

WYCENA ROSZCZENIA

Wycena roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia dochodzonego przez Panią Małgorzatę Makowską od Pani Anny Modelskiej sporządzona na potrzeby upadłości konsumenckiej Pani Małgorzaty Makowskiej.

Autor opracowania:

Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy.

Warszawa, 28.04.2025 r.

WYCIĄG Z OPRACOWANIA

Wierzyciel: Małgorzata Makowska	
Przedmiot wyceny	Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia dochodzonego przez Panią Małgorzatę Makowską od Pani Anny Modelskiej sporządzone na potrzeby upadłości konsumenckiej Pani Małgorzaty Makowskiej. Zarzewiem sprawy były ustalenia ustne pomiędzy Panią Małgorzatą Makowską i Anną Modelską wg których część kwoty (138 508,37 zł) ze sprzedawanej przez Panią Małgorzatę Makowską w 2019 roku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (nr KW PO1Y/00030017/1) miała zostać przelana na rachunek bankowy Pani Anny Modelskiej, a potem, po jakimś czasie zwrócona Pani Małgorzacie Makowskiej na jej wezwanie przez Panią Annę Modelską. Zgodnie z tą dyspozycją nabywca wspomnianej nieruchomości przelał wskazaną kwotę na rachunek bankowy Pani Anny Modelskiej, natomiast ona mimo wezwań Pani Makowskiej nie przekazała jej tych środków. W związku z tym Pani Anna Makowska postanowiła dochodzić tej kwoty na drodze sądowej. Wycenę sporządzono wg stanu na dzień 26.03.2025 r.
Cel wyceny	Wycena roszczenia na potrzeby sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłości konsumenckiej Pani Małgorzaty Makowskiej.
Wartość	Rekomendowana wartość rynkowa roszczenia wg stanu na dzień 26.03.2025 wynosi: <u>147 000,00 zł</u> <i>Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy złotych.</i>
Strony umowy	Zamawiający: Pan Przemysław Furmanek, syndyk masy upadłości Pani Małgorzaty Makowskiej; Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa;
Data sporządzenia opinii	28.04.2025 r.

SPIS TREŚCI

1	INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.1.	Przedmiot i cel opracowania	3
1.2.	Podstawa formalna opracowania.....	3
1.3.	Zakres opracowania.....	3
1.4.	Dane źródłowe	3
1.5.	Podsumowanie	3
2	UWAGI WSTĘPNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI.....	4
2.1.	Informacje wstępne.....	4
2.2.	Wybrane zagadnienia prawne dotyczące wierzytelności.....	5
2.2.	Wybrane zagadnienia prawne dotyczące sprawy	6
2.3.	Standard wartości.....	7
2.4.	Podstawy metodyczne	8
3	PODSTAWOWE DANE O WYCENIANYM ROSZCZENIU	8
3.1.	Charakterystyka ogólna wycenianego roszczenia	8
4	OSZACOWANIE WARTOŚCI ROSZCZENIA	9
4.1.	Założenia do wyceny	9
4.2.	Obliczenia	9
5	PODSUMOWANIE – REKOMENDOWANA WARTOŚĆ ROSZCZENIA.....	10
6	UWAGI DOTYCZĄCE OSZACOWANIA.....	11

1 INFORMACJE WSTĘPNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest wycena roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia dochodzonego przez Panią Małgorzatę Makowską od Pani Anny Modelskiej sporządzona na potrzeby upadłości konsumenckiej Pani Małgorzaty Makowskiej. Zarzewiem sprawy były ustalenia ustne pomiędzy Panią Małgorzatą Makowską i Anną Modelską, w świetle których część kwoty (138 508,37 zł) ze sprzedawanej przez Panią Małgorzatę Makowską w 2019 roku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (nr KW PO1Y/00030017/1) miała zostać przelana na rachunek bankowy Pani Anny Modelskiej, a potem, po jakimś czasie zwrócona Pani Małgorzacie Makowskiej na jej wezwanie przez Panią Annę Modelską. Zgodnie z tą dyspozycją nabywca wspomnianej nieruchomości przelał wskazaną kwotę na rachunek bankowy Pani Anny Modelskiej, natomiast ona mimo wezwań Pani Makowskiej nie przekazała jej tych środków, w związku z czym Pani Anna Makowska postanowiła dochodzić tej kwoty na drodze sądowej.

Celem opracowania jest ustalenie wartości rynkowej tego roszczenia na potrzeby jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym (upadłość konsumencka). Wycenę sporządzono wg stanu na dzień 26.03.2025 r.

1.2. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie Pana Przemysława Furmanka – syndyka masy upadłości Pani Małgorzaty Makowskiej.

1.3. Zakres opracowania

W opracowaniu zamieszczono podstawowe informacje dotyczące roszczenia, zaprezentowano podstawowe kwestie związane z wyceną wierzytelności, wzory obliczeniowe oraz standard wartości. W zasadniczej części opracowania przedstawiono ogólne założenie do obliczeń oraz przedstawiono wyniki oszacowania.

1.4. Dane źródłowe

Podstawowym źródłem danych do sporządzenia niniejszego opracowania były informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę na temat okoliczności sprawy w tym m.in. fotokopie akty sprawy cywilnej o sygnaturze XII Nc 112/20 Małgorzaty Makowskiej przeciwko Anny Modelskiej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (Art. 405 kc) oraz pozew o zapłatę z dnia 30.11.2022 r. sporządzony przez syndyka masy upadłości Pani Małgorzaty Makowskiej Pana Przemysława Furmanka. Na potrzeby opracowania korzystano również z informacji ogólnodostępnych rejestrów publicznych np. Elektroniczne Księgi Wieczyste <https://ekw.ms.gov.pl/>.

1.5. Podsumowanie

W ramach niniejszego opracowania wyceną objęto roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia dochodzone przez Panią Małgorzatę Makowską od Pani Anny Modelskiej. Opracowanie sporządzono na potrzeby upadłości konsumenckiej Pani Małgorzaty Makowskiej. Wartość roszczenia została oszacowana na kwotę **147 000,00 zł**.

2 UWAGI WSTĘPNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI

2.1. Informacje wstępne

W literaturze problematyka wycen wierzytelności rozpatrywana jest w dwóch aspektach: wycena na potrzeby sprawozdawczości finansowej oraz wycena na potrzeby sprzedaży.

Wycenę wierzytelności na potrzeby sprawozdań finansowych jednostek gospodarczych regulują przepisy ustawy o rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości Finansowej (MSR/MSSF). Przepisy te zawierają między innymi zasady tworzenia odpisów aktualizujących wartość księgową aktywów finansowych (w tym udzielonych kredytów), zasady ustalania wartości godziwej. Można przyjąć założenie, że stosując zasady szacowania wartości (rozumianej jako cena zbycia) należności regularnych (spłacanych, niezagrożonych) osiągniemy wartość zbliżoną do wartości księgowej. Wartość (rozumiana jako cena zbycia) pakietu, ustalana na potrzeby sprzedaży, może wynosić kilka lub nawet kilkanaście procent wartości nominalnej. Istnieje bowiem prawdopodobieństwo, że już samo wezwanie do zapłaty przekazane dłużnikowi w imieniu własnym przez firmę windykacyjną powoduje spłatę zadłużenia przez kilka procent dłużników, w szczególności z grupy klientów nieprowadzących działalności gospodarczej. Różnica pomiędzy wyceną księgową, a wyceną wartości wynika z różnic w podejściu. W ujęciu księgowym wycena dokonywana jest zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, natomiast wartość (rozumiana jako cena zbycia) opiera się na poszukiwaniu wartości akceptowalnej na rynku. Źródłem regulacji prawnych związanych z wyceną księgową jest konieczność zapewnienia rzetelnej prezentacji sytuacji ekonomicznej jednostki gospodarczej oraz przeciwdziałanie tendencjom kierownictwa do zbyt optymistycznych prezentacji wyników i bieżącej sytuacji finansowej. Powyższe cele są szczególnie istotne dla instytucji finansowych zarządzających środkami tysięcy klientów.

