

Dr hab. Ewa Kruk  
Katedra Postępowania Karnego  
Wydział Prawa i Administracji  
Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej  
w Lublinie

**Recenzja**  
**rozprawy doktorskiej magister Anny Opalińskiej**  
**pt. Rzeczoznawca majątkowy jako podmiot przestępstwa**  
**(Warszawa 2023)**

**1. Uwagi ogólne**

Recenzowana rozprawa doktorska poświęcona została analizie problemu badawczego rzeczoznawcy majątkowego w kontekście jego odpowiedzialności karnej za popełnione przestępstwo. Temat pracy jest interesujący z uwagi na to, iż gospodarka rynkowa, w tym obrót nieruchomościami, stanowi jeden z wielu elementów służących rozwojowi rynku nieruchomości, w tym inwestycyjnych podmiotów gospodarczych – państwowych, przedsiębiorców, jak i osób prywatnych w obszarze inwestycji zarówno globalnych (zagranicznych), jak i wewnątrz krajowych. W związku z tym nierzadko zachodzi konieczność zwrócenia się do podmiotu fachowego posiadającego w tym zakresie uprawnienia do oszacowania wartości nieruchomości nadane przez Ministra Rozwoju na podstawie ustawy z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Rola rzeczoznawcy majątkowego nie sprowadza się jedynie do realizacji uprawnień wynikających z ustaw do prowadzenia własnej działalności zawodowej, ale dodatkowo może być zawsze poszerzona o wykorzystanie wiedzy specjalistycznej tych osób przez organy procesowe w ramach ustanowienia ich jako biegłych sądowych, ewentualnie powołania jako biegłych *ad hoc* czy specjalistów do konkretnej sprawy. Dlatego też zawód rzeczoznawcy majątkowego, pomimo iż nie jest uznany za zawód zaufania publicznego, to obarczony jest szczególnymi wymogami oraz obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa oraz Kodeksu etyki zawodowej.

Instytucja rzeczoznawcy majątkowego – do chwili obecnej – w polskiej literaturze karnistycznej nie była przedmiotem całościowego opracowania o charakterze monograficznym. Z tej perspektywy podjęcie się przez mgr A. Opalińską zbadania problemu sformułowanego w tytule rozprawy doktorskiej należy uznać za ważne z punktu widzenia zarówno teorii, jak i praktyki stosowania prawa.

Tytuł dysertacji – *Rzecznawca majątkowy jako podmiot przestępstwa* – jasno i klarownie wyznacza obraną przez Autorkę płaszczyznę badawczą oraz ściśle zakreśla obszar merytoryczny, w jakim Doktorantka zamierza owo zagadnienie zaprezentować.

Praca mgr A. Opalińskiej obejmuje 344 strony, w tym 285 stron tekstu. Dysertację podzielono na następujące rozdziały: I. *Status rzeczoznawcy majątkowego w polskim systemie prawnym* (s. 25–125); II. *Status rzeczoznawcy majątkowego w innych państwach europejskich* (s. 126–142); III. *Międzynarodowe uwarunkowania prawne i automatyzacja procesu wyceny* (s. 143–161); IV. *Operat szacunkowy i opinia o wartości nieruchomości* (s. 162–246); V. *Odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego* (s. 247–282). Część merytoryczną rozprawy poprzedza *Wstęp* (s. 5–9), a podsumowanie omówionych zagadnień zawarto we *Wnioskach* (s. 283–285). Praca zawiera także wykaz używanych w pracy skrótów (s. 10), wykaz aktów prawnych (s. 286–295), wykaz orzecznictwa (s. 295–308) i spis wykorzystanej literatury (s. 308–321). Bibliografia zawiera publikacje naukowe, łącznie ok. 140 pozycji, oraz orzecznictwo SN, TK, SA, NSA, WSA.

Układ pracy jest przejrzysty i czytelny. Podział na rozdziały (I–V), a rozdziałów na punkty i podpunkty porządkuje i czyni klarownym zebrany materiał badawczy. Zachowane są właściwe proporcje pomiędzy poszczególnymi rozdziałami oraz podrozdziałami. Wielkość poszczególnych rozdziałów jest zdeterminowana zakresem analizowanych zagadnień.

