

Sygn. akt II Cz 357/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 lipca 2015 r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy**

w następującym składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Starosta

Sędziowie - SO Irena Dobosiewicz /spr) SO Ireneusz Płowaś

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela : (...) **Bank (...) S.A. z siedzibą w G.**

przeciwko dłużnikom **A. L., M. L.**

o: egzekucję świadczeń pieniężnych

w przedmiocie skarg dłużników z dnia 7 listopada 2014r, oraz z dnia 14 listopada 2014r. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B. polegające na : opisie i oszacowaniu nieruchomości w sprawie Km 6793/13 i postanowieniu Komornika z dnia 27 października 2014r. w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia w sprawie Km 6793/13

na skutek zażalenia dłużników na punkty 1/pierwszy/ i 3 /trzeci/ postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 27 stycznia 2015r, sygn. akt XII Co 5555/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy

II Cz 357/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 27 stycznia 2015r., rozpoznając skargę dłużników na opis i oszacowanie prawa własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgą wieczystą Kw (...) skargę oddalił, natomiast w zakresie skargi na postanowienie Komornika Sądowego z dnia 27 października 2014r. w przedmiocie przyznania biegłemu mgr inż. R. H. wynagrodzenia za sporządzoną opinię, obniżył wynagrodzenie z kwoty 2915,05 zł do kwoty 2491,33 zł, nadto nie obciążył wierzycieli kosztami postępowania.

Sąd Rejonowy - w zakresie skargi na opis i oszacowanie - wskazał, że

dłużnicy nie akceptują dokonanej wyceny wartości nieruchomości, gdyż ich

zdaniem wartość nieruchomości to kwota około 800 000 zł, tymczasem biegły

ustalił ją na kwotę 575 000 zł, nadto powinien, stosując podejście porównawcze

metodą porównywania parami , dokładnie wskazać, które nieruchomości wziął pod uwagę oraz ich liczbę, a także dokładnie określić źródło wiedzy. Biegły powinien załączyć też tabelaryczne lub wykresowe zestawienie nieruchomości, dokładnie określić cechy porównawcze i cechy zbieżne nieruchomości porównywanych. Zdaniem skarżących, biegły powinien był wskazać następujące dane: datę transakcji nieruchomości porównywanej, lokalizację nieruchomości porównywanej, metraż nieruchomości porównywanej, piętro, ilość pokoi nieruchomości porównywanej, ilość nieruchomości, które wziął pod uwagę stosując metodę porównawczą. Biegły nie wskazał też sygnatur aktów notarialnych oraz źródeł informacji pozyskanych z Internetu.

1

Rozpoznając te zarzuty odwołał się Sąd Rejonowy do z art. 152 ustawy z 21 VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) który określa sposoby określenia wartości nieruchomości. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Wskazał dalej Sąd ,że biegły w udzielonej odpowiedzi na skargę wyjaśnił, iż określona w sporządzonej w dniu 26 września 2014 r. opinii wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dacie określenia wartości (26 września 2014 r.) oraz stan wycenianej nieruchomości w dacie oględzin (22 sierpnia 2014 r.) i odpowiada prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, którą zaakceptuje na rynku największa liczba racjonalnie postępujących nabywców. Biegły wskazał, iż określona wartość rynkowa 2.503 zł/m p.u zastosowanej do analizy rynku i do wyceny jednostki porównawczej mieści się w zaobserwowanym przedziale cen transakcyjnych (od 1.600,00 zł do 3.700 zł/m² p.u.) i jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej w analizowanym okresie (2.632,00 zł/m² p.u), a więc z całą pewnością nie została określona na zbyt niskim poziomie. Biegły podał, iż oszacowanie przedmiotowej nieruchomości zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami, w odniesieniu do konkretnych podobnych

nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W sporządzonej opinii dotyczącej określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, ze zm.) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ustawodawca jednoznacznie określił, że

2

podstawą określenia wartości rynkowej nieruchomości mają być ceny transakcyjne wynikające z faktycznie przeprowadzonych transakcji rynkowych.

Powyższy wymóg potwierdza i precyzuje przepis §4 .1 Rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, który stanowi, iż przy stosowaniu

podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (...)