O ile zasady wyceny księgowej należności są uregulowane, o tyle pomimo dynamicznie rozwijającego się rynku wierzytelności, zarówno teoria jak i praktyka nie wypracowały powszechnie stosowanych metod wyceny wartości wierzytelności rozumianej jako cena zbycia w aktualnych warunkach.

Techniki i metody wyceny wierzytelności zależą oczywiście od rodzaju wierzytelności, dłużnika, sytuacji na rynku, itp. W przypadku portfela wierzytelności, to jest dużej liczby wierzytelności wycena opiera się na statystycznych analizach prawdopodobieństwa niewypłacalności dłużników o określonych cechach własnych. Takiej analizie poddawane są szczególnie wierzytelności wobec osób fizycznych (z tytułu kredytów i pożyczek lub niezapłaconych rachunków) lub osób prowadzących indywidualną działalność gospodarczą.

Oszacowanie wartości pojedynczej wierzytelności wymaga szczegółowej analizy kondycji ekonomiczno-finansowej dłużnika. Analiza taka w pierwszej kolejności obejmuje możliwość zaspokojenia wierzytelności z majątku dłużnika. W sytuacji, kiedy jego majątek nie wystarcza na pokrycie spłaty zobowiązań, wycena jest skoncentrowana na analizie możliwości pokrycia spłacanych wierzytelności (w całości lub w ratach) wpływami z działalności operacyjnej, w zakładanym horyzoncie czasowym. W wycenie uwzględnia się zmienność w czasie wartości pieniądza, czyli dyskontuje się na dzień oszacowania wierzytelności przepływy pieniężne wynikające z poniesienia wydatku na nabycie wierzytelności, kosztów dochodzenia oraz z wpływów w wyniku windykacji. Zmienność w czasie wartości pieniądza uwzględnia się poprzez dyskontowanie przepływów pieniężnych związanych z szacowaniem wartości. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do obliczania np. wartości jaką będzie miała za kilka lat lokata złożona dziś w banku na określony procent. Do dyskonta stosuje się stopę procentową dostosowaną do oczekiwań

hipotetycznego inwestora. W przypadku obrotu wierzytelnościami inwestorzy przyjmują do ustalenia opłacalnej dla nich ceny nabycia stopy zwrotu rzędu od kilkunastu do nawet kilkudziesięciu procent. Oczywiście, im większa jest wiarygodność dłużnika tym niższa jest oczekiwana stopa zwrotu przyjmowana do wyceny wierzytelności.

2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące wierzytelności

Ogólne zasady obrotu wierzytelnościami wynikają z przepisów kodeksu cywilnego. Zagadnienia dotyczące zmiany wierzyciela, dłużnika oraz ochrony wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika uregulowane zostały w art. 509-534 k.c. Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania (art. 509 k.c.). Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Rating, inaczej ocena ryzyka, jest wskaźnikiem pozwalającym ocenić wiarygodność kredytową ocenianego podmiotu gospodarczego lub ryzyko związane z różnymi instrumentami finansowymi.

Przedawnienie roszczeń regulują przede wszystkim przepisy art. 117-125 k.c. (Tytuł VI Przedawnienie roszczeń). Zgodnie z obowiązującym od 9 lipca 2018 r. brzmieniem ww. przepisów:

