

**Sygn. akt II Cz 469/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Janusz Kasnowski (spr.)

Sędziowie: SO Irena Dobosiewicz

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2014 r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku

(...) SA w W. (wierzyciela)

Przeciwko

A. P. (dłużnikowi)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 7 marca 2014r. w sprawie o sygn. XII Co 16998/11 - oddalające skargę dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

**Sygn. akt II Cz 469/14**

## UZASADNIENIE

Dłużnik A. P. wniósł skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy S. J. z dnia 22 października 2013r. w sprawie Km 3653/11 w postaci opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu dłużnik wskazał, że nie zgadza się z dokonaną wyceną nieruchomości, albowiem biegły sam dokonywał pomiarów i w operacie została błędnie przyjęta powierzchnia użytkowa domu mieszkalnego - 141,20 m<sup>2</sup>, podczas gdy jest w posiadaniu projektu budowlanego, z którego wynika, że powierzchnia użytkowa domu wynosi 253,92 m<sup>2</sup>, a budynek został zrealizowany zgodnie z projektem. Dodatkowo zarzucił, że do obliczeń przyjęto wskaźnik wzrostu cen 0,5% miesięcznie. Przyjęta teza nie została udowodniona w operacie, a sytuacja na rynku nieruchomości w okresie dwóch ostatnich lat wskazuje na trend zniżkowy lub stabilizację.

Sąd doręczył biegłemu sądowemu W. M. odpis skargi dłużnika w celu zajęcia stanowiska wobec zarzutów w niej podniesionych.

Biegły wyjaśnił, że na wyznaczony termin oględzin nieruchomości dłużnik nie przybył, a obecnym w zastępstwie członkom rodziny nie przekazał do okazania projektu budynku, zatem biegły sam musiał wykonać pomiary inwentaryzacyjne wraz z odrębnymi szkicami budynku. Częścią składową operatu szacunkowego nie jest inwentaryzacja budowlana składników nieruchomości, zatem takowej odrębnie nie sporządzono. Biegły wskazał, że w części aktów prawnych, które regulują sposób obliczania powierzchni użytkowej budynków i mieszkań obowiązują zasady z nieobowiązującej już normy (...), które przywołano w operacie. Po wejściu do UE ujednoczono zasady ustalania powierzchni użytkowej w nowych projektach i wprowadzono w miejsce przytoczonej wyżej normy normę (...). W projektach nadbudowy i rozbudowy obowiązują dotychczasowe zasady, w nowych projektach nowe. Do celów wynikających z potrzeb wykonania operatu biegły zastosował zasadę w/g badań statystycznych z uwzględnieniem powierzchni na poddaszu w/g wymagań(...). Skoro zaś budynek wzniesiono około 2006 r. to projekt budowlany ma obliczoną powierzchnię użytkową najprawdopodobniej w/g zasad (...)(np. są to odmienne zasady wliczania powierzchni poddaszy ze skośnymi sufitami, wlicza się też piwnice. W tej sytuacji powierzchnie te nie mogą być porównywalne. Biegły wskazał, że przyjęta w operacie forma obliczenia powierzchni uznana została jako najbardziej przystająca do tych powierzchni, które podane były informacyjnie przy transakcjach nieruchomościami porównywalnymi - starsza zabudowa już zbywana.

Ustosunkowując się do wskaźnika wzrostu cen biegły stwierdził, że nie został on ustalony matematycznie. Wskazał, że lokalnie wielkość jego zależna jest od zbyt wielu zmiennych czynników, aby można było każdorazowo go określić. W zależności od lokalizacji ceny spadają, lub w przypadku lokalizacji uznanej za dobrą, jak ma to miejsce przy nieruchomości wycenianej (funkcja mieszkalna połączona z rekreacją z racji bardzo blisko położonego Z. K.) nieruchomość powinna cieszyć się większym popytem niż przeciętne dla aktualnej sytuacji rynkowej. Dodał, iż w praktyce, mimo upublicznienia wyników badań wskazujących na stagnację w ruchu cen na rynku nieruchomości na przestrzeni ostatniego okresu definitywnego spadku cen nie zauważa się. Dodał, że operat szacunkowy przedstawia wartość rynkową nieruchomości w/g przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy. Jednocześnie wskazał, że po dostarczeniu projektu budynku i po jego konfrontacji z wynikami pomiarów może wykonać ponowną wycenę wg zasad obliczenia powierzchni użytkowej (...), aktualizując jednocześnie wycenę na nową datę.

