

**Kinga Badowska-Zygmuntowicz**

radca prawny w Kancelarii Prawno-Majątkowej MIKROEKO w Bydgoszczy

## **Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym**

### **STRESZCZENIE**

W procesie cywilnym obowiązuje zasada kontradyktoryjności, zatem to strony mają obowiązek przedstawić wszelkie dowody na poparcie swoich twierdzeń. Jednym z dostępnych dowodów może być operat szacunkowy o wartości nieruchomości sporządzony bądź na zlecenie strony postępowania, bądź sądu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony stanowi dowód prywatny. Większe znaczenie dla oceny materiału dowodowego ma operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie sądu. Wówczas sąd ocenia go pod względem zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych wniosków. Celowa jednak mogłaby być próba zrównania wartości dowodowej operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie stron z opinią sporządzoną na wniosek sądu. Sytuacja taka mogłaby mieć wpływ na przyśpieszenie rozpoznania sprawy oraz ograniczenie kosztów postępowania.

**Słowa kluczowe:** operat szacunkowy, postępowanie cywilne, dowód, postępowanie dowodowe, biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy.

Na etapie wymiany pierwszych pism procesowych w postępowaniu cywilnym strony wielokrotnie rozważają decyzję, czy przedstawić jako dowód w postępowaniu operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego na własne zlecenie. Specyfika tego rodzaju dowodu, dotycząca postępowania administracyjnego, została szeroko przedstawiona w wielu publikacjach. Jednak operat szacunkowy w postępowaniu administracyjnym lub postępowaniu karnym charakteryzuje się innymi regułami postępowania i oceny. Niniejszy artykuł zawężono do operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym.

Przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zatem dowodowi podlegają te fakty, które mają znaczenie z uwagi na zastosowaną w postępowaniu normę prawną będącą podstawą prawną rozstrzygnięcia, a wyznaczoną przedmiotem postępowania i granicą zaskarżenia. W piśmiennictwie pojęcie faktu utożsamia się najczęściej z wszelkiego rodzaju zjawiskami i zdarzeniami oznaczonymi w czasie i przestrzeni, przeszłymi i współczesnymi, oraz stanami psychicznymi, a także

stanami świata zewnętrznego<sup>1</sup>. Dowodu nie wymagają fakty powszechnie znane, znane są dowi urzędowo oraz przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną.

W polskim systemie prawa obowiązuje zasada kontradiktoryjności. Zasada ta została przywrócona ustawą z dnia 1 marca 1996 r. (Dz. U. z 1996 r., Nr 43 poz. 189) i obowiązuje od dnia 1 lipca 1996 r. Zasada kontradiktoryjności jest różnie definiowana. Niesporne jest jednak, że w procesie opartym na tej zasadzie ciężar wskazywania faktów i dowodów, a więc tzw. gromadzenia materiału procesowego, spoczywa na stronach postępowania<sup>2</sup>, w przeciwieństwie do procesu opartego na zasadzie inkwizycyjności, w którym ciężar ten spoczywa na sędzię<sup>3</sup>. Zasada kontradiktoryjności określa więc podział obowiązków w toku postępowania między sądem i stronami postępowania (relacja sąd–strony), natomiast nie obejmuje problematyki ciężaru dowodu, chociaż pozostaje z nią w ścisłym związku. Normy regulujące rozkład ciężaru dowodu określają bowiem, która ze stron ponosi negatywne konsekwencje nieudowodnienia pewnego faktu (art. 6 k.c.), a w związku z tym, na której ze stron spoczywa ciężar zgłoszenia konkretnego wniosku dowodowego (relacja powód–pozwany). Instytucja ciężaru dowodu spełnia dwie zasadnicze funkcje: dynamizuje postępowanie dowodowe oraz określa wynik merytoryczny sporu w sytuacji, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy<sup>4</sup>.

Mając na uwadze uregulowania art. 6 k.c. i 232 k.p.c., stwierdzić należy, iż strona powodowa dochodząca roszczenia majątkowego związanego z nieruchomością powinna wykazać jej wartość już w pozwie. Takim dowodem powinien być operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony powodowej. Operat sporządzony przez osobę będącą rzeczoznawcą majątkowym i posiadającą wiedzę specjalistyczną w sposób niebudzący wątpliwości określi wysokość roszczenia dochodzonego z nieruchomości. Wartość ta może być wówczas potwierdzona innymi dowodami przedstawianymi przez stronę.

Także pozwany, sprzeciwiając się określonej przez powoda w przedłożonym dowodzie wartości nieruchomości, może poprzez sporządzenie prywatnego dowodu z operatu szacunkowego wykazać inną wartość przedmiotu sporu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie ugruntował się pogląd, iż złożony do akt sprawy operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony jest traktowany przez sąd jak dokument prywatny w świetle art. 245 k.p.c. Dokument taki sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego – będącego także biegłym sądowym – sądy traktują jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Nie ma on waloru dowodu z opinii biegłego, o którym mowa w art. 278 k.p.c. i następnym<sup>5</sup>. Sąd Najwyższy wskazał również, iż oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach złożonych w innym procesie jest przede wszystkim naruszeniem przepisów kodeksu postępowania cywilnego, które regulują zasady przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego<sup>6</sup>.

Prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron – czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem – należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska

<sup>1</sup> T. Demendecki, *Komentarz aktualizowany do art. 227 Kodeksu postępowania cywilnego*, LEX.

<sup>2</sup> W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1996, s. 50; J. Lapiere [w:] *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2000, s. 138–139.

<sup>3</sup> M. Łochowski, *Rola zasady kontradiktoryjności w sprawach cywilnych dotyczących odpowiedzialności lekarzy za błędy w sztuce*, „ABACUS Biuro Promocji Medycznej” 2004, nr 4 (17, vol. 6).

<sup>4</sup> T. Demendecki, op. cit.

<sup>5</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r., sygn. akt I CSK 199/09 <http://www.sn.pl> (dostęp: 10.05.2015 r.).

<sup>6</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, LEX nr 53032.

strony. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w k.p.c. dopuścić dowód z opinii biegłego<sup>7</sup>.

Ustawodawca określił definicję „operatu szacunkowego” jako opinię o wartości nieruchomości, który powinien być sporządzony w formie pisemnej. Ustawodawca nie dopuszcza innej formy tego opracowania. Nie jest zatem możliwe sporządzenie operatu szacunkowego w formie ustnej. Za formą pisemną przemawia wprost art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) (dalej u.g.n.) oraz § 57 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) (dalej r.w.n.s.o.) poprzez wskazanie, iż rzeczoznawca majątkowy podpisuje operat, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

Rozporządzenie w § 55 ust. 2 wskazuje, iż operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego wraz z uzasadnieniem. Zatem ustawodawca precyzyjnie określił reguły jego sporządzania, formę i treść.

Generalną zasadę wyceny nieruchomości opisuje przepis art. 154 u.g.n., który wskazuje, że 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.

Uprawnienia do sporządzenia operatu szacunkowego posiada jedynie rzeczoznawca majątkowy. Jest to zawód regulowany, którego wykonywanie wymaga uprawnień nadawanych przez właściwego ministra – obecnie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w trybie przepisów art. 191 i następane u.g.n.

Charakter operatu szacunkowego oceniać można w różnych aspektach. Z jednej strony jest on opinią autorską, może więc stanowić utwór w rozumieniu prawa autorskiego – jeżeli stanowi przejaw działalności twórczej o indywidualizowanym charakterze, przy czym charakter ten powinien się odnosić przede wszystkim do utworu (mniej do twórcy) i umożliwiać odróżnienie tego indywidualnego utworu od innych. Większość operatów szacunkowych spełnia ten warunek, bo nawet gdy dla tej samej nieruchomości sporządzane są operaty szacunkowe przez różnych rzeczoznawców, to najczęściej różnią się one między sobą. Poza tym operaty sporządzane są dla różnych nieruchomości i dla różnych celów, co tym bardziej skłania do przyznania im walorów oryginalności. Jednak należy pamiętać, że nie mają cech utworów dokumenty i opinie sporządzane rutynowo i masowo w ramach wykonywania czynności zawodowych według tego samego schematu<sup>8</sup>. O tym, że operat szacunkowy może stanowić utwór w rozumieniu prawa autorskiego (i jako taki podlegać ochronie przewidzianej w tym prawie), SN wypowiedział się w orzeczeniach z dnia 23 czerwca 1936 r., I K 336/36, LEX nr 575018, i z dnia 31 marca 1938 r., C II 2531/37, OSP 1938, z. 545, OSNC 1939, nr 2, poz. 61<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, LEX nr 53032; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt II CR 260/74, LEX nr 7517.