- 1) jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (czyli również w zakresie udzielanych pożyczek i kredytów oraz odsetek) – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata (art. 118 k.c.),
- 2) jeżeli zgodnie z Kodeksem cywilnym, w brzmieniu nadanym nowelizacją, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem 9 lipca 2018 r. (tj. wejścia w życie ustawy nowelizującej) – np. w przypadku skrócenia terminu przedawnienia roszczeń z 10 do 6 lat, termin 6-letni liczony jest od 9 lipca 2018 r.
- 3) nowych zasad dotyczących przedawnienia (w tym krótszego 6-letniego terminu) nie stosuje się do roszczeń, których bieg terminu przedawnienia rozpoczął się przed 9 lipca 2018 r. i zgodnie z dotychczasowymi przepisami roszczenie przedawniłoby się wcześniej niż przy zastosowaniu przepisów w brzmieniu nadanym nowelizacją. Należy zatem przeanalizować czy przedawnienie nastąpi wcześniej na podstawie nowych przepisów (6-letni termin przedawnienia liczony od 9 lipca 2018 r. przypadający na koniec roku kalendarzowego tj. 31 grudnia 2024 r.) czy też na podstawie dotychczasowych (stosując 10 letni termin przedawnienia liczony od daty wymagalności roszczenia). Z powyższego można wywnioskować, że w przypadku wszystkich roszczeń wymagalnych przed 31.12.2014 r. zastosowanie znajdą dotychczasowe przepisy, bowiem 10-letni termin przedawnienia upłynie przed 31.12.2024 r., a zatem wcześniej niż przy zastosowaniu nowych przepisów,
- 4) do przysługujących konsumentowi roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych, których terminy przedawnienia są określone w art. 118 i art. 125 § 1 Kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w brzmieniu dotychczasowym,
- 5) roszczenia przedawnione przysługujące przeciwko konsumentowi, co do których do dnia wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji nie podniesiono zarzutu przedawnienia, podlegają z tym dniem skutkom przedawnienia określonym w kodeksie cywilnym w znowelizowanym brzmieniu – zatem sąd z urzędu będzie badał przedawnienie takich roszczeń.

W kontekście przedawnienia roszczeń warto przytoczyć regulacje KSH dotyczącą odpowiedzialności zarządu za zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w szczególności art. 299 § 1 zgodnie z którym: „Jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.” Niezależnie od kwestii przesłanek uwalniających członka zarządu od odpowiedzialności (art. 299 § 2 KSH). Przedawnienie roszczeń w trybie odszkodowawczym następuje w okresie trzech lat. Kodeks cywilny w art. 442¹ § 1. Stanowi iż „Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się/mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. (...)” .

Odsetki „karne”- zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu cywilnego wyróżniamy odsetki kapitałowe, (art. 359 k.c.) oraz odsetki za zwłokę (np. 481 k.c.). Wyróżniamy odsetki, których źródłem jest sama ustawa tj. ustawowe oraz takie, które mają swoje źródło w umowie tj. umowne. Zarówno odsetki ustawowe jak i umowne mogą występować jako odsetki kapitałowe, albo jako odsetki za opóźnienie.

Odsetki kapitałowe mogą być należne, jako:

- odsetki ustawowe (kapitałowe), które w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych, jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona;

- odsetki umowne (kapitałowe) w wysokości określonej w umowie (nie wyższe jednak, niż odsetki maksymalne), jeśli wysokość odsetek wynika z czynności prawnej,

Odsetki maksymalne (kapitałowe), które w stosunku rocznym odpowiadają dwukrotności wysokości odsetek ustawowych, które z kolei w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych.

Odsetki za opóźnienie mogą być należne jako:

- odsetki ustawowe za opóźnienie, które w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona,

- odsetki umowne za opóźnienie, według określonej stopy procentowej, (nie wyższej jednak, niż odsetki maksymalne za opóźnienie),

Odsetki maksymalne za opóźnienie, które w stosunku rocznym odpowiadają dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które z kolei w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Powyższe przepisy dotyczące odsetek obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 r. Przed tą datą obowiązywały następujące regulacje dotyczące odsetek:

art. 359 k.c. odsetki ustawowe wynosiły 8%

art. 359 kc maksymalne odsetki umowne (np: za korzystanie z cudzego kapitału przy umowie pożyczki, kredytu) wynosiły czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP czyli aktualnie nie 4 x2,5% 10%

art. 481 k.c. ustawowe odsetki za opóźnienie (jeżeli strony nie ustaliły inaczej) w wysokości odsetek ustawowych w rozumieniu art. 359 k.c. czyli 8%

art. 481 kc odsetki umowne za opóźnienie = maksymalne odsetki umowne w rozumieniu art. 359 k.c. czyli max. 10%

2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące sprawy

Pozew o zapłatę z dnia 30.11.2022 r. przeciwko pozwanej Małgorzacie Makowskiej w tej sprawie opierał się na trzech artykułach kodeksu cywilnego: art. 405, 415 i 471. Brzmiały one w następujący sposób:

„Art. 405. Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.”

„Art. 415. Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.”

„Art. 471. Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.”

2.3. Standard wartości

Obowiązkowym elementem opracowania zawierającego oszacowanie wartości majątkowej jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako standard wartości na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto **„godziwą wartość rynkową”** zdefiniowaną - w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącym w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W/w „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” zawierają trzy inne standardy wartości: wartość sprawiedliwa, wartość inwestycyjna, wartość wewnętrzna.

Wartość inwestycyjna to wartość subiektywna, jaką w zależności od konkretnych wymagań, przedmiot wyceny przedstawia dla danego inwestora, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która nie zależy od osoby i jest obiektywna.

Wartość sprawiedliwa to wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział konkretny niekoniecznie zainteresowany przeprowadzeniem transakcji kupujący oraz konkretny niezainteresowany przeprowadzeniem transakcji sprzedający. Kupujący lub sprzedający muszą działać pod przymusem (nakazem).

Wartość wewnętrzna to wartość przedmiotu wyceny, która nie jest oszacowana w związku z konkretną transakcją, a opiera się na wszystkich informacjach nt. przedmiotu wyceny oraz czynnikach zewnętrznych mających wpływ na jego obecną i przyszłą sytuację ekonomiczno finansową.

Godziwa wartość rynkowa definiowana jest jako: „wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i niedziałający pod przymusem lub nakazem”. Ta kategoria wartości zbliżona jest znaczeniowo do „wartości godziwej” zdefiniowanej w art. 28 ust. 6 Ustawy o rachunkowości, jako: „kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami”. Ustawa o rachunkowości nakazuje stosować cenę godziwą do wyceny składników majątku w przypadku, gdy nie można ustalić ceny sprzedaży. Należy wspomnieć, że w/w rozporządzenia MF odwołując się do wartości godziwej określonej w ustawie o rachunkowości określa warunki uznania wartości godziwej za wiarygodną (patrz § 21. ust. 2. rozporządzenia MF). W przedmiotowej wycenie wartość rynkowa rozumiana jest jako cena zbycia pakietu wierzytelności w aktualnym stanie i w panujących warunkach transakcji.

2.4. Podstawy metodyczne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1550 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. Zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t. j. Dz. U z 2023 poz. 1465);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zawodowe Standardy Wyceny RICS - styczeń 2014 r. Polska wersja językowa publikowanego przez RICS oryginału, opracowanego w języku angielskim.

3 PODSTAWOWE DANE O WYCENIANYM ROSZCZENIU

3.1. Charakterystyka ogólna wycenianego roszczenia

Opracowanie zostało sporządzone w związku z prowadzonym przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu postępowaniem upadłościowym Pani Małgorzaty Makowskiej o sygnaturze XI GUp 28/22. Zgodnie z przepisami prawa, co do zasady majątek upadłej osoby w postępowaniu upadłościowym musi zostać zlikwidowany czyli sprzedany. Z tego powodu zaistniała potrzeba oszacowania wartości przysługującego upadłej Małgorzacie Makowskiej roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przez Panią Annę Modelską dochodzonego w ramach prowadzonej sprawy cywilnej o sygnaturze XVIII C 127/23.

Zarzewiem sprawy były ustalenia ustne pomiędzy Panią Małgorzatą Makowską i Anną Modelską wg których część kwoty (138 508,37 zł) ze sprzedawanej przez Panią Małgorzatę Makowską w 2019 roku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położonej w miejscowości Gostyń w województwie wielkopolskim (nr KW PO1Y/00030017/1) miała zostać przelana na rachunek bankowy Pani Anny Modelskiej, a potem, po jakimś czasie zwrócona przez nią Pani Małgorzacie Makowskiej. Według informacji zawartych w treści pozwu, rozwiązanie takie było związane z chęcią zapewnienia pewności dysponowania tymi środkami w związku z prowadzonymi przeciwko Pani Małgorzacie Makowskiej postępowaniami egzekucyjnymi i negocjacjami z wierzycielami i komornikami: „...powódka nie dysponując rachunkiem bankowym, który by nie był zajęty w drodze czynności egzekucyjnych, zwróciła się do znanej jej osobiście pozwanej, w celu udostępnienia przez nią rachunku bankowego, dla przyjęcia zapłaty środków w kwocie 138 508,37 zł tytułem ceny. Strony umówiły się, że po otrzymaniu przelewu na jej rachunek bankowy od kupującego pozwana na wezwanie powódki przekaże jej środki w kwocie 138 508,37 zł.”¹

