

Sygn. akt II Cz 706/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Bogumił Goraj

Sędziowie: SO Wojciech Borodziuk

SO Aurelia Pietrzak (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Banku (...) S.A.

z udziałem Z. S. i A. N.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużnika Z. S. na opis i oszacowanie nieruchomości w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. M. W. pod sygnaturą akt Km 472/03

na skutek zażalenia dłużnika Z. S. na postanowienie Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 9 lipca 2013 r., sygn. akt I Co 377/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 706/13

UZASADNIENIE

Dłużnik Z. S. wniósł skargę na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) sporządzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S.M. W. w dniu 19 listopada 2012 r. w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt Km 472/03. W sporządzonym operacie dłużnik dopatrywał się błędów o charakterze formalnym i merytorycznym.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Szubinie, w sprawie o sygn. akt I Co 377/13, oddalił skargę. W uzasadnieniu wskazał, że operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, tj. zgodnie ze standardami ustanowionymi w przepisach prawa, a w szczególności w rozporządzeniu 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.).

Postanowienie w całości zaskarżył dłużnik, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie skargi na opis i oszacowanie. W uzasadnieniu zażalenia skarżący powtórzył zarzuty sformułowane w skardze.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne.

Przystępując do rozpoznania zażalenia należy wskazać, że podstawę prawną sporządzenia opisu i oszacowania stanowią poza przepisami kodeksu postępowania cywilnego, również przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz 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.).

Bezspornym w rozpoznawanej sprawie było to, że powołany przez Komornika rzeczoznawca mgr inż. R. G. posiadał uprawnienia do wyceny nieruchomości. Zaś, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, sporządzony przez biegłego operat spełnia wymogi przewidziane w przywołanych powyżej aktach prawnych i odpowiada celowi, dla którego rzeczoznawca został powołany.

W ocenie 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 i trudno dopatrzeć się w tym względzie jakichkolwiek nieprawidłowości, które uzasadniałyby przyjęcie, że biegły zaniżył wartość ocenianej nieruchomości. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej, wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla aktualny poziom cen transakcyjnych ustalonych w obrocie wolnorynkowym w okresie ostatniego dwóch i pół roku. 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 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 ostatniego dwóch i pół roku od wyceny, a ponadto odpowiada tendencjom na rynku nieruchomości i uwzględnia zmiany cen nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu braku uwzględnienia w operacie szacunkowym drzewostanu znajdującego się na nieruchomości, należy stwierdzić, że zarzut ten jest nietrafiony. Na stronie 7 operatu biegły wprost stwierdza, że „w części (nieruchomości) urządzona zieleń z nasadzeniami zieleni ozdobnej oraz drzewami owocowymi. Przy głównym wjeździe na nieruchomość od strony ulicy znacznych rozmiarów topole.” Stan zadrzewienia jest udokumentowany również na fotografiach załączonych do operatu. Z kolei uzasadnienie pominięcia drzewostanu przy dokonywaniu wyceny nieruchomości znajduje się na stronie 13 operatu, gdzie biegły stwierdza, że „zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (...) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują.”

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że skarżący nie wykazał, że przedmiotowa nieruchomość jest warta więcej, niż kwota określona przez rzeczoznawcę, ani w jaki sposób istniejący drzewostan miałby podnosić wartość nieruchomości. Skarżący nie wspomina nic o ewentualnych pożytkach, jakie mogłyby przynosić drzewa owocowe czy topole. Ponadto należy zauważyć, że powszechnie znane jest zjawisko wycinania topoli z uwagi na jej silne właściwości alergenne, a także słabe ukorzenie, niską gęstość pnia, które stwarzają poważne ryzyko przewrócenia lub złamania się drzewa. Również drewno topoli nie przedstawia dużej wartości ze względu na jego niską jakość.

Za nietrafiony uznał Sąd Okręgowy także zarzut braku spełnienia wymogów formalnych w sporządzonym operacie. Nie ulega wątpliwości, że operat zawiera wszelkie niezbędne elementy charakterystyczne dla tego rodzaju dokumentu szczegółowo określone w rozdziale 4 przywołanego powyżej rozporządzenia, zaś podpis pod operatem nie musi być czytelny, wystarczy, że odzwierciedla cechy charakterystyczne dla osoby, która go składa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 78/09).

W tym stanie rzeczy, skoro zarzuty skarżącego nie podważyły operatu szacunkowego, a co za tym idzie opisu i oszacowania sporządzonego przez Komornika, skargę należało oddalić na podstawie art. 767 § 1 k.p.c., co też Sąd Rejonowy słusznie uczynił.

Konsekwencją nieuwzględnienia zarzutów skarżącego było oddalenie przez Sąd Okręgowy zażalenia w myśl art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.