

**Sygn. akt I ACz 337/14**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 6 czerwca 2014 r.**

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie I Wydział Cywilny w składzie następującym

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Dariusz Mazurek (spraw)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Marek Klimczak</b>
	<b>SA Jan Sokulski</b>

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2014 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **B. W.**

o zapłatę

na skutek zażalenia **powoda**

na postanowienie Sądu Okręgowego w Krośnie

z dnia 21 marca 2014 r., sygn. akt I C 291/13

**p o s t a n a w i a:**

**o d d a l i ć zażalenie.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Krośnie dopuścił dowód z opinii biegłego zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości nakładów poczynionych na nieruchomość oraz wartości nieruchomości z uwzględnieniem przeprowadzonych prac remontowo modernizacyjnych. Sąd zlecił opracowanie biegły D. G.. Termin do opracowania opinii określony został do 17 lutego 2014 roku. Dnia 5 marca 2014 roku biegła złożyła opinię na piśmie do akt sprawy.

Postanowieniem z dnia 21 marca 2014 roku Sąd Okręgowy w Krośnie przyznał biegłemu D. G. wynagrodzenie w kwocie 2713 zł 29 gr.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że wraz z opinią biegła złożyła rachunek z treści którego wynika, na opracowanie opinii biegłego poświęcił 85 godzin pracy. Jako stawkę godzinową do obliczenia wynagrodzenia biegła przyjęła kwotę 31 zł 97 gr oraz uwzględniła stawkę podatku VAT.

Sąd Okręgowy ocenił, że podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia dla biegłego stanowią przepisy art. 288 k.p.c. i art. 90 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz nakład pracy biegłego określony w karcie pracy.

Według ustaleń Sądu Okręgowego wykazane w karcie pracy przez biegłą czynności polegające na analizie rynku, oględzinach, zbieraniu danych, badaniu stanu prawnego oraz wywiadów w terenie zajęły łącznie 37 godzin. Sąd Okręgowy ocenił, że wskazana w karcie pracy liczba godzin poświęconych na merytoryczne opracowanie opinii oraz liczba czasu koniecznego do opracowania opinii wraz z uzasadnieniem stanowi powielenie tych samych czynności. W tym zakresie Sąd Okręgowy zweryfikował nakład pracy wykazany przez biegłą przyjmując, że merytoryczne opracowanie opinii wraz z uzasadnieniem i wydrukowanie opinii wymagało łącznie 32 godziny, a całkowity czas niezbędny do opracowania opinii wynosił 69 godzin. W oparciu o takie ustalenia i ocenę Sąd Okręgowy przyznał biegłemu wynagrodzenie.

Z takim rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego w Krośnie nie zgodziła się powódka i zaskarżając postanowienie w całości zażaleniem zarzuciła :

- naruszenie art. 89 i 90 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przez przyznanie biegłemu wynagrodzenia w kwocie 2713 zł 29 gr i uznanie, że przyznane wynagrodzenie uwzględnia czas i nakład pracy biegłego potrzebny do wydania opinii, a zwłaszcza, że dla wydania opinii w przedmiocie objętym postępowaniem niezbędne były 3 godziny czynności w postaci wywiadów, 14 godzin na zbieranie danych w starostwach i urzędach, 4 dni robocze na sporządzenie opinii.

Wskazując na powyższe skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zarządzenia zwrotu całości opłaty od niniejszego zażalenia z powodu oczywistego naruszenia prawa.

W uzasadnieniu zażalenia skarżąca argumentowała, że po weryfikacji karty pracy biegłego przez sąd czas na sporządzenie opinii wynosił 32 godziny, co daje 4 dni robocze, godziny na zbieranie danych w urzędach, wywiady w terenie, analizę rynku dla w ocenie skarżącej biegły sporządzający opinię a rozbudował ją ponad rzeczywistą potrzebę. Skarżąca podnosiła, że wiele czynności było zdecydowanie zbędnych z punktu widzenia przedmiotu postępowania. Podnosiła że powód dołączył do pozwu aktualne niezbędne dokumenty geodezyjno - prawne i faktury. Oceniała, że dokonywanie przez biegłego wywiadu w terenie, analizowanie rynku nieruchomości i zbieranie danych w urzędach przez czas wymieniony w karcie pracy biegłego, nie miało uzasadnienia. Skarżąca zarzucała, że biegła powinna wydać opinię dopiero po przeprowadzeniu postępowania dowodowego z wnioskowanych zeznań świadków i dokumentów.

### ***Sąd Apelacyjny w Rzeszowie rozpoznając zażalenie powódki zważył, co następuje:***

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawowy zarzut skarżącej sprowadza się do twierdzenia, że treść opinii została przez biegłego nadmiernie rozbudowana, a wiele czasochłonnych czynności wymienionych w karcie pracy biegłego było zbędnych dla realizacji zlecenia opracowania opinii przez sąd.

Sąd Apelacyjny zauważa, że ze względu na przedmiot opinii i jej zakres opinia mogła być opracowana tylko przez biegłego mającego uprawnienia do szacowania nieruchomości t.j. rzeczoznawcę majątkowego. Wynika to wprost z treści art. 174 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 240 ust. 2 u.g.n., ilekroć w przepisach odrębnych ustaw mówi się o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie. Oznacza to, że także w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości może dokonywać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to także, że dokonując szacowania (wyceny) nieruchomości, biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przestrzegać przepisów działu IV u.g.n. Wynika to jednoznacznie z art. 149, który stanowi, że przepisy rozdziału 1 działu IV stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie, podmiot własności i cel wyceny. Jeżeli zatem wyceny nieruchomości w niniejszej sprawie dokonano w celu ustalenia wartości udziałów współnika wyłączonego ze spółki, to należało jej dokonać

zgodnie z przepisami rozdziału 1 działu IV u.g.n. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r. IV CK 106/05).

Taki wniosek wynika także z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2002 r., IV CKN 610/00 (OSNC 2002, nr 11, poz. 138),

Szacowanie nieruchomości, ustalenie jej wartości oraz ustalenie wartości nakładów na nieruchomość są zatem czynnościami sformalizowanymi i podlegającymi odpowiednim regulacjom prawnym. Zasadnicze reguły postępowania przy dokonywaniu przez rzeczoznawców majątkowych wymienionych czynności zostały zamieszczone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (art. 1 pkt 7,8 art. 149 – 159, 174 i nast.) Należy w związku z tym stwierdzić, że opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego musi odpowiadać co do swojej formy przepisom cytowanej ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego tej ustawy wydanego przez Radę Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i przybrać postać operatu szacunkowego. Sporządzenie operatu szacunkowego wymaga z formalnego punktu widzenia dokonania czynności określonych w ustawie i rozporządzeniu ( vide: § 55 – 58 rozporządzenia). Zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w infrastrukturę, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W świetle tak określonych ustawą obowiązków rzeczoznawcy majątkowego nie sposób postawić biegłemu sporządzającemu opinie w niniejszej sprawie zarzutu, że w sposób nieuzasadniony rozbudował treść opinii. Nie budzi też wątpliwości z tego punktu widzenia ustalony przez Sąd Okręgowy zakres czasowy konieczny do dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego.

Nie znajdując podstaw do uznania za słuszne zarzutów podniesionych w zażaleniu powódki, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 w związku z 397 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie jako nieuzasadnione.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji.