

## Trzy operaty szacunkowe w sprawie

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: sobota, 18, wrzesień 2021 07:13

Bernadeta Skóbel

Odśloni: 268

---

Organ zlecający sporządzenie operatu szacunkowego ma obowiązek dokonać jego oceny jako dowodu w sprawie. Jeśli uzna operat za nieprawidłowo sporządzony, a zatem nienadający się do wykorzystania jako dowód w sprawie, ma obowiązek zwrócić się albo do tego samego, albo też innego rzeczoznawcy majątkowego o sporządzenie nowego operatu. Ustalenie opłaty w oparciu o trzeci sporządzony w sprawie operat nie świadczy o niezgodnym z prawem działaniem organu. Tak wynika z wyroku w Gdańsku z 25 sierpnia 2021 r. sygn. II SA/Gd 184/21.

Zakwestionowanie operatu szacunkowego i opartych na nim decyzji nie może być co do zasady wynikiem zakwestionowania wyboru dokonanego przez rzeczoznawcę, a zdeterminowanego jego wiedzą fachową i uargumentowanego, gdyż taki wybór rzeczoznawcy mieści się w granicach prawa. Skarżący, poza samym zakwestionowaniem doboru nieruchomości przez biegłego, nie wskazują konkretnych okoliczności, które wskazałyby np. na pominięcie określonych transakcji w katalogu przyjętym przez biegłego do oceny. Tymczasem, merytoryczne zakwestionowanie takiego operatu, jak czynią to skarżący, wymagałoby wiadomości specjalnych, czego nie może uczynić strona, która takich wiadomości nie posiada. Dlatego zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. O taką ocenę należało zatem wystąpić (por. wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2600/14), skoro zdaniem skarżących operat zawiera uchybienia merytoryczne, bądź też strony mogły przedłożyć operat szacunkowy, sporządzony na ich zlecenie, stanowiący kontrdowód. Tego jednak nie uczyniono. Organ nie miał obowiązku, by z urzędu występować o operat do organizacji zawodowej rzeczoznawców, skoro nie widział podstaw do jego zakwestionowania.

Źródło: [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)