

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAKO BIEGŁY W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM



Elżbieta Jakóbiec
Rzecznawca Majątkowy Nr 1741

Opinia biegłego jest obiektywną ekspertyzą, która może udzielić organowi administracji publicznej fachowych informacji i wiadomości służących właściwej ocenie faktów i wydania rozstrzygnięcia.

1. Istota opinii biegłego

Opinia biegłego jest obiektywną ekspertyzą wyrażoną przez osobę nie zainteresowaną rozstrzygnięciem sprawy, która może udzielić organowi administracji publicznej fachowych informacji i wiadomości służących ustaleniu i ocenie okoliczności faktycznych sprawy, ułatwiając tym samym właściwą ocenę faktów i wydanie rozstrzygnięcia (decyzji). Biegli (rzecznawcy majątkowi) nie komunikują organowi swych spostrzeżeń o okolicznościach faktycznych sprawy, jak to czynią świadkowie lub strony, lecz wypowiadają co do tych okoliczności opinię na podstawie swych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego (sporządzając operat szacunkowy).

Rzecznawca majątkowy sporządzając wyceny na zlecenie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego występuje jako biegły (art. 84 kpa), a sporządzony przez niego operat jest traktowany jako dowód (art. 75.1 kpa) w toczącym się postępowaniu.

Art. 84. § 1. Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.

W świetle art. 84 § 1. kpa potrzebę przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych uzasadnia konieczność skorzystania z „wiadomości specjalnych” przez organ administracji publicznej w toku rozpatrywania sprawy indywidualnej. Przez pojęcie wiadomości specjalne należy rozumieć fachowe informacje z różnych dziedzin. W charakterze biegłego może być powołana wyłącznie osoba, która posiada wiadomości specjalne.

Obowiązek przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego może wynikać z ustawowych przepisów szczególnych. Przykładem takiego przepisu jest art. 130 ust. 2 ugn (*Dz.U.102/2010, poz.651*) zgodnie z którym ustalenie wysokości odszkodowania za wywłaszczenia nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

Skutkiem prawnym wydania decyzji bez uprzedniego uzyskania opinii biegłego, w sytuacji, gdy wymaga tego wyraźnie przepis ustawy, jest rażącym naruszeniem prawa i stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji.

W art. 156 ust.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wskazuje rzeczoznawcę majątkowego jako osobę właściwą do sporządzania na piśmie opinii o wartości nieruchomości. Opinia taka ma formę operatu szacunkowego.

2. Ocena operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu administracyjnym

W postępowaniu administracyjnym operat szacunkowy jako dowód podlega ocenie organu, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów. Dokonywana przez organ oceną merytoryczną jego konkluzji, a jedynie oceną prawidłowości rozumowania biegłego (w tym wypadku rzeczoznawcy majątkowego), z punktu widzenia logiki i zasad doświadczenia zawodowego.

Organ wydający decyzję nie jest upoważniony do oceny merytorycznej operatu szacunkowego, gdyż ta kompetencja przysługuje organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (*art. 157 ust. 1 ugn*).



Operat szacunkowy (opinia) jest dla organu jednym z dowodów, który powinien mu pomóc w rozstrzygnięciu kwestii faktycznej, ale kwestię tę rozstrzygnąć musi sam organ we własnym imieniu. W związku z tym sam operat nie może być uznany za rozstrzygający co do stanu faktycznego. Na przykład dla potrzeb ustalenia przez organ opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej ze środków publicznych i stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa:

- 1) wartość nieruchomości według jej stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) wartość nieruchomości, według jej stanu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

W oparciu o określone dla tych stanów wartości nieruchomości organ ustala wysokość opłaty adiacenckiej i wydaje stosowną decyzję w tym przedmiocie.

3. Udostępnienie operatu szacunkowego jako dowodu w toczącym się postępowaniu administracyjnym.

Kwestie dotyczące udostępnienia operatu szacunkowego jako dowodu w toczącym się postępowaniu administracyjnym regulują:

1. przepisy art. 73 kpa, który rozstrzyga komu przysługuje prawo do udostępnienia akt sprawy:

Strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania. Czynności określone w § 1 są dokonywane w lokalu organu administracji publicznej w obecności

pracownika tego organu. Strona może żądać uwierzytelnienia odpisów lub kopii akt sprawy lub wydania jej z akt sprawy uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem strony.

2. przepisy art. 156 ust. 1a. ugn:

Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest zobowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzenie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej strony.

różła informacji:

1. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 03 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2010r. Nr 6, poz. 18)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. Nr 102 z 2010r., poz. 651, z późn. zm.).
4. Komentarz do Kodeksu postępowania administracyjnego R. Kędziora – wydawnictwo C.H. Beck, 2005r.

PRAWO

TEKST JEDNOLITY USTAWY PRAWO BUDOWLANE

Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 listopada 2010r. ogłoszono jednolity tekst ustawy **Prawo budowlane** (Dz. U. Nr 243, poz. 1623). Poprzednie ujednolicenie ustawy miało miejsce we wrześniu 2006 roku, od tego czasu nastąpiło w jej treści ponad 20 zmian.

Opracowanie
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI