

**Sygn. akt II Cz 198/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 kwietnia 2015 r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy**

w następującym składzie:

**Przewodniczący - SSO Irena Dobosiewicz /spr./ Sędziowie - SO Wojciech Borodziuk**

**SO Aurelia Pietrzak**

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2015 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z wniosku wierzycieli:** Przedsiębiorstwa (...)Spółki jawnej z siedzibą w P., J. F., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. , (...) Bank S.A. w W.

**przeciwko dłużnikom:** P. K., A. S. ^M. K. ,P.

K.

**o: egzekucję świadczenia pieniężnego**

w przedmiocie skarg dłużnika P. K. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B. w sprawach: Kml415/14, Km !462/'14 Kml220/14 ,Km 2724/14 tj. opis i oszacowanie i postanowienie z dnia 14 sierpnia 2014 r. Km 1414/14 w przedmiocie wynagrodzenia biegłego

**na skutek zażalenia dłużnika** P. K. na punkt 1/ pierwszy/ postanowienia Sądu

Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 7 stycznia 2015r. sygn. akt XII Co 3102/14

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

Na oryginale właściwe podpisy

**Sygn. akt II Cz 198/15**

## UZASADNIENIE

Dłużnik P. K. wniósł skargi na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B., tj. na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz na postanowienie z dnia 14 sierpnia 2014 r. w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia w kwocie 2.664,01 zł za sporządzoną w sprawie opinię.

Komornik Sądowy ustosunkowując się do skarg przekazał sporządzone przez biegłego sądowego mgr inż. R. H. stanowisko w sprawie, który podtrzymał swoją opinię tak co do wartości nieruchomości jak i metody w nie zastosowanej do wyliczenia jej wartości.

Postanowieniem z dnia 7 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie o sygn. akt XII Co 3102/14 oddalił skargę na opis i oszacowanie nieruchomości, obniżył wysokość przyznanego biegłemu wynagrodzenia do kwoty 2.319,60 zł i odstąpił od obciążenia wierzycieli kosztami postępowania skargowego.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w rozpatrywanej sprawie skarżący zarzucił, iż biegły sądowy w sposób rażąco zaniżył wartość szacowanej nieruchomości, która odbiega znacząco od cen transakcyjnych uzyskiwanych za podobne nieruchomości oraz że do porównania przyjął nieruchomości znacząco odbiegające metrażem od wycenianej i te które zostały sprzedane prawdopodobnie po zaniżonej cenie.

Wskazał Sąd Rejonowy, iż z operatu szacunkowego wynika że biegły określił rynek nieruchomości podobnych - gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup> wybudowanym po 2000 r., położonych w M. i miejscowościach sąsiednich w okresie badania od lipca 2012 r. do lipca 2014 r. Z badanego rynku biegły uzyskał dane o transakcjach sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły dokonał oceny wiarygodności i przydatności uzyskanych danych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny z uwzględnieniem treści art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

## 1

Do wyceny biegły zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z przyjętą metodyką wartość nieruchomości opiniowanej określa się poprzez odpowiednią korektę ceny średniej ustalonej dla grupy nieruchomości podobnych. W przyjętej metodzie szczegółowemu opisowi poddał nieruchomości o cenie minimalnej oraz maksymalnej natomiast wszelkie pozostałe scharakteryzował ze względu na najważniejsze cechy (powierzchnia gruntów i budynków, położenie, stan techniczny budynków, stan zagospodarowania, otoczenie i sąsiedztwo, standard wyposażenia i wykończenia budynków). Stąd też na stronie 16 operatu szacunkowego biegły dokonał charakterystyki czterech nieruchomości. W ocenie Sądu, wybrane ostatecznie przez biegłego do porównań cztery nieruchomości stanowiły nieruchomości podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania. Nie zmienia tego okoliczność, iż odbiegają metrażem od nieruchomości wycenianej, albowiem wskazane różnice zostały poddane odpowiedniej korekcie.

Sąd podkreślił, iż określenie wartości nieruchomości poprzedzone jest analizą rynku nieruchomości, przy czym w przypadku stosowania metody korygowania ceny średniej musi to być rynek właściwy ze względu na położenie wycenianej nieruchomości (§ 3 ust. 2 i § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzeniu operatu szacunkowego). Ten zakres obowiązków należy do biegłego i to biegły decyduje jaki rynek jest miarodajny dla szacowanej nieruchomości. Wiedza w tym zakresie jest wiedzą specjalną którą dysponuje biegły, a zatem organ egzekucyjny i Sąd nie mogą kwestionować ustaleń biegłego, jeżeli w sprawie brak dowodów wskazujących na wadliwą analizę rynku przez rzeczoznawcę majątkowego.

