

sygn. akt II Cz 509/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy**

w następującym składzie:

**Przewodniczący - SSO Piotr Starosta**

**Sędziowie - SO Tomasz Adamski**

**SO Aurelia Pietrzak (spr.)**

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.

przeciwko dłużnikowi J. D.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 2 czerwca 2014 r. wydane w sprawie XII Co 3055/12

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

Sygn. akt II Cz 509/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie z wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. przeciwko dłużnikowi J. D. o egzekucję świadczenia pieniężnego (sygn. XII Co 3055/12):

1. uchylił swoje postanowienie z dnia 1 lipca 201r. w przedmiocie odrzucenia skarg dłużnika,
2. oddalił skargę dłużnika na postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B. w przedmiocie przyznania wynagrodzenia biegłemu w kwocie 1.882,63 zł w sprawie Km 1580/12,
3. oddalił skargę dłużnika w zakresie opisu i oszacowania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczysta KW (...) w sprawie Km 1580/12.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd wskazał, że skarżący J. D. w złożonych skargach kwestionował czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B., tj. postanowienie z dnia 21 lutego 2013 r. w przedmiocie przyznania wynagrodzenia biegłemu przybranemu do udziału oraz w zakresie opisu i oszacowania zajętej nieruchomości w sprawie Km 1580/12. Skarżący kwestionował wartości podane w karcie pracy biegłego oraz rachunek wydatków do faktury VAT. Odnośnie czynności opisu i oszacowania skarżący podniósł, iż biegły zaniżył wartość

wycenianej nieruchomości, wskazał również na nieprawidłowości, które jego zdaniem znalazły się w załączniku nr (...)do operatu.

Ustosunkowując się do powyższej skargi, komornik sądowy przedłożył szczegółowe wyjaśnienia uwzględniające stanowisko sporządzającego operat szacunkowy biegłego, który nie podzielił zasadności zarzutów podnoszonych w skardze.

W dalszej części Sąd wskazał, że z karty pracy biegłego wynika, że na zapoznanie się z materiałami zawartymi w aktach sprawy poświęcił on 1 godzinę, na czynności przygotowawcze, w tym m.in. oględziny oraz zebranie i analizę danych nieruchomości, analizę aktów prawnych dotyczących sprawy - 7 godzin, na czynności badawcze, w tym, m.in. badanie i zebranie danych oraz analizę rynku nieruchomości, oględziny nieruchomości z transakcji rynkowych - 16 godzin, opracowanie opinii, w tym m.in. maszynopisanie, edycję i oprawę opinii 16 godzin. Łączny czas sporządzenia opinii wyniósł zatem 40 godzin. W ocenie Sądu Rejonowego nie jest to czas obiektywnie nadmierny, ani odbiegający od liczby roboczo-godzin określanych w tym zakresie w innych sprawach przez innych biegłych. Sąd wziął pod uwagę znaczną liczbę czynności, których wymagało przygotowanie ostatecznej wersji opinii, jak również to, iż wykonanie powyższych czynności w części wymagało obecności biegłego w terenie i czasu poświęconego na dojazdy do nieruchomości poddanej oględzinom.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji jedna godzina na zapoznanie się z aktami sprawy jest minimalnym okresem, aby biegły mógł podjąć określone czynności w sprawie. Ponadto biegły poświęcił 7 godzin na czynności przygotowawcze, na które składały się oględziny oraz zebranie i analiza danych nieruchomości, analiza aktów dotyczących sprawy. Biegły był na oględzinach nieruchomości skarżącego, na które musiał dojechać samochodem. Same oględziny nieruchomości skarżącego wraz z dojazdem zajęły zapewne nie mniej niż 2 godziny. Pozostały czas wynoszący mniej niż przeciętna dobowa norma czasu pracy, jest odpowiedni do zebrania i analizy danych nieruchomości oraz analizy aktów prawnych dotyczących sprawy.

Czynności badawcze zajęły biegłemu 16 godzin. Składały się na nie: badanie i zebranie danych oraz analiza rynku nieruchomości, oględziny nieruchomości z transakcji rynkowych. W ocenie Sądu, niewątpliwie ta część sporządzania opinii jest najbardziej pracochłonna, gdyż wymaga zastosowania odpowiednich zmiennych przy wycieszeniu 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 wycieszenia matematyczne, odwołującej się do przepisów prawnych oraz wskazujących metodę i sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższym zarzut skarżącego dotyczący nadmierności czasu na sporządzenie opinii przez biegłego Sąd Rejonowy uznał za niezasadny.

Przechodząc do rozpoznania skargi dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości Sąd wskazał, iż zgodnie z wyjaśnieniami biegłego, wartość rynkowa nieruchomości wskazana w sporządzonej opinii odzwierciedla stan rynku w dacie określenia tej wartości oraz stan wycenianej nieruchomości w dacie oględzin i odpowiada prawdopodobnej cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, którą zaakceptuje na rynku największa liczba racjonalnie postępujących nabywców. Określona wartość rynkowa, zastosowanej do analizy rynku i do wyceny, jednostki porównawczej (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych) mieści się w zaobserwowanym przedziale przeciętnych cen transakcyjnych i jest wyższa od średniej ceny transakcyjnej oraz obowiązuje w warunkach wolnego rynku o niewymuszonej sprzedaży, przy założeniu, że wartość rynkowa jest prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania za daną nieruchomość przy spełnieniu wolnorynkowych zasad. Sąd podkreślił, iż skarżący podważając wycenę nie przedstawił żadnych dowodów na potwierdzenie swojej tezy. Jak słusznie wskazał biegły, podstawą twierdzenia skarżącego z całą pewnością nie są ceny transakcyjne podobnych nieruchomości, ponieważ jedynym wiarygodnym źródłem informacji o cenach transakcyjnych, które wykorzystano w sporządzonej opinii są akty

notarialne umów sprzedaży nieruchomości, do których dłużnik nie będący w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami osobą uprawnioną do takich czynności nie miał dostępu. Niezależnie od płaszczyzny odniesienia skarżącego, zgodnie z obowiązującymi w danej materii przepisami, łatwo dostępne dla informacji skarżącego i każdej innej osoby ceny ofertowe nie mogą być podstawą określenia wartości rynkowych nieruchomości.

Biegły wyjaśnił ponadto, iż w sporządzonej opinii dotyczącej określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosował podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010, nr 102, poz. 651 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 określa bowiem, że podstawą ustalenia wartości rynkowej nieruchomości mają być ceny transakcyjne wynikające z faktów zaistnienia 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 (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.), 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 zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji, wszystkie wymienione powyżej przepisy prawa były przestrzegane przy sporządzaniu opinii biegłego. Dane o cenach transakcyjnych zostały ustalone na podstawie badania aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości znajdujących się w zasobie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostwo powiatowe, a do porównań biegły przyjął nieruchomości zbliżone charakterem i parametrami do nieruchomości szacowanej, które były przedmiotem obrotu rynkowego na lokalnym rynku, położone w możliwie najbliższej okolicy.

Odnosząc się do zarzutu niedostatecznego wyeksponowania przez biegłego potencjału wycenianej nieruchomości, biegły wyjaśnił, iż w opinii położenie ogólne wycenianej nieruchomości w mieście określono w zakresie najwyższej kategorii pozytywnej jako dobre uwzględniając jej atrakcyjną lokalizację, tj. jej specyficzne położenie przy drodze krajowej nr (...), z rozbudowaną siecią połączeń komunikacyjnych oraz z licznym i różnorodnym otoczeniem usługowo-handlowym. Biegły podał, iż w sporządzonej opinii w sposób szczególny został uwzględniony potencjał wycenianej nieruchomości poprzez, w miarę możliwości i w zakresie dostępnych danych rynkowych, odpowiedni dobór do porównań nieruchomości o możliwie najbardziej zbliżonej charakterystyce do przedmiotu wyceny, a zwłaszcza porównywanych nieruchomości NP. I i NP. II, tj. lokali mieszkalnych znajdujących się w tym samym budynku, co nieruchomość wyceniana. Ponadto biegły zaznaczył, iż wszystkie nieruchomości podobne wybrane do porównań posiadają powierzchnie bardzo zbliżone, a w jednym przypadku powierzchnię taką samą, jak wyceniany lokal.

