzyszenia w kraju.

W przypadku gdy strona ma wątpliwości co do operatu szacunkowego, może skierować do oceny przez komisję stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, lecz jest zobowiązana o tym fakcie powiadomić organ administracji prowadzący postępowanie. Jest to o tyle istotne iż w czasie gdy wykonywana jest opinia dotycząca operatu szacunkowego złożonego do akt sprawy nie powinna zostać wydana decyzja administracyjna ustalająca odszkodowanie na podstawie weryfikowanego operatu szacunkowego.

Wiąże się to z terminem który nie jest zawarty w kodeksie postępowania administracyjnego, lecz w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która określa termin do wykonania oceny operatu szacunkowego (opinii), na nie dłużej niż 2 miesiące – przy czym należy wziąć pod uwagę kolokwialnie mówiąc obieg dokumentów co wydłuża okres pozyskania takiej opinii.

Aktualnie (w obowiązującym stanie prawnym) operat szacunkowy nie traci waloru dokumentu na skutek negatywnej weryfikacji zawartej w opinii sporządzonej przez zespół oceniający organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Tak więc opinia taka wydana przez zespół opiniujący jest kolejnym dowodem w sprawie który winien być weryfikowany przez organ administracji, a nie jako niepodważalny dowód w sprawie.

Tak więc w takim przypadku winny mieć zastosowanie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie oceny dowodów w sprawie.

Z problemem weryfikacji operatu szacunkowego wykonanego przez biegłego (rzeczoznawcę) jako dowodu w sprawie (postępowanie administracyjne), organy administracji borykają się od wielu lat.

Można by pokusić się o stwierdzenie że sądy administracyjne ukształtowały orzecznictwo w zakresie weryfikacji operatu przez organy administracji jak i przez same sądy administracyjne.

Jako że organ nie posiada wiedzy specjalistycznej co zastało zaznaczone na wstępie, pojawił się problem jak daleko może lub raczej musi badać taką opinię w postaci operatu szacunkowego. Chodzi tutaj o weryfikację nie dotyczącą wiedzy specjalistycznej.

W tej kwestii już piętnaście lat temu, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wypowiedział się jak winien być analizowany (weryfikowany) operat szacunkowy przez organ administracji:

„Operat szacunkowy jest jednym z dowodów w sprawie i, tak jak każdy inny dowód, podlega ocenie przez organ administracji, stosownie do art. 77 Kpa. W szczególności na podstawie art. 80 Kpa rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość złożonego operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Złożony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy winien spełniać nie tylko formalne wymogi takiego dokumentu określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach rangi wykonawczej, ale musi też opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanych nieruchomości.” (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 12 grudnia 2007 r., sygn. akt I SA/Wa 1484/07, dostępny w CBOSA)

Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny, można by rzecz rozstrzygnął kwestię doboru metody wyceny, która to metoda nie może być negowana przez organ:

„Podkreślić należy, że stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wybór metody szacowania oraz bazy porównawczej należy do rzeczoznawcy majątkowego. To jego zadaniem jako osoby dysponującej wiadomościami specjalnymi, jest analiza rynku obrotu nieruchomościami i dobór adekwatnej w okolicznościach danej sprawy metody szacowania uwzględniającej cel wyceny, rodzaj wycenianej nieruchomości, jej położenie i przeznaczenie. Ocena operatu w zakresie wiadomości specjalnych - metody szacowania, która jest wyłączną domeną rzeczoznawcy majątkowego nie może być przedmiotem oceny ze strony sądu ani organu. O wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca. Także rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania ...” (Wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt I OSK 1224/13).

Zarówno z orzecznictwa jak i przepisów procedury (kpa), nie wynika aby to organ miał każdorazowo w razie wątpliwości strony postępowania administracyjnego, kierować operat wykonany w trakcie postępowania przez biegłego. To na stronie postępowania spoczywa ciężar podjęcia procedury prowadzącej do uzyskania opinii zespołu komisji branżowej rzeczoznawców majątkowych.