Biegły sądowy w swoich wyjaśnieniach wskazał, że w sporządzonej w dniu 30 lipca 2014 r. opinii wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dacie określenia wartości (30.07.2014 r.) i stan wycenianej nieruchomości w dacie oględzin (1.07.2014 r.) i odpowiada prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, którą zaakceptuje na rynku największa liczba racjonalnie postępujących nabywców. Określona wartość rynkowa - 2.966 zł za metr kwadratowy, zastosowanej do analizy rynku i do wyceny jednostki porównawczej mieści się w zaobserwowanym przedziale cen transakcyjnych od około 2.000 zł do około 4.900 zł za metr kwadratowy i jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej w analizowanym okresie 3.335 zł za metr kwadratowy. Biegły wskazał też, że dane o cenach transakcyjnych zostały ustalone na podstawie badania aktów notarialnych, umów sprzedaży nieruchomości znajdujących się w zasobach dokumentacji ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostwo powiatowe, a do porównań wyszukano i przyjęto nieruchomości podobne możliwie najbardziej zbliżone pod względem cech

## 2

rynkowych do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego na analizowanym rynku położone w możliwie najbliższej okolicy.

Skarżący zarzucił też, iż biegły w sposób arbitralny wskazał spadkową tendencję cen w przedziale od 0,3 do 0,5 % w wymiarze miesięcznym. Biegły ustosunkowując się do tego zarzutu wskazał, że jedną z poczynionych obserwacji w okresie badania 07.2012-07.2014 r. analizowanego lokalnego rynku nieruchomości była zmienna dynamika utrzymującej się tendencji spadkowej cen nieruchomości, przeciętnie w zakresie od około 0,3 do około 0,5% w skali miesiąca, którą zastosowano odpowiednio w obliczeniach aktualizujący ceny transakcyjne na datę określenia wartości, a wyniki obliczeń przedstawiono w tabeli porównawczo-obliczeniowej. Dodał, że obserwację trendu czasowego na przyjętym do analizy lokalnym rynku nieruchomości umożliwiły narzędzia obliczeniowe funkcjonujące w ramach wykorzystanego w procesie wyceny, na podstawie posiadanej licencji specjalistycznego programu (...)zp. z o.o. z s. w K., obsługującego bazę danych o transakcjach nieruchomości. Podkreślił, że publikacje NBP, na które powołuje się skarżący są wysoko zsyntezowane, oparte na cenach mieszkań w kilku największych miastach w Polsce, a więc dane te są nieporównywalne i w żaden sposób nieprzystające do analizowanego w sporządzonej przez biegłego opinii segmentu lokalnego rynku nieruchomości, o ściśle określonym rodzaju, obszarze i okresie badania. Biegły dodał, że przywołane przez skarżącego informacje kwartalne o rynku nieruchomości są przygotowane na wewnętrzne potrzeby organów NBP i nie są rozumiane jako materiały o charakterze doradczym, ani jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Zaznaczył, że informacje te są sporządzane na podstawie analizy cen mieszkań ofertowych, transakcyjnych i hedonicznych na rynkach pierwotnym i wtórnym, bazującej na danych pozyskiwanych na podstawie badań ankietowych, a nie na podstawie danych transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości.

Odnosząc się zaś do przywołanych przez skarżącego cen nieruchomości oferowanych w Internecie na stronie [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl), Sąd wskazał, iż uregulowania zawarte w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują, że wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym oparta jest na zaistniałych faktycznie transakcjach rynkowych - „wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego”. Powoływanie się przez skarżącego na oferty zamieszczone w Internecie, jako na źródło informacji o wartości rynkowej nie znajduje oparcia w przepisach prawa i procedurach regulujących zasady wyceny. Jak słusznie zauważył biegły, ustosunkowując się do skargi, ceny ofertowe są tylko indywidualnym życzeniem właścicieli nieruchomości, jakie chcieliby

### 3

za nie uzyskać, uwzględniają margines negocjacyjny i nie są cenami transakcyjnymi potwierdzającymi fakt sprzedaży. W niniejszej sprawie chodzi o licytację w trybie egzekucji, a nie o sytuację zlecenia sprzedaży np. pośrednikowi, od którego zlecający mogłby wymagać dołożenia wszelkich starań celem dokonania sprzedaży na warunkach maksymalnie korzystnych dla zlecającego. Wartość nieruchomości zajętej przyjęta w operacie jest pozycją jedynie wyjściową natomiast cena, którą gotowi będą zapłacić za nią nabywcy ukształtowana zostanie dopiero w wyniku przetargu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał skargę za bezzasadną i na podstawie art. 767 k.p.c. a contrario postanowił, jak w punkcie 1 sentencji.