<sup>8</sup> Por. orzeczenie SN z dnia 21 czerwca 1968 r., sygn. akt I CR 206/68, PiP 1969, z. 7, s. 170 i nast.

<sup>9</sup> E. Bończyk-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Stan prawny na 28.02.2013 r. Komentarz do art. 156*, LEX 2013, nr 8764.

Z drugiej strony operat szacunkowy jest dokumentem w tym znaczeniu, że ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód okoliczności mającej znaczenie prawne (stanowi dowód, że nieruchomości w nim opisana ma określoną wartość, która stanowi podstawę ustalenia ceny, np. w przetargu). Nie jest jednak dokumentem urzędowym, gdyż z art. 244 k.p.c. i art. 76 k.p.a. wynika, że dokumentem urzędowym jest tylko taki dokument, który został sporządzony przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania. Tymczasem rzeczoznawca majątkowy nie jest takim organem<sup>10</sup>.

Sąd w postępowaniu cywilnym ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie rozważenia zebranego materiału. Gdy wyjaśnienie przedmiotu sporu wymaga wiedzy specjalistycznej, sąd na wniosek stron lub przeprowadzając dowód z urzędu, może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. W przypadku powołania kilku biegłych mogą oni wydać opinię łączną. To sąd w postanowieniu o wyznaczeniu biegłego i określeniu tezy opinii wskazuje, czy opinia biegłego ma być sporządzona w formie pisemnej, czy przedstawiona ustnie na rozprawie. Po sporządzeniu opinii strony postępowania mają możliwość ustosunkowania się do jej treści. W celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących treści sąd może wezwać biegłego na rozprawę w celu uzupełniającego przesłuchania biegłego lub polecić biegłemu sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej. Na rozprawie sąd i strony mają możliwość zadawania pytań dotyczących opracowania.

Biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości może zostać powołany jedynie rzeczoznawca majątkowy, nie jest przy tym konieczne, by był on wpisany na listę biegłych sądowych. Wynika to wprost z art. 240 ust. 2 oraz art. 174 ust. 4 u.g.n. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości sporządza swoją opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 u.g.n.). Treść i zawartość operatu szacunkowego została normatywnie postanowiona w rozporządzeniu w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w tym w szczególności w § 36 tego aktu prawnego, co z kolei oznacza, że nie mogą być sporządzane „operaty szacunkowe skrócone”, „wstępne operaty szacunkowe”, „operaty szacunkowe uproszczone” itp. Jeśli czynność rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego nie dotyczy (na przykład z woli sądu) materii określania wartości, to odpowiednie opracowanie winno stanowić opinię i nie może być określone jako operat szacunkowy (na przykład stanowisko biegłego co do możliwości i warunków wyodrębnienia w budynku lokali jako przedmiotu odrębnej własności będzie przedstawione wyłącznie w postaci opinii)<sup>11</sup>.

Pewna odmiennność operatu szacunkowego sporządzonego na polecenie sądu będzie wynikała z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz.U. Nr 18, poz. 112). Zgodnie z § 13 tego przepisu: „Biegły wydając opinię, używa tytułu biegłego sądowego z oznaczeniem specjalności oraz sądu wojewódzkiego (okręgowego), przy którym został ustanowiony”. Oznacza to potrzebę posiłkowania się pieczęcią nagłówkową o tej treści, a nie pieczęcią zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Ta ostatnia mogłaby być wykorzystana przy podpisie. Zaznaczyć jednak należy, że pieczęć zawodowa może być użyta jedynie w wypadku sporządzania operatu szacunkowego. Użycie tej pieczęci w wypadku wykonywania na polecenie sądu

<sup>10</sup> Ibidem.

<sup>11</sup> Z. Małeckie, „Operat szacunkowy” a „opinia” w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego (i nie tylko), <http://srm.wroclaw.pl/operat-szacunkowy-a-opinia-w-czynnosciach-rzeczoznawcy-majatkowego-jako-bieglego-sadowego-i-nie-tylko/> (dostęp: 4.12.2014 r.).

czynności spoza materii określania wartości jest nieuzasadnione. Wykonanie takiej czynności przekracza bowiem kompetencje określone w art. 174 u.g.n., a wynika z postanowienia sądu o ustanowieniu biegłym.

Dokonując oceny dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sąd nie może korzystać z innych środków dowodowych oraz dokonywać oceny opinii według własnej wiedzy i doświadczenia, nawet w sytuacji gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów: zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, zaś w przypadku opinii dotyczącej wyceny nieruchomości – także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (u.g.n.). Sąd może więc oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (art. 286 k.p.c.)<sup>12</sup>.

Sąd nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalistycznymi. Jeżeli biegły powołany przez sąd opinię pozasądową kwestionuje, rzeczą sądu jest krytyczne rozważenie argumentacji obu opinii<sup>13</sup>.

W razie kwestionowania opinii biegłego wykonanej na zlecenie sądu istnieje możliwość kontroli poprawności jej sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 u.g.n.). W postępowaniu sądowym weryfikację poprawności opinii w formie operatu szacunkowego może zlecić jedynie sąd rozpoznający sprawę (art. 157 ust. 3 u.g.n.).

W państwach Unii Europejskiej różnie kształtuje się podejście sądu do oceny operatów szacunkowych wykonanych na zlecenie stron oraz na zlecenie sądu. Systemami zbliżonymi do polskiego ustawodawstwa są Austria i Francja. Jednak w prawie francuskim istnieje możliwość wystąpienia z wnioskiem o powołanie biegłego jeszcze przed rozpoczęciem właściwego postępowania<sup>14</sup>. To sąd dokonuje wyboru eksperta spośród osób wpisanych na listę biegłych. Jednakże strony mogą zaproponować sądowi konkretną osobę. Ponadto istnieje możliwość powoływania biegłych w toku postępowania sądowego tak jak w polskim porządku prawnym. Istnieje również możliwość sporządzenia ekspertyzy pozasądowej na zlecenie stron. Wiąże ona jedynie strony, które brały w niej udział, i nie ma waloru opinii biegłego sądowego<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 sierpnia 2012 r., sygn. akt I Aca 217/12, LEX 1213899; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt I Aca 1093/11, LEX 1238462.

<sup>13</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988 r., sygn. akt II CR 312/88, LEX nr 8925.

<sup>14</sup> *Ekspertyza sądowa we Francji*, Copernic Avocats, [www.copernic-avocats.pl/pl-ekspertyza-sadowa-we-francji/](http://www.copernic-avocats.pl/pl-ekspertyza-sadowa-we-francji/) (dostęp: 10.05.2015 r.).

<sup>15</sup> Ibidem.

Inny system oceny operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie strony występuje w Królestwie Hiszpanii. Strony mogą posługiwać się w postępowaniu opiniami sporządzonymi na prywatne zamówienie. Mają one wartość dowodową równą opiniom sporządzonym przez biegłych powołanych przez sąd, gdyż obowiązek obiektywizmu dotyczy obu grup biegłych, ponieważ zobowiązują się do takiego zachowania w przysiędze. Oba rodzaje biegłych muszą być pod względem osobistym i finansowym niezależne od stron<sup>16</sup>