„Fakt dokonywania samodzielnej oceny prawidłowości operatu przez organ odwoławczy może bowiem wzbudzać w niniejszej sprawie zastrzeżenia. Co do zasady operat szacunkowy jest bowiem opinią biegłego, a więc wykwalifikowanego profesjonalisty, posiadającego specjalistyczną wiedzę, z której organ korzysta, przy założeniu że operat został przygotowany i sporządzony z poszanowaniem regulujących to zagadnienie przepisów. Jeśli organ powziął jednak wątpliwości względem operatu, to po pierwsze mógł zwrócić się do jego autora o stosowne wyjaśnienia w zakresie zgłoszonych wątpliwości i dokonanie ewentualnej korekty. Organ odwoławczy mógł to uczynić w trybie art. 136 k.p.a., regulującego tzw. uzupełniające postępowanie dowodowe, czego jednak nie uczynił.” (Wyrok z dnia 25.02.2019 r. sygn. IV SA/Wa 228/19)

Nie wyklucza to jednak podjęcia przez organ administracji kroków zmierzających do uzyskania opinii zespołu branżowego, jednakże organ administracji w pierwszym rzędzie powinien uzyskać wyjaśnienia i sprostowania od autora tegoż operatu, jak i dokonania ewentualnej korekty. Dopiero wspomniane działania zwieńczone efektem w postaci uzyskania ewentualnych wyjaśnień i korek, sprostowań, lub ich brakiem w przypadku zaniechania wykonawcy operatu, otwierają drogę do podjęcia kroków zmierzających do uzyskania opinii komisji branżowej.

3. Opinia komisji branżowej w postępowaniu administracyjnym przed organem II instancji

Należy zauważyć że do postępowania przed organem administracji II instancji, mają zastosowanie również przepisy kodeksu postępowania administracyjnego :

„Zasada dwuinstancyjności postępowania nie może być rozumiana w ten sposób, że wszystkie istotne dowody powinny być przeprowadzone w postępowaniu I-instancyjnym, a rolą organu odwoławczego jest tylko dokonanie kontroli rozstrzygnięcia I-instancyjnego. Zarówno postępowanie I, jak i II instancji mają w pełni charakter merytoryczny, co nie wyklucza przeprowadzenia, opierającego się o art. 136 k.p.a., postępowania zmierzającego do wyjaśnienia przez biegłego wątpliwości organu oraz

ewentualnego uzupełnienia opinii biegłego o konkretne wskazane braki lub nieścisłości. Na akceptację zasługuje więc przyjęcie przez Sąd I instancji, że w trybie art. 136 k.p.a., organ odwoławczy uprawniony był uzyskania od rzeczoznawcy majątkowego stanowiska w kwestii porównywania nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny,..." (Wyrok NSA w wyroku z dnia 14.12.2017 r., I OSK 1494/17)

Tak więc w przypadku wątpliwości które powziął organ II instancji co do operatu szacunkowego wykonanego przez biegłego na etapie I postępowania instancyjnego, winien on (organ II inst.) dążyć do wyjaśnienia wątpliwości jak i powziąć stosowne kroki w celu uzyskania wyjaśnień, nieścisłości i uzupełnień od biegłego – autora operatu na podstawie którego organ I instancji wydał decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 marca 2019 r. II SA/Kr 34/19 wskazał jaka winna być opinia w sprawie:

„Opinia sporządzona przez niego stanowi tylko jeden ze środków dowodowych i jako taka podlega swobodnej ocenie co do posiadanej przez nią mocy dowodowej. Ponieważ organom administracji publicznej została przypisana czynna rola w prowadzeniu postępowania dowodowego, to fakt bezkrytycznego akceptowania opinii biegłego stanowi naruszenie art. 7, art. 77 § 1, art. 80, art. 84 § 1 ()." (tak wyrok WSA w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2011 r. II SA/Po 47/11, LEX nr 1097032, por. też WSA w Lublinie w wyroku z dnia 30 września 2015 r. II SA/Lu 127/15, LEX nr 1945054). Podobnie też WSA w Kielcach wskazał, że "Możliwość zwrócenia się przez organ administracji publicznej do biegłego nie oznacza bezkrytycznego przyjęcia przez organ ustaleń biegłego za własne. Sporządzona opinia winna być spójna i wskazywać na przeprowadzony proces wyciągania wniosków. Omawiany środek dowodowy nie może zawierać niejasności, pomyłek, braków, a w tym zakresie organ ma nie tylko prawo, ale i obowiązek zbadania, czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna oraz ewentualnie żądać jej uzupełnienia przez biegłego." (wyrok z dnia 6 kwietnia 2011 r. LEX nr 950520, por. też wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 października 2009 r. II SA/Kr 1292/09 LEX nr 573752)

Konkludując należy zauważyć że wątpliwości organu II instancji co do operatu biegłego wykonanego na etapie postępowania I instancyjnego, li tylko nie mogą prowadzić do wydania decyzji kasatoryjnej, na co wskazuje orzecznictwo sądownoadministracyjne.