Ponadto skarżący zarzucił, iż załącznik nr(...) będący integralną częścią operatu stanowi odpis części mapy planu miasta B., w którym nie zostały zawarte konieczne informacje dotyczące tytułatury mapy. Odnosząc się do powyższego zarzutu biegły wskazał, iż w załączniku nr (...) do opinii dokonano wskazania ogólnej lokalizacji nieruchomości na kopii mapy miasta B.. Załącznik ten ma jedynie charakter ogólnie informacyjny, a nie dokumentacyjny, czy publikacyjny i zastosowano go wyłącznie dla potrzeb wąskiego grona odbiorców opinii (w tym dłużnika) w celu jak najlepszego wyeksponowania potencjału wycenianej nieruchomości i zaznaczenia jej specyficznego położenia, które obrazuje istniejące otoczenie, przy skorzystaniu z występującego akurat na tej mapie przejrzystego i dobrego oznaczenia graficznego infrastruktury komunikacyjnej, obiektów usługowo-handlowych oraz innych charakterystycznych elementów okolicznego zainwestowania. Ponadto wskazać należy, iż załącznik ten nie stanowi dokumentu geodezyjnego dotyczącego wycenianej nieruchomości i niej jest elementem koniecznym, a tylko fakultatywnym do opracowania.

W tym stanie rzeczy, Sąd Rejonowy uznał skargę dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości za bezzasadną.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżył zażaleniem dłużnik J. D. i domagał się jego uchylenia w punktach 2-3, uchylenia postanowień Komornika dotyczących kosztów sporządzenia operatu oraz uchylenia samego operatu.

W uzasadnieniu podał, że podtrzymuje swoje zarzuty zawarte w skardze na czynności komornika. Ponadto zakwestionował ustalenia Sądu Rejonowego co do czasu niezbędnego dla sporządzenia opinii przez biegłego. Skarżący wskazał także na – w jego opinii – powszechną praktykę zaniżania cen nieruchomości w umowach kupna-sprzedaży, co miało wpływ również na wartość szacowanej nieruchomości.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zażalenie nie jest zasadne. Sąd Rejonowy wydał trafne rozstrzygnięcie w przedmiocie skarg dłużnika na czynności Komornika. Rozważania Sądu Rejonowego, bardzo szczegółowe, są jak najbardziej poprawne i słuszne, a Sąd Okręgowy by nie powielać argumentacji Sądu I instancji, przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących opisu i oszacowania, Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia i wnioski poczynione w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji, który słusznie oparł się na rzeczowych wyjaśnieniach biegłego sądowego.

W ocenie Sądu Odwoławczego, opinia biegłego została wydana bez naruszenia przepisów regulujących kwestię opisu i oszacowania, tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego biegły należycie wywiązał się ze zleconych mu w toku postępowania egzekucyjnego czynności, nie sposób zarzucić mu przy tym braku rzetelności. Biegły sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości. Przystępując do opisu i oszacowania, biegły, analizując szczegółowo rynek nieruchomości, wybrał do porównania obiekty najbardziej wiarygodne, mając na uwadze w szczególności stan techniczny i lokalizację wycenianej nieruchomości.

Przedstawiony przez biegłego tok rozumowania nie budzi zastrzeżeń i to zarówno z punktu widzenia zasad logiki, jak też doświadczenia życiowego. Natomiast zarzuty zażalenia są całkowicie bezzasadne i oparte na twierdzeniach nieopartych żadnymi dowodami. Skarżący wskazuje na – jego zdaniem – powszechną praktykę zaniżania cen nieruchomości w celu uniknięcia wyższych opłat skarbowych i notarialnych. Twierdzenia te są gołosłowne. Skarżący w żadnym wypadku nie wykazał, aby taka sytuacja miała miejsce w przypadku cen transakcyjnych nieruchomości, na których w operacie oparł się biegły.

Równie bezzasadny jest zarzut dotyczący czasu pracy niezbędnego do sporządzenia opinii przez biegłego. Sąd Rejonowy dokonał w tym względzie szczegółowej analizy z uwzględnieniem poszczególnych etapów powstawania tego opracowania, przyjmując, że wskazany przez biegłego czas pracy 40 godzin był odpowiedni na sporządzenie opinii. Sąd Okręgowy w pełni te ustalenia podziela. Zauważyć przy tym należy, że w zażaleniu skarżący nie wskazał, które konkretnie ustalenia Sądu Rejonowego kwestionuje oraz z jakiego powodu, stąd też Sąd Okręgowy nie mógł się do nich w pełni odnieść.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie.