

Sygn. akt II Cz 371/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Starosta

Sędziowie - SO Irena Dobosiewicz

SO Aurelia Pietrzak (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela (...) S.A. w W.

przeciwko dłużnikom T. Ł., M. Ł. (1), M. Ł. (2)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużników M. Ł. (1) i M. Ł. (2) na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie XII Co 8618/13

postanawia:

1. **odrzuć zażalenie M. Ł. (2),**

2. **oddalić zażalenie M. Ł. (1).**

Sygn. akt II Cz 371/14

UZASADNIENIE

Dłużnicy M. Ł. (1) i M. Ł. (2) złożyli skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy D. W. w sprawie o sygn. akt Km 11977/13, tj. opis i oszacowanie nieruchomości - samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W uzasadnieniu skargi podnieśli, iż dokonana przez biegłą wycena nieruchomości oparta jest na nieprawidłowym opisie stanu technicznego lokalu, gdyż w ich ocenie standard lokalu jest wysoki, zaś w operacie określono go jako przeciętny. Skarżący stwierdzili również, iż biegła przeprowadziła analizę porównawczą opierając ją na błędnej metodologii. Podkreślili, iż biegła nie wskazała cech porównywanych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ponadto w ich ocenie operat szacunkowy jest wewnętrznie sprzeczny, z uwagi na fakt, iż stan techniczny lokalu biegła określiła jako przeciętny, podczas gdy w tabeli porównawczej co do stanu technicznego wskazano stopień 3, a więc najwyższy.

W odpowiedzi na powyższą skargę Komornik przekazał sporządzone przez biegłą sądową mgr H. A. uzasadnienie zaskarżonej czynności podnosząc, iż skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

Postanowieniem z dnia 20 marca 2014 r., w sprawie XII Co 8618/13, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy przywrócił dłużnikom M. Ł. (1) i M. Ł. (2) termin do złożenia skargi, po czym oddalił ją.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że oszacowania nieruchomości dokonał powołany przez Komornika biegły sądowy, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c., na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przedmiotem opisu i oszacowania była nieruchomość budynkowa - samodzielny lokal mieszkalny nr (...) zlokalizowany w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Biegła odnosząc się do zarzutów skarżących podała, iż zgodnie z § 4.1-3 rozporządzenia przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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 tych transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, iż wbrew twierdzeniom skarżących, biegła dokonała analizy porównawczej cech nieruchomości wycenianej do przyjętych cech nieruchomości podobnych, i podała, iż dokonała tego w oparciu o arkusze(...) autorstwa T. K.(...). Zastosowała w wycenie elementy analizy statystycznej, które ograniczyły element subiektywizmu w procesie określania wartości rynkowej.

Odnosząc się do zarzutu przyjęcia nieprawidłowego opisu stanu technicznego lokalu, biegła wskazała, iż w pkt 5.2.3. na str. 8 i 9 operatu został szczegółowo opisany stan techniczny i standard wykończenia lokalu, z uwzględnieniem zakresu prowadzonych prac remontowych. Stan techniczny i standard lokalu nie odbiega od materiałów i rozwiązań powszechnie stosowanych na rynku, dlatego też został określony jako przeciętny. Biegła wskazała przy tym, iż skali cech rynkowych nie należy odnosić do powszechnie używanych znaczeń słów, a do najlepszych i najgorszych cech rynkowych nieruchomości zakwalifikowanych jako nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4.16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jako stan cechy dobry określono stan techniczny budynku. Przeprowadzona analiza rynku wskazała, iż jednym z najistotniejszych czynników, od których zależy cena transakcyjna była cecha - stan techniczny budynku. Cechę tę dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny określono jako dobry.

Wobec powyższego, podnoszony przez skarżących zarzut wewnętrznej sprzeczności operatu Sąd Rejonowy uznał za bezzasadny.

Postanowienie zaskarżyli zażaleniem dłużnicy M. Ł. (1) i M. Ł. (2).

W uzasadnieniu sformułowali zarzut oparcia rozstrzygnięcia w całości o wyjaśnienia biegłej bez dokonania przez Sąd Rejonowy własnej analizy i ustaleń.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne. Sąd Rejonowy wydał trafne rozstrzygnięcie w przedmiocie skargi na czynności Komornika i wbrew twierdzeniom skarżących ustosunkował się do wszystkich sformułowanych w niej zarzutów.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że już na etapie postępowania w pierwszej instancji zachodziła przesłanka do odrzucenia zażalenia M. Ł. (2), z uwagi na brak podpisu skarżącej pod tym środkiem zaskarżenia. Pierwotnie złożone zażalenie dłużników M. Ł. (1) i M. Ł. (2) nie zawierało podpisu żadnego z nich i nie było opłacone, wobec czego Sąd Rejonowy – zarządzeniem z dnia 15 kwietnia 2014 r. – wezwał ich do uzupełnienia tego braku oraz uiszczenia opłaty w terminie siedmiu dni pod rygorem odrzucenia zażalenia. W zakreślonym czasie do Sądu wpłynęło prawidłowo

opłacone zażalenie podpisane jedynie przez M. Ł. (1). W tym stanie rzeczy zażalenie M. Ł. (2) podlegało odrzuceniu, co też Sąd Okręgowy uczynił na podstawie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 370 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Przechodząc do rozpoznania zażalenia M. Ł. (1), należy przypomnieć, 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.).

Oczywistym w rozpoznawanej sprawie było to, że powołana przez Komornika biegła H. A. posiadała uprawnienia do wyceny nieruchomości. Zaś, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, sporządzony przez biegłą operat spełnia wymogi przewidziane w przywołanych powyżej aktach prawnych i odpowiada celowi, dla którego biegła została powołana.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że biegła należycie wywiązała się ze zleconych jej w toku postępowania egzekucyjnego czynności, nie sposób zarzucić jej przy tym braku rzetelności. Biegła sporządziła operat szacunkowy w sposób odpowiadający jej wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości.

Przedstawiony przez biegłą tok rozumowania nie budzi zastrzeżeń i to zarówno z punktu widzenia zasad logiki, jak też doświadczenia życiowego. Natomiast zarzuty zażalenia są nietrafne. Zgodnie z art. 813 § k.p.c., w wypadkach wymagających zasięgnięcia opinii biegłego, komornik zwróci się o wydanie opinii do jednego lub kilku stałych biegłych sądowych. Natomiast stosownie do art. 948 § 1 zd. 1 k.p.c., szacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Konieczność powołania biegłego wynika z tego, że osoba ta posiada wiadomości specjalne, którymi nie dysponuje komornik, czy też sąd. Późniejsza analiza wydanej przez biegłego opinii może być zatem dokonywana jedynie pod kątem jej rzetelności, logiczności, czy zgodności z regulującymi tę materię przepisami prawa. Sąd rozpoznający sprawę w pierwszej instancji takiej analizy dokonał, właściwie oceniając podniesione w skardze na opis i oszacowanie zarzuty i nadając odpowiednie znaczenie argumentom przedstawionym przez biegłą jako specjalistę w dziedzinie szacowania nieruchomości. W konsekwencji zarzut, iż Sąd nie dokonał własnych ustaleń jest bezzasadny.

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.