Zgodnie z tą dyspozycją, Pani Magdalena Wyżujak - nabywca wspomnianej nieruchomości przelała wskazaną kwotę na rachunek bankowy Pani Anny Modelskiej, natomiast ona mimo

¹ Akta sprawy cywilnej nr XII Nc 112/20, karta 2.

wezwań Pani Makowskiej nie przekazała jej tych środków. W związku z tym Pani Anna Makowska postanowiła dochodzić tej kwoty na drodze sądowej. Pozew przeciwko Pani Annie Modelskiej o zapłatę w postępowaniu upominawczym wraz ze wnioskiem o zabezpieczenie i zwolnienie od kosztów procesu został złożony dnia 21.07.2020 r. Sprawa prowadzona była pod sygnaturą XII Nc 112/20, jednak jej procedowanie zostało wstrzymane ze względów formalnych. W trakcie postępowania upadłościowego Pani Małgorzaty Makowskiej została wszczęta formalnie nowa sprawa pod sygnaturą XVIII C 127/23, ale faktycznie odnosząca się do kwestii zawartych w sprawie XII Nc 112/20.

W związku ze sprawą, na nieruchomości należącej do Pani Anny Modelskiej (KW nr PO1Y/00040311/5) została ustanowiona hipotek przymusowa na kwotę 138 509,00 zł jako zabezpieczenie na czas toczącego się postępowania w sprawie o zapłatę (postępowanie XVIII C 127/23). Jako wierzyciel wpisany jest (nie do końca precyzyjnie) „Syndyk masy upadłości Małgorzaty Makowskiej i Przemysława Makowskiego”.

4 OSZACOWANIE WARTOŚCI ROSZCZENIA

4.1. Założenia do wyceny

Zgodnie ze złożonym pozwem przeciwko Pani Annie Modelskiej Pani Małgorzata Makowska dochodzi środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości, które według wcześniejszych ustaleń ustnych, Pani Anna Modelska miała zwrócić na jej wezwanie. W tej sprawie toczyło się postępowanie pod sygnaturą XII Nc 112/20. Obecnie trwa formalnie nowe postępowania sądowe pod sygnaturą XVIII C 127/23. Na potrzeby wyceny przyjęto założenie, że istnieje duże prawdopodobieństwo wydania pozytywnego wyroku przez Sąd, tylko będzie to wymagało środków na obsługę prawną oraz czasu. W wycenie uwzględniono również istnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej ustanowionej na nieruchomości należącej do Pani Anny Modelskiej (KW nr PO1Y/00040311/5). Przyjęto, że sprawa będzie ostatecznie rozstrzygnięta za 4 lata. Wyegzekwowanie tego roszczenia wymaga podjęcia odpowiednich działań prawnych takich udział w rozprawach, sporządzenie odpowiednich pism procesowych, koszty apelacji. W związku z tym mając na uwadze perspektywę potencjalnego nabywcy wartość roszczenia będzie odpowiadać wartości kwoty, którą będzie można pozyskać wraz z odsetkami pomniejszoną o niemożliwe do odzyskania koszty, wraz z uwzględnieniem ogólnego ryzyka powodzenia całej sprawy oraz uwzględnieniem tego kiedy te przepływy miałyby nastąpić.

4.2. Obliczenia

Do obliczeń wykorzystano następujące dane:

- Koszty obsługi prawnej oszacowano na kwotę 19 tys. zł. Na kwotę tą składałaby się obsługa prawna trzech rozpraw wraz z pismami, (4 500,00 zł); opłata od apelacji (7 000,00 zł); koszt napisania apelacji (6 000,00 zł), obsługa prawna w postępowaniu apelacyjnym (1 500,00 zł). Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto, że koszty te nie są do odzyskania w trakcie postępowania i że będzie trzeba je uwzględnić (ponieść) na początku postępowania.