Zgodnie z §4.3 w/w rozporządzenia, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zwarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły wskazał, iż wszystkie powyżej przytoczone wymogi przepisów prawa zostały zachowane w sporządzonej opinii biegłego. 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 cztery konkretne nieruchomości podobne, w miarę możliwości najbardziej zbliżone pod względem cech rynku, położone w możliwie najbliższej okolicy. Dla potrzeb sporządzenia wyceny dokonano oceny wiarygodności i przydatności uzyskanych danych rynkowych z aktów notarialnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania, jako podstaw wyceny, uwzględniając art. 151

ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz §5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Biegły wskazał, iż sporządzona opinia zawiera dane nieruchomości przyjętych do porównań, które w zakresie potrzebnym dla celów wyceny zostały przedstawione w tabeli porównawczo - obliczeniowej. W tabeli porównawczo - obliczeniowej na stronie 17 opinii została przeprowadzona analiza porównawcza na zestawionych

3

czterech konkretnych nieruchomościach podobnych do przedmiotu wyceny. Tabela porównawczo - obliczeniowa szczegółowo przedstawia zestawienie cech rynkowych i ich stany, ustalony przedział cenowy, bazę danych z cenami transakcyjnymi nieruchomości wybranych do porównań (uwzględniając zasady poufności i ochrony danych osobowych), opis i charakterystykę pod względem cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównań, a także zastosowane poprawki kwotowe, korygujące różnice poszczególnych cech porównywanych nieruchomości oraz stosowne obliczenia wartości. W tabeli porównawczo - obliczeniowej przedstawione są najważniejsze dane nieruchomości porównywanych, takie jak: daty transakcji, położenie, powierzchnie gruntu i budynków mieszkalnych oraz inne istotne dla procesu wyceny cechy i dane. Tabela nie przedstawia informacji o położeniu nieruchomości porównywanych na piętrze, ilości pokoi itp., ponieważ są to nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi a nie nieruchomości lokalowe mieszkalne (mieszkania w budynkach wielolokalowych), w przypadku których takie cechy są opisywane. W praktyce nie spotyka się i nie ma takich prawnych ani fizycznych możliwości, aby nieruchomości gruntowe zabudowane obiektami kubaturowymi położone były na piętrze.

W powyższym stanie rzeczy Sąd uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny.

Opisu i oszacowaniu nieruchomości Komornik dokonał zatem zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami, o których mowa w art. 947 k.p.c. a dokonane przez biegłego oszacowanie, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym art. 948 k.p.c, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd uznał zatem skargę dłużników na czynności Komornika przy Sądzie

4

Rejonowym w Bydgoszczy - M. B. polegające na opisie i oszacowaniu przedmiotowej nieruchomości za bezzasadną. Dłużnicy zaskarżyli również postanowienie w/w Komornika z dnia 27 października 2014 w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia za sporządzoną, opinię, a w szczególności zakwestionowali stanowiącą jego podstawę kartę pracy biegłego dołączoną do faktury VAT (...) z dnia 15 października 2014 r., wskazując, że rachunek biegłego został zawyżony, albowiem nie odzwierciedla nakładu pracy niezbędnego do sporządzenia opinii. W pierwszej kolejności dłużnicy zarzucili, iż czynności badawcze nie mogły wynosić 22 godzin z uwagi na to, iż biegły posiadając stosowny zasób wiedzy wynikający z posiadanych kwalifikacji oraz zapoznania się z materiałem w sprawie mógł sporządzić opinię w znacznie krótszym czasie, mając możliwości gromadzenia i komparatystyki danych za pomocą powszechnie dostępnych multimediiów. Zdaniem skarżących, okres trwania czynności badawczych został zawyżony o 12 godzin.

Biegły ustosunkowując się do powyższego wskazał, że potrzebny czas i nakład pracy oraz niezbędne do wydania opinii, 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 zweryfikowanie wymagało wielogodzinnej pracy studialnej i terenowej.