Dłużnik zaskarżył również postanowienie Komornika Sądowego z dnia 14 sierpnia 2014 r. w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia za sporządzoną opinię wskazując, że rachunek biegłego został zawyżony, albowiem nie odzwierciedla niezbędnego nakładu pracy do sporządzenia opinii. W pierwszej kolejności dłużnik zarzucił, iż czynności przygotowawcze i badawcze nie mogły wynosić 23 godzin z uwagi na możliwości gromadzenia i komparystyki danych za pomocą powszechnie dostępnych multimediów. Zdaniem skarżącego czynności przygotowawcze zostały zawyżone o 3 godziny, czynności badawcze o 13 godzin.

Biegły ustosunkowując się do powyższego wskazał, że potrzebny czas i nakład pracy oraz niezbędne do jej wydania poniesione wydatki były zoptymalizowane i ograniczone do niezbędnego minimum koniecznego do prawidłowego i rzetelnego sporządzenia opinii. Podkreślił, że opinia została sporządzona w oparciu o indywidualne badanie i analizę rynku, na podstawie faktycznych danych o transakcjach rynkowych nieruchomości, pochodzących ze zbiorów

dokumentacji ewidencji gruntów i budynków, których wyselekcjonowanie i zweryfikowani wymagało wielogodzinnej pracy studialnej i terenowej.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego Sąd wskazał, iż przy ustaleniu wysokości należnego biegłemu wynagrodzenia decydujące znaczenie ma nie ilość rzeczywiście wykorzystanego przez biegłego czasu, a rozmiar czasu niezbędnego do prawidłowego opracowania opinii przez specjalistę dysponującego niezbędnymi wiadomościami z danej dziedziny. Czas określony przez biegłego w rachunku, jako poświęcony na zapoznanie się z aktami sprawy, czynności przygotowawcze, badawcze oraz opracowanie opinii, określony łącznie na 35 godziny, tj. ok. 4 dni robocze nie jest w ocenie Sądu obiektywnie nadmierny, ani odbiegający od liczby roboczogodzin określanych w tym zakresie w innych sprawach przez innych biegłych. Należy bowiem wziąć pod uwagę znaczną liczbę czynności, których wymagało przygotowanie ostatecznej wersji opinii. Sąd zauważył przy tym, iż wykonanie

#### 4

powyższych czynności w części wymagało obecności biegłego w terenie i czasu poświęconego na dojazdy do kancelarii oraz nieruchomości poddanej oględzinom.

W ocenie Sądu, przyjęta przez biegłego stawka wynagrodzenia za godzinę pracy nie mieściła się jednak w granicach określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz. U. z 2013 poz. 518) przy uwzględnieniu aktualnie obowiązującej wysokości kwoty bazowej w 2014 r. zgodnie z art. 9 ust 2 lit. a Ustawy Budżetowej na rok 2014 z dnia 24 stycznia 2014 r. (Dz. U. z 2014 poz. 162), tj. kwoty 1.766,46 zł. Zgodnie z powołanym przepisem stawka wynagrodzenia biegłych za każdą rozpoczętą godzinę pracy wynosi - w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii oraz warunków, w jakich opracowano opinię - od 1,28% do 1,81 % kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe.

Biegły ustalił wysokości stawki za godzinę w wysokości 39,97 zł (tj. 1.766,46 zł x (1,81 x 1,25)). Zgodnie zaś z powołanym przepisem wysokość stawki za godzinę pracy maksymalnie powinna wynosić 31,97 zł (1.766,46 zł x 1,81%). Zatem wynagrodzenie biegłego za wykonaną pracę na podstawie potrzebnego do wydania opinii czasu i nakładu pracy powinna zostać ustalona w wysokości 1.118,95 zł, tj. 35 godzin x 31,97 zł.

Zgodnie zaś z § 8 powołanego rozporządzenia wydatki poniesione przez biegłego, niezbędne dla wydania opinii, w tym w szczególności wydatki materiałowe, amortyzację aparatury badawczej oraz koszty dojazdu na miejsce wykonania czynności, biegły dokumentuje za pomocą faktur lub rachunków albo kopii tych dokumentów, a w razie ich braku - za pomocą oświadczenia. Biegły w sposób szczegółowy wyjaśnił, jakie koszty i w jaki sposób liczone składały się na wysokość poniesionych przez niego wydatków niezbędnych dla sporządzenia opinii, zaś skarżący w żaden sposób nie wykazał, że zostały one ustalone w nieprawidłowej wysokości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd obniżył przyznane biegłemu wynagrodzenie do kwoty 2.319,60 zł, na które składa się wynagrodzenie za sporządzoną opinię, ustalone w oparciu o stawkę godzinową 31,97 zł za 35 godzin pracy oraz koszt niezbędnych wydatków do wydania opinii w wysokości 766,91 zł z uwzględnieniem podatku VAT, o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji.