Tak więc mamy do czynienia ze zbiegiem przesłanek które mogą doprowadzić do podjęcia kroków przez organ II instancji zmierzających do uzyskania opinii zespołu branżowego.

4. Opinia komisji branżowej w postępowaniu sądownoadministracyjnym

Również sądy administracyjne dokonują weryfikacji prawidłowości operatów szacunkowych:

„W związku z wprowadzeniem sądowej kontroli decyzji administracyjnych Sąd nie może ograniczać się jedynie do powołania na konkluzję zawartą w opinii biegłego, lecz obowiązany jest sprawdzić, na jakich przesłankach biegły oparł tę konkluzję i skontrolować prawidłowość rozumowania biegłego. Kontrola opinii biegłego polega więc na sprawdzeniu prawidłowości - z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego - rozumowania przeprowadzonego w opinii, które doprowadziło do wydania przez biegłego opinii o takiej, a nie innej treści. Uzasadnienie konieczne jest więc po to, by Sąd mógł dokonać wspomnianej wyżej oceny (tak wyrok NSA (do 2003.12.31) w Katowicach z dnia 6 maja 1998 r. I SA/Ka 1604/96, LEX nr 33410). Jest jasnym, że organy (ani Sąd administracyjny) nie mają wiedzy specjalistycznej i nie mogą z tego punktu widzenia kontrolować opinii biegłego (choć mogą i powinny formułować pytania i prosić o weryfikację wniosków czy hipotez, które im się nasuwają). Wobec tego wydana w sprawie prawidłowa opinia biegłego powinna tak wskazywać i wyjaśniać przesłanki, które doprowadziły do przedstawionej nią konkluzji, żeby umożliwić organom i sądowi, czyli decydentom bez wiedzy fachowej, dokonania oceny jej motywów (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 28 marca 2012 r. II SA/Rz 1172/11, LEX nr 1145858). Innymi słowy, jak trafnie podsumowuje to zagadnienie wyrok NSA (do 2003.12.31) w Warszawie (IV SA 1061/97, LEX nr 47251) "Opinia biegłego powinna zawierać uzasadnienie, które pozwoliłoby dokonać analizy logiczności i poprawności wniosków bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej. Nie może zatem sprowadzać się tylko do zdania biegłego, ale musi przekonywać jako logiczna całość. Biegły winien zatem wskazać i wyjaśnić przesłanki, które doprowadziły go do przedstawionych konkluzji. Brak fachowego uzasadnienia wniosków końcowych

uniemożliwia ocenę jej mocy dowodowej.” (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 28 marca 2019 r. II SA/Kr 34/19)

Jak wskazuje orzecznictwo sądów administracyjnych, opinia (operat) musi być m.in.: spójny, logiczny, poprawny merytorycznie. Nie może opierać się tylko na twierdzeniu biegłego.

Tak więc to że operat szacunkowy zyskał aprobatę jako środek dowodowy zarówno organu I jak i II instancji nie oznacza że nie zostanie on „derogowany” przez sąd administracyjny na drodze postępowania sądownoadministracyjnego. Należy zauważyć iż przed sądem administracyjnym nie ma już możliwości uzyskania opinii komisji zespołu branżowego.

5. Ocena opinii zespołu branżowego w toku postępowania administracyjnego i sądownoadministracyjnego

W świetle nieobowiązującego już stanu prawnego, sytuacja w której organ pozyskał opinie komisji branżowej która stwierdzała wadliwość operatu szacunkowego wykonanego w toku postępowania administracyjnego była klarowna, mianowicie operat szacunkowy tracił walor dokumentu.

Tak więc mieliśmy do czynienia jak gdyby ze stanem zerowym, sprzed wykonania tegoż operatu. W sytuacji gdy było to na etapie postępowania I instancyjnego, organ musiał zlecić ponownie wykonanie operatu szacunkowego.

W przypadku gdyby taka sytuacja miała miejsce na etapie postępowania II instancyjnego, sprawa mówiąc kolokwialnie wracała do organu I instancji ze skutkiem jak powyżej.

Natomiast w świetle obowiązującego stanu prawnego, opinia komisji zespołu branżowego jest już tylko jednym z dowodów w sprawie. Nie jest już ona determinującą unicestwienie (operatu szacunkowego) opinii wydanej przez biegłego w postępowaniu administracyjnym przed organem I instancji.

Należy więc się zastanowić nad kryteriami oceny takiego dowodu w sprawie, jakim jest opinia zespołu komisji branżowej.