Wyjaśnił, że „czynności badawcze” w uszczegółowieniu obejmowały: badania i zebranie danych oraz analizę rynku nieruchomości, w tym dojazd do i ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostwo powiatowe w celu pozyskania danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości, analizę aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości i załączonej dokumentacji dodatkowej wraz ze sporządzeniem wypisów i notatek, które miały miejsce w

5

okresie analizy badanego segmentu rynku nieruchomości, analizę rynku nieruchomości na podstawie pozyskanych danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości i innych danych rynkowych, w tym m.in. W związku z powyższym, faktycznie poświęcony łączny czas tylko 22 godzin dla tych wszystkich czynności badawczych, a zwłaszcza dla kluczowej dla procesu wyceny szeroko rozumianej analizy rynku nieruchomości, jest w pełni uzasadniony.

Odnosnie zarzutów skarżących w zakresie wynagrodzenia biegłego, przyznanego w postanowieniu komornika w kwocie 2915,05 zł, to Sąd Rejonowy podniósł, że 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 43 godziny, tj. ok. 5 dni roboczych 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. Zauważył Sąd, iż wykonanie powyższych czynności w części wymagało obecności biegłego w terenie i czasu poświęconego na dojazdy do kancelarii oraz nieruchomości poddanej oględzinom.

Wskazał jednak, że przyjęta przez biegłego stawka wynagrodzenia za godzinę pracy nie mieściła się 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. 2013.518), przy uwzględnieniu aktualnie obowiązującej

6

wysokości kwoty bazowej w 2014 r. zgodnie z art. 9 ust 2 litera a ustawy budżetowej na rok 2014 z dnia 24 stycznia 2014 r. (Dz.U. 2014.162), tj. kwoty 1.766,46 zł.

Zgodnie z powołanym przepisem stawka wynagrodzenia biegłych za każdą rozpoczętą godziną 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 (1,81x1,25), zgodnie zaś z powołanym przepisem wysokość stawki za godzinę pracy maksymalnie powinna wynosić 31,97 zł (1.766,46 zł * 1,81 %). Zatem wynagrodzenie biegłego za wykonaną pracę na podstawie potrzebnego do wydania opinii czasu i nakładu pracy powinno zostać ustalone w wysokości 1.374,71 zł, tj. 43 godzin 31,97 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd obniżył przyznane biegłemu wynagrodzenie do kwoty 2.491,93 zł, na które składa się wynagrodzenie za sporządzoną opinię, ustalone w oparciu o stawkę godzinową 31,97 zł za 43 godzin pracy (tj. 1.374,71 zł) oraz koszt wydatków niezbędnych do wydania opinii w wysokości 651,25 zł, z uwzględnieniem podatku VAT (465,97 zł), o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji.

Zażalenie na postanowienie w jego punkcie 1 i 3 wnieśli dłużnicy, zarzucając błędną ocenę dowodów i uznanie, że operat szacunkowy złożony w sprawie jest szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny, zaś opis i oszacowanie przeprowadzono zgodnie z ustalonymi zasadami oraz naruszenia art. 379 pkt.5 k.p.c. przez pozbawienie dłużników prawa do obrony przez nie doręczenie im wyjaśnień złożonych przez biegłego do akt sprawy w odpowiedzi na skargę na opis i oszacowanie.

Skarżący nadto domagali się zobowiązania biegłego do wskazania materiałów źródłowych, w tym danych dotyczących aktów notarialnych

7

umożliwiających identyfikację nieruchomości wziętych do porównania przez biegłego.

Wnieśli skarżący o zmianę postanowienia przez uchylenie opisu i oszacowanie i zasądzenie od wierzyciela na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Wierzyciel nie zajął stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie podlegało oddaleniu.

Zarzuty dłużników są bezzasadne. Nie sposób się zgodzić ze skarżącymi, że wobec niedoręczenia im wyjaśnień biegłego, złożonych po zaskarżeniu czynności komornika, doszło do pozbawienia skarżących prawa do obrony.

Przepis art. 767§4 zd.2 k.p.c. nakłada na komornika, którego czynność zaskarżono, aby po otrzymaniu odpisu skargi przesłanej przez sąd, sporządził uzasadnienie zaskarżonej czynności (lub przyczyn jej zaniechania) i przekazał ja z aktami sprawy do sądu, do którego skargę wniesiono, chyba że skargę w całości uwzględni, o czym zawiadamia sąd i skarżącego (...).