W świetle powyższych wyjaśnień biegłego Sąd wezwał dłużnika do przedłożenia w określonym terminie projektu budowlanego domu mieszkalnego objętego egzekucją, czego dłużnik nie uczynił.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 7 marca 2014r. wydanym w sprawie XII Co 16998/11 Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił skargę dłużnika.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że nie dopatrzył się uchybień w powołaniu biegłego oraz w wykonanym przez niego oszacowaniu. Skarżący nie przedstawił zaś żadnych dowodów na poparcie skargi, z których wynikałaby nierzetelność, czy też nieprawidłowość sporządzonego operatu szacunkowego. Nie przedłożył projektu budynku i nie wykazał, iż do wyceny została przyjęta nieprawidłowa powierzchnia użytkowa, co skutkuje zaniżoną wyceną nieruchomości. W świetle wyjaśnień biegłego, odnośnie przyjętego wskaźnika wzrostu cen, Sąd nie uwzględnił także twierdzeń dłużnika, że ten wskaźnik jest nieuzasadniony. Poza tym uznał, że wartość zajętej nieruchomości przyjęta w operacie jest pozycją jedynie wyjściową natomiast cena, którą gotowi będą zapłacić za nią potencjalni nabywcy, ukształtowana zostanie dopiero w wyniku przetargu (zaskarżone postanowienie wraz z uzasadnieniem – k.34 i 35).

W zażaleniu na postanowienie dłużnik A. P. domagał się jego uchylenia i nakazania Komornikowi Sądowemu dokonanie ponownego opisu i oszacowania jego nieruchomości objętej egzekucją.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący powtórzył w istocie zarzuty uprzednio podniesione w skardze na czynność Komornika, a mianowicie, że:

- w operacie szacunkowym błędnie określono powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na 141,20 m<sup>2</sup>, bowiem z projektu budowlanego wynika, że ta powierzchnia wynosi 253,92 m<sup>2</sup>, a zatem różnica jest znaczna, co też znacznie obniżyło wartość nieruchomości;

- w operacie szacunkowym do obliczeń przyjęto błędny wskaźnik wzrostu cen 0,5% miesięcznie, nie uwzględniając sytuacji na rynku nieruchomości w okresie ostatnich dwóch lat, która pokazuje niżkowy trend lub stabilizację cen, a nie trend zwykły.

Na potwierdzenie pierwszego z zarzutów dłużnik złożył projekt budowlany domu mieszkalnego, a na poparcie drugiego odwołał się do analiz rynku nieruchomości przeprowadzonych przez – jak twierdził – wyspecjalizowane firmy m.in. Barometr rynku nieruchomości Rzeczpospolitej. Załączył wykres zmian cen nieruchomości, który – jego zdaniem – pokazuje, że obniżki cen mogą przekroczyć 5%, a to świadczy o braku wiedzy biegłego co do kształtowania się cen nieruchomości i rodzi brak zaufania do dalszych jego analiz i opinii zawartych w operacie szacunkowym (zażalenie – k.49 do 51).

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

Zażalenie dłużnika nie znajduje uzasadnienia. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny opisu i oszacowania nieruchomości dłużnika położonej w K. przy ul.(...) i ujętej w księdze wieczystej KW (...), do której skierowano egzekucję. Oszacowania nieruchomości dokonał z pomocą biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i wyceny nieruchomości, jak wymaga art.948 § 1 kpc. Operat szacunkowy przez niego sporządzony, jeżeli nawet zawiera pewne nieścisłości, co do ustalenia powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, to nie jest wadliwy w takim znaczeniu, że określona w nim rynkowa cena nieruchomości na 437 000 zł jest nieprawidłowa (w znaczeniu zaniżona).

Do takiego wniosku miałyby prowadzić zarzut pierwszego zażalenia dłużnika, który oprócz złożenia projektu budowlanego domu mieszkalnego mającego potwierdzać jego większą powierzchnię użytkową, niż wskazana w operacie szacunkowym nieruchomości sporządzonym przez biegłego sądowego, nie wyjaśnił, że ta ewentualna rozbieżność wpłynęła wprost na ogólną wartość nieruchomości. Innymi słowy, że wskutek tej ewentualnej różnicy powierzchni użytkowej domu mieszkalnego wartość nieruchomości ustalona przez biegłego sądowego na 437 000 zł jest zaniżona lub zachodzą uzasadnione wątpliwości, iż mogła zostać zaniżona i to znacząco. Tylko znacząca różnica w wycenie mogłaby mieć znaczenie, bowiem pamiętać należy, że w grę wchodzi cena rynkowa nieruchomości, a więc cena uśredniona, możliwa do uzyskania w wolnym obrocie.

Przechodząc do analizy i porównania zapisów w projekcie budowlanym domu mieszkalnego złożonym przez dłużnika do zażalenia i w operacie szacunkowym opracowanym przez biegłego sądowego – prima facie – daje się zauważyć rozbieżność w określeniu powierzchni użytkowej budynku. W projekcie budowlanym została określona na 253,92 m<sup>2</sup> (k.30 projektu), zaś w operacie szacunkowym biegłego sądowego na 141,20 m<sup>2</sup> (k.4 operatu). W projekcie budynku powierzchnię użytkową określono w ten sposób, że od ogólnej powierzchni budynku (364,02 m<sup>2</sup>) odjęto taras zewnętrzny (71,35 m<sup>2</sup>) oraz powierzchnię poddasza, które opisano jako pomieszczenia pomocnicze (38,75 m<sup>2</sup>). Na tak powstałą powierzchnię użytkową (253,92 m<sup>2</sup>) złożyły się powierzchnie pomieszczeń na parterze (70,07 m<sup>2</sup>) i na piętrze (62,16 m<sup>2</sup>) budynku oraz powierzchnia pomieszczeń w piwnicy (121,69 m<sup>2</sup>). Natomiast biegły sądowy w operacie szacunkowym, przy podobnej powierzchni parteru budynku (65,70 m<sup>2</sup>, bo pomniejszonej jedynie o wiatrołap ujęty w projekcie budowlanym), takiej samej powierzchni piętra (62,20 m<sup>2</sup>), uwzględnieniu jednak częściowo powierzchni poddasza (13,30 m<sup>2</sup>) i pominięciu powierzchni pomieszczeń w piwnicy budynku, ustalił jego powierzchnię użytkową na 141,20 m<sup>2</sup>. Daje się zatem zauważyć, że biegły – do ustalenia powierzchni użytkowej budynku – nie uwzględnił jedynie pomieszczeń piwnicznych obejmujących dwa garaże, kotłownię, pomieszczenie gospodarcze i ciąg komunikacyjny (porównaj: projekt budowlany – k.30 i operat szacunkowy – k.4). Powierzchnia tych pomieszczeń, jak już wcześniej wskazano, stanowiła łącznie 121,69 m<sup>2</sup>. Gdyby nie podzielić stanowiska biegłego

sądowego i uwzględnić tę powierzchnię, jako użytkową, to po przeliczeniu - uwzględniającym cenę m<sup>2</sup> ustaloną przez biegłego na 3092,21 zł - oznaczałoby, że tylko te pomieszczenia (piwniczne) podniosłyby ustaloną cenę nieruchomości aż o 376 291 zł (z kwoty 437 000 zł do kwoty 813 291 zł). Już w świetle opisów nieruchomości dłużnika zawartych zarówno w projekcie budynku, jak i w operacie szacunkowym biegłego sądowego oraz materiału poglądowego w postaci zdjęć budynku i niektórych pomieszczeń załączonych do opinii stwierdzić należy, że byłaby to cena zdecydowanie wygórowana. Tym bardziej, że doświadczenie podpowiada, iż powierzchnia pomieszczeń w piwnicy budynku, takich jak garaż, kotłownia czy pomieszczenie gospodarcze i ciąg komunikacyjny nie może aż tak rzutować na ogólną cenę nieruchomości tj. podwyższać jej wartości aż o 86% w stosunku do wartości ustalonej przez biegłego sądowego.

Biegły W. M. wyjaśnił, że przyjęta w operacie szacunkowym forma obliczenia powierzchni użytkowej budynku uznana została jako najbardziej przystająca do tych powierzchni, które podane były informacyjnie przy transakcjach nieruchomościami porównywalnymi - starsza zabudowa już zbywana. Innymi słowy, że w przypadku tych transakcji wykorzystanych dla porównania sposób obliczenia powierzchni użytkowej nieruchomości był podobny. Zgodny z zasadą przyjętą w badaniach statystycznych dla statystyki publicznej, w której powierzchnię użytkową określa się jako sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców. Natomiast – jak biegły dalej wyjaśnił - do powierzchni użytkowej nie zalicza się: balkonów, tarasów, logii, antresoli, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni (k.29 vide et verte). Taką zasadę przyjął biegły dla ustalenia powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w przedmiotowej sprawie, co w ocenie Sądu Okręgowego, było uzasadnione. Dodatkowo biegły uwzględnił część powierzchni poddasza budynku ograniczoną skośnymi sufitami. Wskazał też w swoim operacie szacunkowym, że piwnica budynku została powiększona o dobudowany taras, pod którym usytuowano dwa garaże. Zatem choć nie uwzględnił powierzchni pomieszczeń w piwnicy w ogólnej powierzchni użytkowej budynku, to fakt ich istnienia wziął pod uwagę przy ogólnej wycenie nieruchomości. Ustalił bowiem średnią cenę rynkową dla nieruchomości podobnych, w tym takich, w których były garaże. Zatem w cenie m<sup>2</sup> nieruchomości przedmiotowej uwzględniono także fakt istnienia piwnicy z pomieszczeniami użytkowymi, w tym dwoma garażami usytuowanymi pod tarasem.

Podsumowując tę część wywodów stwierdzić należy, że dłużnik nie wykazał, by pomieszczenia piwniczne w budynku mieszkalnym miały lub mogły mieć większy wpływ na cenę nieruchomości niż przyjął biegły sądowy, a w konsekwencji, że ogólna cena nieruchomości objętej egzekucją powinna być wyższa (niż 437 000 zł).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił również drugiego z zarzutów zażalenia, dotyczącego wskaźnika wzrostu cen nieruchomości. Wskazany przez skarżącego wykres „Barometr rynku nieruchomości Rzeczypospolitej” jest zbyt ogólny i nie uwzględnia uwarunkowań lokalnych związanych z położeniem nieruchomości (konkretnej lokalizacji), co dla jej wyceny ma istotne znaczenie. Jak bowiem zauważył biegły, w zależności od lokalizacji ceny spadają lub w przypadku lokalizacji uznanej za dobrą, jak ma to miejsce przy nieruchomości wycenianej (funkcja mieszkalna połączona z rekreacją, z racji bardzo blisko położonego Z. K.), która - w aktualnej sytuacji rynkowej - powinna cieszyć się większym popytem niż przeciętnie (k. 29 verte).

Mając zatem na uwadze przywołane okoliczności i dzieląc argumenty przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd odwoławczy oddalił zażalenie dłużnika, jako nieuzasadnione (na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.).