Opinia taka wydawana jest przez 2 osoby. Muszą one mieć stosowne uprawnienia, zresztą takie same jak wykonawca (biegły) operatu szacunkowego wykonanego na etapie postępowania I instancyjnego. Wynika to wprost z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mamy więc do czynienia z sytuacją – zakładamy że opinia będzie uznawała operat szacunkowy za wadliwy przez co należy rozumieć iż nie może być on podstawą do wydania decyzji- gdy osoby o takich samych kwalifikacjach wykonują 2 opinie różniące się między sobą, a konkretnie będące w opozycji do siebie.

Można by pokusić się o stwierdzenie aby dowodowi z opinii wykonanej przez zespół komisji branżowej, w takiej sytuacji przypisać walor „naddowodu” z uwagi na to że została ona wykonana przez 2 osoby (specjalistów w branży), w przeciwieństwie do operatu szacunkowego, który został wykonany przez 1 specjalistę w branży. Nic bardziej mylnego, stoi takiemu rozumowaniu na przeszkodzie ustawa (kpa) w której jasno jest sprecyzowane iż, organ na podstawie całokształtu materiału dowodowego ocenia czy dana okoliczność została udowodniona (art. 80 kpa).

Judykatura wypracowała kryteria oceny opinii w zakresie wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań administracyjnych. Skoro opinia biegłego w postępowaniu administracyjnym (operat szacunkowy) może być weryfikowana przez organ administracji pod określonym kątem, mianowicie : niejasności, pomyłek, braków, zupełności, logiczności, wiarygodności takiej opinii – to nic nie stoi na przeszkodzie aby opinia zespołu komisji branżowej była oceniana według tych samych kryteriów.

Można pokusić się o stwierdzenie że opinia zespołu komisji branżowej jest jak gdyby quasi operatem szacunkowym z tym że bez ustalenia wartości nieruchomości.

Organ administracji mając możliwość swobodnej oceny dowodu, nie może przyjąć *ad hoc* że opinia zespołu komisji branżowej jest nieweryfikowalna lub jest pozbawiona wad mających wpływ na uznanie jej jako wiarygodny dowód w postępowaniu administracyjnym.

Błędem jest bezrefleksyjne oparcie się o opinię zespołu komisji branżowej i derogowanie opinii wykonanej przez biegłego w postępowaniu administracyjnym, I instancyjnym – czego efektem jest wykonanie następnej opinii przez biegłego, bądź uchylenie decyzji I organu ustalającej wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, przez organ II instancji.

Tak więc opinia zespołu komisji branżowej, winna być poddana takiej samej analizie jak operat szacunkowy wykonany przez biegłego w postępowaniu I instancyjnym. Co więcej nie ma żadnych przeciwwskazań do wykonania drugiej opinii zespołu komisji branżowej przez inne stowarzyszenia.

Skoro organ administracji ma możliwość swobodnej oceny dowodów, a co więcej strona postępowania może żądać przeprowadzenia dowodu co do okoliczności mającej znaczenie dla sprawy (art.78§1 kpa), to nic nie stoi na przeszkodzie ku temu aby została wykonana druga opinia (branżowa) czy to na zlecenie organu administracji czy to na zlecenie strony postępowania. Kwestią procesową pozostaje to czy organ administracji uwzględni taki wniosek z uwagi na to że posiada już opinię zespołu komisji branżowej (art.78§1 kpa). Tak więc realną możliwością pozostaje wykonanie takiej opinii (branżowej) na zlecenie strony postępowania administracyjnego.

Jest to o tyle istotne, iż nieprzeprowadzenie takiego dowodu przez stronę postępowania administracyjnego, może skutkować utratą argumentu (opinia zespołu komisji branżowej) który musiałby być rozważony przez organ administracji jako dowód w sprawie.

Ustawodawca nie przewidział możliwości weryfikacji opinii zespołu komisji branżowej przez inną komisję, jednakże nie wskazał również na „ostateczność” takiej opinii – bez możliwości uzyskania innej opinii o przeciwstawnej konkluzji.

W postępowaniu sądownoadministracyjnym, sąd administracyjny również dokonuje oceny dowodu jakim jest opinia biegłego. W tym przypadku m.in. pod kątem: zupełności, logiczności i wiarygodności.

Nic nie stoi na przeszkodzie aby z kolei opinia zespołu komisji branżowej nie mogła być weryfikowana przez sąd administracyjny. Jest to także opinia wydana przez osoby o takich samych kwalifikacjach (uprawnieniach) jak opinia biegłego (rzeczoznawcy majątkowego) w postępowaniu administracyjnym. Tak więc winna być poddana takim samym kryteriom oceny. W analizie opinii (branżowej) również winna zostać wykorzystana logika i doświadczenie życiowe.