Doktorantka w formie pytającej sformułowała wstępną tezę badawczą rozprawy w brzmieniu: „czy podmiotem przestępstwa może być każdy rzeczoznawca majątkowy i w jakich przypadkach podlega on odpowiedzialności karnej”, a następnie zaprezentowała również w formie pytającej szczegółowe problemy (s. 21–22). Autorka w odniesieniu do powyższego sformułowała cztery zasadnicze hipotezy szczegółowe: 1. rzeczoznawca majątkowy niezależnie od tego, czy ma status biegłego sądowego, czy nie, podlega odpowiedzialności zawodowej i karnej; 2. wymagania dotyczące wiedzy specjalistycznej nie odnoszą się wyłącznie do biegłych sądowych, dlatego każdy operat szacunkowy jest opinią o wartości nieruchomości podlegającej ocenie pod względem prawidłowości, rzetelności i prawdziwości; 3. operat szacunkowy sporządzony na zlecenie poza postępowaniem sądowym lub administracyjnym może być podstawą postawienia zarzutów z art. 233 par. 4 k.k., o ile zachodzą przesłanki popełnienia przestępstwa; 4. każdy rzeczoznawca majątkowy jest podmiotem przestępstwa z art. 233 par. 4 k.k. (pomyłka doktorantki w hipotezach 3 oraz 4 – zamiast „paragraf” pisze „ustęp” w odniesieniu do art. 233 k.k., s. 21).

Nie budzi zastrzeżeń kolejność prezentowanych zagadnień oraz wykorzystane przez Autorkę metody badawcze. Podstawowymi metodami badawczymi użytymi w rozprawie

doktorskiej są metody dogmatycznoprawna, analityczna, prawno porównawcza, empiryczna i historycznoprawno porównawcza oraz metoda empiryczna.

Przedmiotem rozważań formalno-dogmatycznych Autorka uczyniła przepisy prawa, poglądy doktryny oraz stanowisko judykatury, tzn. Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Odnosząc się do strony formalnej, należy stwierdzić, że praca została napisana poprawnym językiem prawniczym, z dbałością o precyzję wypowiedzi. Przedstawione zagadnienia charakteryzuje jasny, logiczny wywód związany z argumentacją Autorki lub prezentowanych poglądów doktryny i judykatury na rzecz stawianej tezy badawczej. Doktorantka przeanalizowała bogaty materiał źródłowy, a rozważania o charakterze dogmatycznym zweryfikowała, opierając się na własnych przemyśleniach. Nie tylko strona merytoryczna, ale również metodologiczna nie budzą zasadniczych wątpliwości. Autorka prawidłowo zastosowała metody do interesujących ją pól eksploracji badawczej. Nadmienić należy, że – co do zasady – przypisy oraz bibliografia sporządzone zostały zgodnie ze sztuką, zaś wykorzystana literatura przedmiotu jest wystarczająca do postawienia tez badawczych i uzasadnienia wniosków.

## **2. Uwagi szczegółowe**

Rozdział I. *Status rzeczoznawcy w polskim systemie prawnym* poświęcony został zaprezentowaniu zagadnień wprowadzających do przedmiotowej tematyki. Ważnym w tym rozdziale zabiegiem Autorki było rozdzielenie prezentacji (przede wszystkim z uwagi na fakt, iż jest to rozdział z założenia merytorycznie wprowadzający do problematyki) i przeanalizowanie zagadnienia tytułowego rozdziału w dwóch zasadniczych kontekstach: 1. *Rzeczoznawca majątkowy* (pkt. 1.1) oraz *Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy* (pkt. 1.2). W pierwszym kontekście Doktorantka przedstawiła następujące kwestie związane ze statusem rzeczoznawcy majątkowego: genezę zawodu i ewolucje rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego (1.1.1); specyfikę i charakter zawodu rzeczoznawcy majątkowego (1.1.2); wykładnię pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego (1.1.3); formy prowadzenia działalności gospodarczej (1.1.4); biegłego ad hoc (1.1.5); organy nadzoru (1.1.6); postępowanie dyscyplinarne i odpowiedzialność dyscyplinarna (1.1.7).