- kwota nominalna roszczenia 138 508,37 zł;

- uwzględniono dotychczasowe odsetki za okres od 22.05.2020 do daty na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny 26.03.2025 r. Odsetki obliczono przy pomocy kalkulatora odsetek za opóźnienie portalu podatkowo – księgowego Gofin na kwotę 63 579,52 zł;

- przyjęto założenie, że środki ze sprawy będą do odzyskania będą po zakończeniu postępowania, tj. za 4 lata;
- w związku z powyższym uwzględniono odsetki za 4 lata od dnia uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny tj. od 26.03.2025 do 26.03.2029 r. Odsetki obliczono przy pomocy kalkulatora odsetek za opóźnienie portalu podatkowo – księgowego Gofin na kwotę 62 371,46 zł. Odsetki obliczono przy założeniu obowiązywania dotychczasowej stopy odsetek za opóźnienie (11,25%);
- w związku z istniejącym zabezpieczeniem hipotecznym przyjęto, że ryzyko braku odzyskania środków wynosi 20%, co zostało uwzględnione we wzorze obliczeniowym;
- kwotę zwrotu (kwota główna wraz z dotychczasowymi i przyszłymi odsetkami) uwzględniając wspomniane wyżej ryzyko zdyskontowano stopą dyskontową 6,3 % odpowiadającą oprocentowaniu 4-letnich obligacji skarbowych Skarbu Państwa.²
- jako ostateczną wartość roszczenia przyjęto sumę przepływów pieniężnych związanych ze sprawą: koniecznych do poniesienia na początku postępowania wydatków (ze znakiem ujemnym) i zdyskontowaną kwotą zwrotu uwzględniającą ogólne ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy. Ostatecznie wartość roszczenia określono według poniższego wzoru:

$$W_z = -K + ((1-r) * (K_N + O_1 + O_2)) / (1+d)^n$$

Gdzie:

W_R – Wartość roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;

K- koszty przeprowadzenia postępowań;

K_N – kwota nominalna roszczenia;

O_1 – naliczone odsetki za okres od powstania roszczenia do daty wyceny;

O_2 – zakładane odsetki za okres od daty wyceny do daty odzyskania środków;

r – ogólne ryzyko braku odzyskania środków;

d – stopa dyskontowa;

n – ilość okresów (lat) do odzyskania roszczenia (pozyskania środków);

$$\begin{aligned} W_z &= -19\,000,00 \text{ zł} + ((1-0,20) * (138\,508,37 \text{ zł} + 63\,579,52 \text{ zł} + 62\,371,46 \text{ zł})) / (1+0,063)^4 = \\ &= -19\,000,00 \text{ zł} + (0,8 * 264\,459,35 \text{ zł}) / 1,28 = -19\,000,00 \text{ zł} + 165\,697,46 \text{ zł} = 146\,697,46 \text{ zł}; \end{aligned}$$

W zaokrągleniu do pełnych tysięcy: **147 000,00 zł.**

5 PODSUMOWANIE – REKOMENDOWANA WARTOŚĆ ROSZCZENIA

Rekomendowana godziwa wartość rynkowa roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia dochodzonego przez Panią Małgorzatę Makowską od Pani Anny Modelskiej wg stanu na dzień 26.03.2025 r. wynosi:

147 000,00 zł

Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy złotych.

² <https://www.obligacjeskarbowe.pl/oferta-obligacji/obligacje-4-letnie-coi/coi0329/>

6 UWAGI DOTYCZĄCE OSZACOWANIA

Niniejsze opracowanie wykonano przy zastosowaniu najwyższej staranności i w najlepszej wierze w oparciu o dokumentację otrzymaną od Zleceniodawcy. Zleceniodawca oraz osoby trzecie powinny mieć na uwadze, że przedstawione oszacowanie może być obarczone ryzykiem, wynikającym z prawdopodobieństwa przyjętych w oszacowaniu założeń.