#### 5

Zażalenie na rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w przedmiocie skargi na opis i oszacowanie wniósł dłużnik P. K. i domagał się jego zmiany poprzez uwzględnienie skargi w tym zakresie oraz zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego.

Postanowieniu Sądu Rejonowego zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego nie budzi zastrzeżeń, tak co do prawidłowości sporządzenia, jak i zupełności i

miarodajności jego treści, naruszenie § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. nr 10, poz. 52 ze zm.) poprzez uznanie, że nieruchomości wybrane przez biegłego celem wyceny za pomocą podejścia porównawczego są podobne w stosunku do nieruchomości wycenianej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie nie jest zasadne. Sąd Rejonowy wydał trafne rozstrzygnięcie w przedmiocie skargi na czynności Komornika, nie naruszając przy tym przepisów wskazanych w zażaleniu. W szczególności Sąd I instancji nie uchybił przepisowi art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać bowiem należy, że Sąd ten dokonał bardzo szczegółowej i trafnej oceny zebranego materiału dowodowego. Samo zaś przekonanie skarżącego o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu nie jest wystarczające do skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że biegły należycie wywiązał się ze zleconych mu w toku postępowania egzekucyjnego czynności. Biegły sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości i trudno dopatrzeć się w tym względzie jakichkolwiek nieprawidłowości, które uzasadniałyby przyjęcie, że biegły zaniżył wartość ocenianej nieruchomości. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla aktualny poziom cen transakcyjnych ustalonych w obrocie wolnorynkowym w okresie dwóch lat. Przystępując do opisu i oszacowania, biegły, analizując szczegółowo rynek nieruchomości, wybrał do porównania obiekty najbardziej wiarygodne, mając na uwadze w szczególności stan techniczny, lokalizację wycenianej nieruchomości / tu: tylko Gmina (...)// a konkretnie sąsiadujące ze sobą miejscowości tj. M., L., D. i K. / i w oparciu o te przesłanki zasadnie przyjął i określił prawdopodobną wartość rynkową nieruchomości, która mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w okresie ostatnich dwóch lat od wyceny, a

6

ponadto odpowiada tendencjom na rynku nieruchomości i uwzględnia zmiany cen nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że skarżący w żaden sposób nie wykazał, że przedmiotowa nieruchomość jest warta więcej, niż kwota określona przez rzeczoznawcę.

Podkreślić w tym miejscu należy, że wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego dokonuje się w oparciu o ceny transakcyjne (wynikające z aktów notarialnych umów sprzedaży), a nie na podstawie subiektywnych odczuć dłużnika. Podobnie ocena przez dłużnika określonych cech nieruchomości jako istotnych, nie podważa prawidłowości sporządzonego operatu. Wycena nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, którymi dłużnik nie dysponuje. W tym zakresie podstawą oceny opinii biegłego nie może być subiektywne przekonanie, co do niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej prezentowane przez dłużnika jako sprzeczne z § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników. Subiektywne przekonanie skarżącego co do odmiennej oceny okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości oraz kryteriów, jakie biegły powinien uwzględnić nie podważa prawidłowości wniosków Sądu Rejonowego i nie może mieć wpływu na ocenę, czy biegły dokonał oszacowania w sposób odpowiadający przepisom prawa, a w konsekwencji oszacowania dokonanego przez Komornika w celu licytacji nieruchomości.

Zupełnie chybione jest odwoływanie się do cen oferowanych na portalach internetowych które to ceny znacząco różnią się od ostatecznych cen sprzedaży, na co tramie wskazał Sąd Rejonowy czy portalu rynku nieruchomości NBP. Operaty dotyczące wyceny nieruchomości sporządzane na potrzeby banków służą zupełnie innym celom i nie mogą stanowić odniesienia przy szacowaniu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Poza tym skarżący w zażaleniu w istocie powiela zarzuty, jakie podniesiono w skardze na czynność Komornika, a które Sąd Rejonowy poddał już wnikliwej i należytej analizie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił zażalenie w myśl art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Na oryginale właściwe podpisy Za zgodność z oryginałem