W punkcie 1.1 odnoszącym się do pierwszego członu tytułu, tzn. genezy rzeczoznawcy majątkowego, Doktorantka rozpoczyna wywód od zaznaczenia obecności tego podmiotu w średniowieczu, ale i na tym ku zaskoczeniu czytelnika kończy. Zaznaczenie na wstępie, że

„zawód rzeczoznawcy majątkowego powstał już w średniowieczu”, następnie, że „za pierwszego rzeczoznawcę majątkowego należy uznać Klemensa z Moskorzewa”, a w dalszej kolejności wskazanie wymagań względem „średniowiecznego miejskiego rzeczoznawcy” nie wypełnia treścią zawartej w pierwszym członie tytułowej tematyki „genezy zawodu”. Skoro jednak Doktorantka z niewiadomych dla mnie powodów przyjęła, iż ten fragment spełnia rolę wprowadzenia do „ewolucji zawodu”, to po pierwsze, tytuł rozdziału nie powinien zawierać wskazania „geneza zawodu”, a po drugie należało zaznaczyć, że jest to wprowadzenie do problematyki ewolucji, jeżeli zaś nie jest to wstęp, to w mojej ocenie zabrakło w tym fragmencie wyjaśnienia, dlaczego Doktorantka nie podjęła dalszego trudu przebadania w ujęciu historycznym zawodu rzeczoznawcy majątkowego (przykładowo od czasów państwowości na ziemiach polskich) albo w znacznie ograniczonych ramach historycznych (np. od okresu przedwojennego do czasów powojennych).

Natomiast przedstawiona po powyższym fragmencie część odnosząca się do ewolucji rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego zasługuje na uwagę i ma wartość. Autorka rzetelnie dokumentuje początki zawodu, łącząc i prawidłowo wskazując na fakt rozwoju od 1990 r. gospodarki wolnorynkowej, w tym w obrocie nieruchomościami. W tej części Doktorantka rzetelnie dokumentuje prawne regulacje w przedmiocie ukształtowania się zawodu rzeczoznawcy majątkowego, poczynawszy od zaakcentowania uregulowań co do istnienia elementu tej instytucji zawartych w ustawie Prawo geodezyjne (art. 44 i 45 ustawy) oraz ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (art. 38 ustawy), a następnie przechodzi do prawidłowej i starannej dokumentacji kształtowania się instytucjonalnych podstaw zawodu rzeczoznawcy majątkowego na płaszczyźnie regulacji zawartych w aktach prawnych, tj. w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 r. oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z 2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 r. Szkoda, że w tej części rozważań, gdy Doktorantka pisze, że „obecnie status prawny rzeczoznawców majątkowych kształtują przepisy adresowane do wszystkich podmiotów prawa oraz przepisy adresowane wyłącznie do członków tej grupy zawodowej”, ograniczyła się do wykazania tych aktów, natomiast zabrakło w mojej ocenie krótkiego komentarza Autorki, czy stan prawny zawarty w ustawie zasadniczej oraz ustawach kodeksowych jest wystarczający, czy w tym zakresie powinny nastąpić zmiany co do przyjętych rozwiązań dotyczących unormowania konkretnie statusu rzeczoznawcy majątkowego, jego pozycji i roli. Wartościowe są uwagi zawarte w drugim punkcie pt. *Specyfika i charakter zawodu rzeczoznawcy*



*majątkowego*. W tym miejscu Autorka zaprezentowała w sposób interesujący kwestie odnoszące się do definicji, charakterystyki zawodu, czynności, jakie może wykonywać rzeczoznawca majątkowy, sporządzania i udostępniania wyników dokonanych obserwacji i analiz rynku w formie odrębnych opracowań i ekspertyz na podstawie uregulowań zawartych w przepisach art. 174 u.g.n. Wywód ten jest logiczny, a przedstawione problemy interpretacyjne (np. na s. 48) zawsze opatrzone są ciekawymi i merytorycznie uzasadnionymi wnioskami. Podobnie pozytywnie należy ocenić zawartość merytoryczną analizy przeprowadzonej w kwestiach: wykładni pojęcia wiedzy specjalistycznej rzeczoznawcy majątkowego (1.1.3), formy prowadzenia działalności gospodarczej (1.1.4); biegłego ad hoc (1.1.5).

Nie budzi większych zastrzeżeń kontekst drugi niniejszego rozdziału (pkt. 1.2) zatytułowany *Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy*. W tej części Doktorantka w świetle uregulowań kodeksowych, tj. postępowania cywilnego, postępowania karnego, postępowania administracyjnego, przedstawiła instytucję biegłego sądowego w aspektach: biegły rzeczoznawca majątkowy w kontekście jego sytuacji prawnej i faktycznej przed sądem (1.2.2); istota postępowania dowodowego (1.2.3) przeprowadzonego w postępowaniu sądowym (1.2.3.1), w postępowaniu administracyjnym (1.2.3.2), w postępowaniu polubownym (1.2.3.3), w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości (1.2.3.4) oraz rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach mediacyjnych i rozjemczych (1.2.3.5).

Rozdział II zatytułowany *Status rzeczoznawcy majątkowego w innych państwach europejskich* zawiera prezentację statusu rzeczoznawcy majątkowego w: Niemczech, Włoszech, Bułgarii, Białorusi, Austrii. W pierwszym kontekście Autorka na bazie przykładowych aktów regulujących status rzeczoznawców majątkowych, w tym ustawy o działalności gospodarczej, prawidłowo, ale dość sprawozdawczo prezentuje znaczenie tytułu rzeczoznawcy majątkowego, wymagania, jakim winien sprostać rzeczoznawca, oraz wskazuje w odniesieniu do branży nieruchomości na rozróżnienie trzech form rzeczoznawcy majątkowego. Następnie Doktorantka formułuje dość ciekawe, ale bardzo syntetyczne uwagi odnoszące się do rzeczoznawców przysięgłych. Szkoda, że tego fragmentu nie potraktowała w sposób bardziej wnikliwy oraz pogłębiony, przedstawiając, po pierwsze, akt prawny, z którego wywodzi się par. 36 GewO (s. 131), a w przepisie 226 wskazała wyłącznie pełną nazwę aktu bez daty wydania, podobnie tej informacji nie znajdziemy w wykazie aktów ani skrótów; po drugie, zabrakło wskazania organu upoważnionego do powołania rzeczoznawcy oraz wyjaśnienia procedury uzyskania statusu rzeczoznawcy przysięgłego. Ponadto dość niezrozumiałe jest zdanie: „Rzeczoznawców ustanawiają izby handlowo-przemysłowe, a także

w zależności od prawa landowego, izby rolnicze, i izby wolnych zawodów”, a w jego następstwie „publiczne ustanowienie przez organy samorządu działalności gospodarczej odbywa się w formie publiczno-prawnej, dlatego rzeczoznawcy przysięgli podlegają pośrednio nadzorowi państwowemu”. W mojej ocenie fragment odnoszący się do rzeczoznawcy przysięgłego jest sformułowany w nieprzemyślany sposób.

Nie budzi natomiast większych zastrzeżeń dalsza część wywodu poświęcona m.in. biegłym sądowym. Ważne merytorycznie i wzbogacające przedmiot analizy są uwagi odnoszące się do statusu rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech, Bułgarii, Białorusi oraz Austrii. Autorka ukazała na płaszczyźnie regulacji obowiązujących w tych państwach problem nabycia uprawnień rzeczoznawcy majątkowego w perspektywie uprawnień do wyceny nieruchomości, odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy i przesłanek tej odpowiedzialności (np. w Bułgarii – s. 138; w Białorusi – s. 139). Wartościowe są uwagi Autorki w kwestii wymogu danego podmiotu do dokonania wyceny nieruchomości w aspekcie obszaru działalności rzeczoznawcy w Austrii. Doktorantka wskazuje i dokonuje podziału rzeczoznawców na podmioty uprawnione do wyceny nieruchomości w warunkach tzw. rynkowych – przysięgli ekspert sądowy posiadający certyfikat, w ramach postępowań sądowych, biegli zrzeszeni w Stowarzyszeniu Ekspertów Sądowych oraz licencjonowanych rzeczoznawców, jak również podmioty, które posiadają certyfikaty międzynarodowych organizacji zawodowych. Na tym tle czyni również krótkie, ale istotne uwagi w przedmiocie przyjętych w Austrii standardów wyceny nieruchomości oraz podstaw dokonania zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej tzw. aktualizacji wyceny nieruchomości. W celu wykazania problemów odnoszących się do wyceny nieruchomości powołuje się, i słusznie, na badania ankietowe przeprowadzone przez Ewę Siemińską.

Rozdział III zatytułowany *Międzynarodowe uwarunkowania prawne i automatyzacja procesu wyceny* Autorka rzetelnie dokumentuje zagadnienia odnoszące się do uregulowań prawnych w zakresie: 1. wyceny nieruchomości w świetle prawa Unii Europejskiej (3.1); 2. w zakresie regulacji odnoszących się do zautomatyzowanych modeli (AVM) na świecie (3.2). W świetle powyższego Doktorantka dokonuje właściwej prezentacji aktów prawnych, w tym rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/ 2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz w sprawie zmiany rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 648/2012; dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Następnie Doktorantka słusznie przechodzi do wyodrębnienia i krótkiego przedstawienia trzech zasad: uznawania kwalifikacji zawodowych

nabytych w krajach członkowskich UE; kształcenia regulowanego oraz transgranicznego świadczenia usług. Wartościowe merytorycznie są rozważania zawarte w punkcie 3.2. W tym aspekcie dostrzega ona problemy polegające na niedoprecyzowaniu w sposób ścisły rozwiązań prawnych funkcjonowania zautomatyzowanych modeli wyceny nieruchomości dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, prawidłowo je argumentuje oraz podaje przykłady uregulowań stanowiących pewien problem: art. 19 dyrektywy UE dotyczący wyceny nieruchomości przez rząd Holandii i związane z nim zagrożenia (s. 150) oraz art. 208 i 229 rozporządzenia w sprawie wymogów ostrożności dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (s. 151). Autorka zauważa i zasadnie podkreśla istotę i znaczenie rozumienia terminu AVM, który – jej zdaniem – obejmuje „szerokie spectrum obszarów obejmujących różne stopnie automatyzacji, cyfrowe źródła danych oraz różne poziomy zaangażowania i interwencji człowieka”.

Doktorantka, przechodząc do analizy tematu rzeczoznawcy majątkowego i jego odpowiedzialności na podstawie przepisów prawa polskiego, gdy chodzi o sposób wykorzystania metod i sposób obliczania wartości właściwej, słusznie wyjaśnia pozytywne aspekty w przedmiocie zautomatyzowanych wycen i „wartości” nieruchomości, w tym dla samych konsumentów. Zauważa również aspekty negatywne metod i sposób obliczania wartości właściwej (wymienia je na s. 158–160) oraz ukazuje ewentualne zagrożenia z tym związane, m.in. wiele algorytmów czy traktowanie danych wyjściowych z AVM jak narzędzi oceny ryzyka.

W mojej ocenie przedstawione przez Doktorantkę ujęcie uregulowań międzynarodowych jest dokonane w sposób prawidłowy, ale we fragmentach prezentacji przepisów brakuje analizy przedstawionego aktu prawnego. Natomiast nie mam zastrzeżeń co do zaprezentowanych w pkt 3.2. rozważań odnoszących się do zautomatyzowanych modeli (AVM).

Cenne są rozważania zawarte w rozdziale IV *Operat szacunkowy i opinia o wartości nieruchomości*. W punkcie pierwszym Autorka podejmuje udaną próbę wyjaśnienia terminu operatu szacunkowego, jego wykładni w oparciu o stanowisko judykatury, tj. wyroku SA oraz wyroku SN, a następnie na podstawie art. 175 ust. 1 u.g.n. formułuje istotne uwagi wprowadzające do dalszej tematyki dotyczącej błędów poznawczych (IV.2). Doktorantka słusznie już na tym wstępie zaznacza, iż „w przypadku dowodów z opinii biegłych błędy poznawcze nie są istotne, bowiem opinia ma być zgodna z rzeczywistością”, a rodzaje błędów „są diametralnie różne w zależności od reprezentowanej przez biegłego specjalności”. W tym celu dokładnie zobrazowała podział błędów (psychologiczne oraz metodyczne), za które odpowiedzialność ponosi biegły, a następnie ciekawie i rzeczowo odniosła się do problemu



