

Sygn. akt II Cz 757/13

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Bogumił Goraj spr.

Sędziowie: SO Piotr Starosta

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skarg dłużnika W. T. na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) oraz postanowienie z dnia 19 marca 2013 r. o przyznaniu biegłemu wynagrodzenia w sprawie egzekucyjnej Km 11977/12 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B.

W sprawie z wniosku (...) Banku spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko W. T.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 10 lipca 2013 r. sygn. akt XII Co 179/13

postanawia: oddalić zażalenie.

II Cz 757/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XII Wydział Cywilny oddalił skargi na czynności komornika złożone przez W. T. dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości oraz przyznania wynagrodzenia biegłemu w kwocie 2.060,50 zł. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał przytoczył treść ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Sąd szczegółowo odniósł się do zarzutów wskazanych w skardze, dzieląc argumenty biegłego z odpowiedzi na skargę na czynności komornika (k.40-43). Zdaniem Sądu operat biegłego nie zawierał wewnętrznych sprzeczności w zakresie popytu na podobne nieruchomości. Sąd uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny. Podkreślił, że wartość nieruchomości przyjęta w operacie jest pozycją jedynie wyjściową, natomiast cena, która gotowi będą zapłacić za nią potencjalni nabywcy ukształtowana zostanie dopiero w wyniku przetargu. W zakresie dotyczącym postanowienia o przyznaniu biegłemu kosztów, Sąd uznał, że zarzuty skarżącego mają charakter nieopartej na niczym polemiki. Czas określony przez biegłego w rachunku jest poświęcony na czynności badawcze, w tym zebranie i badanie danych, analizie rynku i oględziny nieruchomości z transakcji rynkowych. Czas 34 godzin nie jest, w ocenie Sądu, obiektywnie nadmierny ani odbiegający od liczby roboczogodzin biorąc pod uwagę znaczną liczbę

czynności, których wymagało przygotowanie ostatecznej wersji opinii. Wykonanie czynności wymagało obecności biegłego w terenie i czasu poświęconego na dojazdy do nieruchomości.

Na powyższe postanowienie zażalenie wniósł W. T.. Zaskarżył postanowienie Sądu w całości i wniósł o uchylene zaskarżonego postanowienia i orzeczenie zgodnie z wnioskami złożonymi w skardze, szczególności o ponowne dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości. Wniósł również o zasądzenie od wierzyciela na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu skarżący podtrzymał wszelkie zarzuty i twierdzenia podniesione w skardze na czynności komornika. Jego zdaniem Sąd Rejonowy nie dokonał dogłębnej analizy właściwej analizy operatu szacunkowego. Czas wskazany przez biegłego (34 godziny na sporządzenie operatu) jest czasem nadmiernym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie jest bezzasadne i podlegało oddaleniu.

Analiza zażalenia skarżącego prowadzi do wniosku, że głównym elementem zaskarżenia jest wysokość wynagrodzenia przyznanemu biegłemu za sporządzenie opisu i oszacowania nieruchomości, która jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

Biegły poświęcił na sporządzenie opinii 44 godziny, a nie 34 godziny jak wskazał Sąd I instancji a za nim skarżący (k.105 akt KM 11977/12). Za sporządzoną opinię komornik sądowy przyznał biegłemu wynagrodzenie w wysokości 2.060,50 zł (k.106 akt KM 11977/12).

Na powyższe 44 godziny składały się:

- godzina na zapoznanie z aktami
- czynności przygotowawcze –9 godzin
- czynności badawcze 18 godzin
- opracowanie opinii – 16 godzin.

Operat szacunkowy stanowi załącznik do akt sprawy. Sporządzony został na 16 stronach. Biegły zastosował przy ustalaniu wartości nieruchomości metodę porównawczo-obliczeniową z zastosowaniem podejścia porównawczego (metoda porównywania parami). W wyniku analizy zebranego materiału ustalił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 188.000 zł.

Zdaniem Sądu czas wskazany przez biegłego w karcie pracy (k. k.105 akt KM 11977/12) w wymiarze 44 godzin nie jest czasem nadmiernym na sporządzenie opinii.

Godzina na zapoznanie się z aktami sprawy jest minimalnym okresem, aby biegły mógł podjąć określone czynności w sprawie. Akta sprawy nie są rozległe jednak wymagały analizy, co mogło biegłemu zająć godzinę.

Biegły poświęcił 9 godzin na czynności przygotowawcze, na które składały się oględziny, zebranie i analiza danych nieruchomości, analiza aktów prawnych dotyczących sprawy. Biegły był na oględzinach nieruchomości skarżącego, co potwierdza sam skarżący zażaleniu. Biegły na oględziny musiał dojechać samochodem. Same oględziny nieruchomości skarżącego wraz z dojazdem zajęły zapewne nie mniej niż 2 godziny. Pozostały czas, wynoszący mniej niż przeciętna dobową normą czasu pracy, jest odpowiedni do zebrania i analizy danych nieruchomości oraz analizy aktów prawnych dotyczących sprawy.

Czynności badawcze zajęły biegłemu 18 godzin. Składały się na nie badanie i analiza zebranych danych oraz analiza rynku nieruchomości wraz z oględzinami nieruchomości z transakcji rynkowych. Niewątpliwie ta część

sporządzania opinii jest najbardziej wymagająca. Wymaga zastosowanie odpowiednich zmiennych przy wyliczeniu z uwzględnieniem danych zebranych i przeanalizowanych wcześniej.

Na opracowanie opinii biegły poświęcił 16 godzin. Czas ten uwzględnia maszynopisanie, edycję oraz oprawę opinii. Czas dwóch dni roboczych nie jest czasem wygórowanym na napisanie 16 stron opinii, zawierającej wyliczenia matematyczne, odwołującej się do przepisów prawnych oraz wskazującej metodę i sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższym zarzut skarżącego dotyczący nadmierności czasu na sporządzenie opinii przez biegłego jest niezasadny. Opracowanie opinii przez biegłego wymagało skupienia i uwagi w celu skonstruowania treści opinii i wniosków. Wiąże się to z odpowiednią ilością potrzebnego czasu i nakładu pracy do wydania opinii.

Zarzut skarżącego, iż Sąd nie dokonał dogłębnej i właściwej analizy operatu szacunkowego jest nieoparty żadnymi argumentami. To na skarżącym ciąży ciężar udowodnienia błędów i nieprawidłowości, które jego zdaniem miały miejsce. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo i wyczerpująco uzasadnił swoją decyzję. Odniósł się do wszelkich zarzutów wskazanych w skardze na czynności komornika. Analiza zrzutów była poparta odpowiedzią na skargę sporządzoną przez biegłego. Skarżący w zażaleniu nie przedstawił jakichkolwiek argumentów, które potwierdzałyby jego zarzuty.

W związku z powyższym zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.