Błędny jest założenie nie tylko przez organy administracji, ale i przez strony postępowania administracyjnego że opinia (branżowa) zamyka drogę do skarżenia decyzji bądź to organy I instancji do organu II instancji, lub też skarżenia decyzji organu II instancji do sądu administracyjnego.

Żaden przepis w obowiązującym stanie prawnym nie wskazuje na brak możliwości weryfikacji przez organ administracji w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego, opinii zespołu komisji branżowej. Co więcej organ administracji jest zobligowany do zbadania takiej opinii jako dowodu w sprawie m.in. pod kątem: zupełności, logiczności i wiarygodności, analizowanych przez pryzmat logiki i doświadczenia życiowego. Nie mniej istotnym jest analiza uzasadnienia opinii, które winno dawać odpowiedź na pytanie dlaczego została wydana właśnie taka opinia.

Tak więc należy zauważyć, że bezrefleksyjne przyjęcie konkluzji zawartej w opinii branżowej przez organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne (prowadzące do wydanie decyzji na podstawie takiego dowodu) lub przez sąd administracyjny w postępowaniu sądownoadministracyjnym, nie powinno mieć miejsca.

6. Wnioski końcowe

Operat szacunkowy co do którego jest wydawana opinia przez zespół opiniujący, poddany winien być analizie pod kątem zupełności i spójności, nie powinien zawierać sprzeczności. Ta zasada dotyczy także opinii zespołu opiniującego.

Opinia zespołu opiniującego winna zawierać nie tylko analizę stanu zawartego w operacie szacunkowym, ale i analizę dokumentacji zgromadzonej w trakcie postępowania administracyjnego. Do oceny tego czy oceniany operat jest spójny, zupełny i logiczny (tzn. czy z przesłanek wpływają logiczne wnioski) niezbędnym jest analiza przez zespół opiniujący akt postępowania administracyjnego w zakresie dotyczącym operatu szacunkowego. Dopiero takie działanie zespołu opiniującego daje

gwarancje poprawności wykonania opinii , które przez to będzie wiarygodna z uwagi na analizę wszystkich aspektów operatu szacunkowego. Należy zauważyć iż operat szacunkowy wykonywany jest na etapie postępowania administracyjnego i to biegły (rzeczoznawca majątkowy) powołany przez organ administracji styka się bezpośrednio z materiałem zgromadzonym w sprawie. Co więcej ma on możliwość bezpośredniego kontaktu ze stroną (stronami) postępowania administracyjnego w celu uzyskania wszelkich informacji mających związek z szacowaną nieruchomością , a co za tym idzie może pozyskać dokumenty lub informacje o których zgromadzony materiał w trakcie postępowania administracyjnego nie wspomina - zawierając to w operacie szacunkowym.

Biegły winien uzasadnić, jakie przesłanki doprowadziły go to wywiedzionych konkluzji. Postawione wnioski końcowe powinny znaleźć oparcie w fachowym aczkolwiek przystępnym uzasadnieniu. Należy przy tym pamiętać, że ani organ administracji ani sąd administracyjny nie posiada wiedzy specjalistycznej.

Operat szacunkowy nie może zawierać pomyłek , niejasności , czy to braków. Jego kompletność i zupełność wynikająca ze wszelkiej dokumentacji –zarówno zawartej w aktach postępowania administracyjnego jak i uzyskanej przez biegłego w trakcie wyceny- winna świadczyć o jego wiarygodności. To właśnie z profesjonalnego charakteru biegłego jako wykonawcy operatu wynika obowiązek dochowania nie tyle należytej co szczególnej staranności przy wykonaniu operatu szacunkowego. Z kolei poprawności merytorycznej operatu szacunkowego nie można utożsamiać z doбором metody szacowania czy też bazy porównawczej (nieruchomości) ,co jest prerogatywą biegłego.

Tak więc nie ma przesłanek ku temu aby opinia zespołu opiniującego była oceniana w inny sposób niż operat szacunkowy, zarówno przez organ administracji jak i przez sąd administracyjny.

Literatura

- [1] Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego , Dz. U. 1960 Nr 30 poz. 168 , (<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19600300168>)
- [2] Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi , Dz. U. 2002 Nr 153 poz. 1270 , (<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu20021531270>)
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami , Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 (<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741>)
- [4] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego . Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) , <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000555/O/D20210555.pdf>