błędów popełnianych przy sporządzaniu operatów szacunkowych. Kontynuację problematyki stanowią w interesujący sposób przedstawione rozważania odnoszące się do zasadniczego zagadnienia oceny prawidłowości operatu szacunkowego (4.1.2) przeanalizowanego w przedmiocie: oceny operatu szacunkowego przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne (4.1.2.1), niepewności wyceny (4.1.2.2), błędów w operatach szacunkowych (4.1.2.3), odpowiedzialności organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (4.1.2.4) oraz skutków negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (4.1.2.5). Autorka dostrzega i ukazuje konsekwencje oceny operatu szacunkowego na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n. oraz materiału dowodowego, podnosząc, iż „ocena operatów szacunkowych jako dowodu może być dokonana przez organ prowadzący postępowanie w granicach obowiązującego prawa, natomiast ocena wykraczająca poza elementy prawne, obejmująca zakres metodologiczny i merytoryczny, zawierający wiedzę specjalistyczną z zakresu szacowania nieruchomości może być dokonana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych”. Ciekawe są również uwagi odnoszące się do ukazania min. znaczenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizacje zawodowe powołane do zbadania opinii biegłych w postępowaniu cywilnym lub karnym, problemu negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego na tle art. 157 ust. 1 u.g.n. oraz konsekwencji związanych z uchyceniem tego przepisu.

W świetle powyższego drugą część rozdziału rozpoczyna ważna merytorycznie analiza zagadnień odnoszących się do tematyki *Opinii biegłego* (4.2). Doktorantka w tej części rzetelnie dokumentuje zróżnicowane formy opinii (ekspertyza, opinia), dokonuje podziału opinii (sądowe, pozasądowe), ukazuje istotę oraz charakter opinii biegłego, elementy formalne oraz sposób powoływania i znaczenie opinii biegłego, biegłego ad hoc, a następnie prawidłowo i dość dokładnie omawia problem tzw. opinii pozaprocesowych. W odniesieniu do opinii trafnie zauważa, iż „dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego podlega obligatoryjnej ocenie w zakresie przydatności dowodowej z zastosowaniem swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 80 k.p.a. oraz art. 233 k.p.c. Pewien niedosyt wzbudza natomiast analiza odnosząca się do zasad sporządzania opinii w postępowaniach: cywilnym (4.2.1.1), administracyjnym (4.2.1.2) oraz karnym. W mojej ocenie Autorka fragmentami na tle poszczególnych postępowań zbyt sprawozdawczo zrelacjonowała specyfikę takiej opinii oraz problemy prawne i praktyczne w przedmiocie jej sporządzenia (s. 237–239). W ramach analizy kwestii „opinii nierzetelnej” Doktorantka bardzo ogólnie potraktowała problem zdefiniowania pojęcia, nie podejmując trudu bardziej precyzyjnego wyjaśnienia różnic terminologicznych pomiędzy np. opinią niejasną a



nierzetelną, podobnie dość podręcznikowo odniosła się do problemu opinii fałszywej sporządzonej z winy umyślnej oraz nieumyślnej w kontekście ukazania konsekwencji prawnych ich wydania.

Rozdział 5 zatytułowany *Odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego* poświęcony został analizie zagadnień odnoszących się do niezmiernie istotnych kwestii: odpowiedzialności zawodowej (V.1), cywilnej (V.2), karnej (V.3) oraz strony podmiotowej przestępstwa (V.4). Autorka, rozpoczynając wywód od analizy kwestii ogólnych związanych z ponoszeniem odpowiedzialności przez rzeczoznawcę majątkowego, w sposób klarowny i precyzyjny traktuje zagadnienie odpowiedzialności zawodowej, koncentrując uwagę na kwestiach: sposobu, trybu postępowania z tytułu ponoszenia odpowiedzialności przez ten podmiot odpowiedzialności na płaszczyźnie uregulowań art. 194, 195, 195a, 175, 177, 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami; rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 2014 r. oraz zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 2022 r. Doktorantka w tym kontekście szczegółowo i rzetelnie zaprezentowała również przebieg postępowania, poczynając od postępowania wyjaśniającego przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej, problem rozstrzygnięcia w drodze decyzji właściwego Ministra, a następnie precyzyjnie przeanalizowała przebieg postępowania przed sądem odwoławczym WSA oraz sposób zaskarżenia orzeczenia WSA do NSA. Oceniając wywód Doktorantki, należy stwierdzić, iż wyeksponowane w tej części problemy są wartościowe merytorycznie. Zawartość treściowa przedstawionych zagadnień sprowadza się do kwestii istotnych z punktu widzenia nie tylko teorii, ale i praktyki stosowania prawa, o czym mogą m.in. świadczyć podane w formie tabelowej dane statystycznie na temat postępowań wyjaśniających zakończonych przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.

Kolejne zagadnienie zaprezentowane w recenzowanym rozdziale odnosi się do odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy. W tej części Doktorantka w interesujący sposób poddaje analizie kwestie: źródeł odpowiedzialności cywilnej, zakresu rozumienia pojęcia odpowiedzialności cywilnej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami względem odpowiedzialności na zasadach ogólnych oraz szkody niemajątkowej przewidzianej w Kodeksie cywilnym, odpowiedzialności deliktowej oraz kontraktowej. Doktorantka w tej części dostrzega problemy i podejmuje próbę ich rozwiązania oraz, co warto podkreślić, prezentuje własne stanowisko i je uzasadnienie. Pewne zastrzeżenia należy zgłosić do prezentacji kwestii odpowiedzialności karnej rzeczoznawcy majątkowego. Na tle tego problemu Doktorantka wskazuje przykłady przestępstw, za które rzeczoznawca majątkowy może ponieść odpowiedzialność karną w związku z działaniami zawodowymi. W mojej opinii

temat ten wymagałby szerszego przedstawienia. Co więcej, Doktorantka bez objaśnienia dlaczego, ku zaskoczeniu przechodzi do ukazania ewolucji odpowiedzialności cywilnej biegłego, a w następstwie do dość chaotycznej wypowiedzi, gdy pisze na temat „odpowiedzialności karnej za przedstawienie fałszywej opinii mającej służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 233 par. 4 k.k.”. Nie jestem przekonana do zasadności wyodrębnienia jako samodzielnego punktu kwestii zatytułowanej *Strona podmiotowa przestępstwa* (5.4). Oczywiście jest, iż poczynione do tego tematu rozważania są potrzebne i ważne, ale należałoby się zastanowić, czy dla wartości merytorycznej bardziej odpowiednim rozwiązaniem nie byłoby umiejscowienie tego problemu w punkcie 3 pt. *Odpowiedzialność karna*.

Zwieńczenie pracy stanowią wniosek *de lege lata* oraz wnioski *de lege ferenda* z uwagi na niezadawalający stan normatywny w zakresie regulacji granic odpowiedzialności działań biegłego. Postulaty Doktorantki odnoszą się do trzech kwestii, a mianowicie penalizacji działań biegłego, rozwiązania przyjmującego zróżnicowanie odpowiedzialności Skarbu Państwa za skutki wykorzystania przez sąd wadliwej opinii od odpowiedzialności deliktowej biegłego oraz wprowadzenia „kompleksowej” ustawy o biegłych sądowych.

Na zakończenie pragnę podkreślić, że podniesione powyżej nie dotyczą kwestii zasadniczych i w żaden sposób nie wpływają na pozytywną ocenę rozprawy doktorskiej.

### **3. Uwagi końcowe**

W konkluzji stwierdzam, że oceniana dysertacja doktorska mgr Anny Opalińskiej stanowi samodzielne i oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Autorka wykazała się znajomością zagadnień teoretycznoprawnych, praktycznych oraz opanowała warsztat prowadzenia badań naukowych, a także umiejętność ich prezentowania.

W mojej opinii rozprawa doktorska autorstwa mgr Anny Opalińskiej odpowiada wymogom przewidzianym w art. 187 ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z 20 lipca 2018 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 574) i uzasadnia na podstawie art. 191 ustawy dopuszczenie Doktorantki do dalszych czynności w postępowaniu o nadanie stopnia doktora nauk prawnych.

*Wg Kark*