Konkludując, ocena operatu szacunkowego dokonywana przez sąd w postępowaniu cywilnym zależy od tego, czy został on sporządzony na zlecenie strony, czy sądu. Prezentowane powyżej systemy prawa europejskiego dopuszczają posługiwanie się operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłych sądowych na zlecenie stron postępowania na równi z wykonanymi przez biegłych. W polskim systemie prawa ustawodawca dopuścił możliwość, że rzeczoznawca majątkowy może być powołany jako biegły bez wpisu na listę biegłych sądowych. Nie może również odmówić pełnienia tej funkcji. Dlaczego zatem operat szacunkowy sporządzony w ramach działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego miałby być merytorycznie gorszy jako dowód od sporządzonego przez biegłego sądowego wyłącznie z tej przyczyny, że został on powołany przez sąd? Można w pewnym sensie utożsamić, że każdy rzeczoznawca majątkowy jest z mocy prawa biegłym sądowym. Należy również zwrócić uwagę, iż w żadnej innej dziedzinie, w jakiej występują biegli sądowi, taka relacja nie zachodzi. Zdaniem doktryny pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego w istocie zbliżona jest do pozycji osób zaufania publicznego. Należy traktować te osoby, wyposażone w szczególne uprawnienia nadane przez organy administracji, jako rzeczników interesu publicznego<sup>17</sup>. Zatem opinia bez względu na osobę zleciennodawcy powinna zostać wykonana bezstronnie z uwzględnieniem wielu czynników mających wpływ na wynik końcowy. Przede wszystkim powinna jednak odpowiadać na cel jej sporządzenia i być uzasadniona.

Przedstawienie jako dowodu w sprawie operatu szacunkowego zawierającego wiedzę specjalną już w pierwszym piśmie procesowym z całą pewnością porządkuje stanowiska stron i uprawdopodobnia wysokość dochodzonego roszczenia. Akceptacja w polskim systemie prawnym dowodów z opinii rzeczoznawcy majątkowego wykonanych na zlecenie stron postępowania z całą pewnością spowodować może skrócenie czasu rozpoznawania spraw oraz zmniejszenie kosztów całego postępowania nakładanych na stronę, a często pokrywanych ze środków Skarbu Państwa.

---

<sup>16</sup> Twinning Light Project: „Strengthening the Polish Justice System” Twinning Reference Number PL/06/IB/JH/02/TL. Analiza porównawcza przepisów dotyczących biegłych w państwach Austrii, Francji, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii oraz analiza polskich regulacji dotyczących biegłych (I), analiza odpowiedzi polskich sądów na pytania zawarte w ankiecie (II) oraz ogólne zdefiniowanie zakresu rekomendacji mających na celu poprawę systemu obowiązuującego w Polsce (III) (Sub-activity 1.5), s. 27.

<sup>17</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002 r., sygn. akt SK 20/01, OTK-A 2002/7/89, Dz.U. z 2002 r., Nr 208, poz. 1778.

**Bibliografia**

- Bończyk-Kucharczyk E., 2013, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. stan prawny na 28.02.2013 r. Komentarz do art. 156*, LEX, nr 8764.
- Broniewicz W., 1996, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa.
- Demendecki T., 2014, *Komentarz aktualizowany do art. 227 Kodeksu postępowania cywilnego*, LEX.
- Lapierre J., 2000, *Postępowanie cywilne*, Warszawa.
- Łochowski M., 2004, *Rola zasady kontradiktoryjności w sprawach cywilnych dotyczących odpowiedzialności lekarzy za błędy w sztuce*, ABACUS Biuro Promocji Medycznej 2004, nr 4 (17, vol. 6).
- Marciniak A., Piasecki K., 2014, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 1–366*, tom I, Duże Komentarze Becka, Warszawa.
- Pietrzykowski H., 2011, *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, LexisNexis, Warszawa.

## SUMMARY

Kinga Badowska-Zygmuntowicz

**The specificity of property valuation report as evidence in civil proceedings**

Civil proceedings are based on the contradictory procedure. Thus, the parties are obliged to present all the relevant evidence to support their claims. Property valuation reports drawn up at the request of a party to proceedings or at the request of the court constitute valid pieces of evidence. According to the Supreme Court's established case law, a property valuation report drawn up by a certified property valuer at the request of the court is more significant in the process of evaluation of evidence. In that case, the court evaluates the report in terms of logic and common knowledge, the valuer's expertise level as well as the way of reasoning and the firmness of conclusions. However, it might be expedient to make the probative value of property valuation report prepared at the request of the parties to proceedings equivalent to an opinion prepared at the request of the court. This could accelerate the examination of cases and lower the costs of proceedings.

**Key words:** property valuation report, civil proceedings, evidence, hearing of evidence, expert witness, property valuer.

Data wpływu artykułu: 16.09.2015 r.

Data akceptacji artykułu: 16.11.2015 r.