Następnie Sąd rozpoznaje skargę /art. 767²§1 k.p.c./.

Żaden przepis nie nakłada na sąd obowiązku doręczenia pisma komornika zawierającego uzasadnienie czynności. Uzasadnienie zaskarżonej czynności ma istotne znaczenie dla sądu rozpoznającego skargę na czynności komornika. Gdyby ustawodawca uznał, że uzasadnienie zaskarżonej czynności sporządzone przez komornika należałoby doręczyć stronom postępowania egzekucyjnego, to niewątpliwie dałby temu wyraz w przepisach regulujących postępowanie egzekucyjne.

To, że w sprawie skargi na opis i oszacowanie komornik, jako uzasadnienie swojego stanowiska, przesłał z aktami sprawy stanowisko powołanego do oszacowania biegłego, nie stanowi naruszenia art. 767§3 k.p.c.

8

Sąd zarzut dłużników, iż brak doręczenia pisma z wyjaśnieniami biegłego, będącego faktycznie uzasadnieniem stanowiska komornika prowadzi do nieważności postępowania należało uznać za bezzasadny. Odnosząc się z kolei do pierwszego z zarzutów zażalenia, to jest on nietrafny. Sąd Rejonowy bowiem dokonał bardzo wnikliwej oceny zaskarżonej czynności, odnosząc się do spornego elementu, jakim było oszacowanie nieruchomości przez powołanego biegłego.

Sąd Okręgowy na wstępie pragnie podnieść, że zaskarżeniu podlega opis i oszacowanie, o czym wprost stanowi przepis art. 950 k.p.c. i dopiero w ramach tego zaskarżenia ocenia się prawidłowość oszacowania dokonaną przez biegłego.

Sąd Okręgowy analizując opis i oszacowanie nie znajduje podstaw do uwzględnienia zażalenia podzielać trafności stanowiska Sądu Rejonowego, który dokonał oceny przyjętej przez biegłego metody podejścia do określenia wartości nieruchomości.

Podejście porównawcze polega w każdym przypadku na takim określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenionej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Istotnym zatem czynnikiem ustalenia wartości nieruchomości jest podobieństwo nieruchomości wycenionej i nieruchomości porównywalnych. Sporządzony operat szacunkowy przez biegłego dla potrzeb opisu i oszacowania w postępowaniu egzekucyjnym Sąd Rejonowy poddał wnikliwej ocenie, tak pod względem formalnym jak i merytorycznym, z punktu widzenia wymogów określonych przepisami art. 948 k.p.c. w związku z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. /Dz.U. Nr 207, poz. 2603/.

9

Sąd Okręgowy dokonując ponownej oceny opinii biegłego rzeczoznawcy, potwierdza, że jest spójną i logiczną, co zostało dodatkowo potwierdzone w piśmie stanowiącym uzasadnienie komornika zaskarżonej czynności.

Przedstawiona w operacie szacunkowym charakterystyka nieruchomości zestawionych z nieruchomością wycenioną jest pełna, poddająca się weryfikacji /strona 17 operatu/. Wszystkie nieruchomości są dokładnie opisane, poddane szczegółowej indywidualizacji pod kątem lokalizacji, powierzchni, stanu zagospodarowania, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynków mieszkalnych na tych nieruchomościach posadowionych i standardu ich wykończenia oraz wielkości, sposobu korzystania.

Tak szczegółowy opis porównywalnych nieruchomości, położonych w tej samej miejscowości co nieruchomość dłużników uprawnia do zajęcia stanowiska, że operat poddaje się weryfikacji, wobec czego zarzuty dłużników podniesione w skardze były bezzasadne. Wartość nieruchomości, w jej aktualnym stanie nie jest zaniżona, gdy zważy się że posadowiony na nieruchomości budynek mieszkalny jest nadal w budowie, lokalny rynek sprzedaży nieruchomości jest mało aktywny a ceny transakcyjne znacznie odbiegały w dół od cen ofertowych.

Sąd Okręgowy nie znajdując podstaw do zmiany postanowienia, zażalenie oddalił na mocy 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