

Sygn. akt II Cz 420/15

POSTANOWIENIE

Dnia 12 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Starosta

Sędzia SO Irena Dobosiewicz (spr)

Sędzia SO Tomasz Adamski

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2015 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela Banku (...) Spółki Akcyjnej z

siedzibą w W.

przeciwko dłużnikom A. K. (1) i A. K. (2)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika A. K. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 16 kwietnia 2015 r. sygn. akt. XII Co 6088/14

postanawia:

oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt: II Cz 4 20/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2015r. oddalił skargę dłużnika A. K. (2) na czynności komornika sądowego tj. opis i oszacowanie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonej przy ulicy (...) w K. gmina (...) dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Wskazał Sąd Rejonowy, że dłużnik w skardze zarzucił naruszenie przepisu art. 947 k.p.c. i art. 7 ust 1 zd. 1 Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków w zw. z art. 91 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez zaniechanie sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, koniecznego przy sprzedaży nieruchomości. Zdaniem dłużnika została zaniżona cena nieruchomości, opis jest niegodny ze stanem rzeczywistym zwłaszcza w zakresie przeznaczenia poddasza, które jest przeznaczone do użytkowania, wielkości powierzchni użytkowej, która wynosi 211,10 m², a nie 159,14 m². Zakwestionował także skarżący dobór nieruchomości do celów oszacowania wartości nieruchomości. Dodatkowo

powołał się dłużnik na wcześniejszy operat szacunkowy tj. z 3 września 2012r., gdzie wartość nieruchomości oszacowano na 532 000 zł /w obecnym opisie i oszacowaniu jest to kwota 395.000 zł/

Komornik, po uzyskaniu od biegłej sądowej M. B. dodatkowego pisemnego wyjaśnienia, przez odniesienie się do zarzutów skargi, domagał się oddalenia skargi.

Sąd Rejonowy zważył, że biegły sądowy zgodnie z art. 152 i 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. / Dz.U. 518 z 2014 r./, w zw. z art. 948 k.p.c. i przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego /Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm./ sporządził operat szacunkowy, przyjmując metodę porównania parami podobnych nieruchomości dla celów ustalenia ceny rynkowej nieruchomości dla celów ustalenia ceny rynkowej nieruchomości, przy uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości i jej lokalizacji, jako średnio korzystnej.

1

Odnosząc się do kolejnych zarzutów, zwłaszcza co do opisu poddasza i powierzchni budynku mieszkalnego, to wskazał Sąd Rejonowy, że z załączonego do skargi wyciągu adaptacji projektu architektoniczno-budowlanego, na co powołuje się sam skarżący, wynika, że poddasze jest nieużytkowe. Biegła opisała je jako niezagospodarowanie i w stanie surowym, z zamkniętym wejściem, zaś pomiaru powierzchni użytkowej budynku biegła dokonała zgodnie z PN ISO, ustalając je na 159,14 m², bez powierzchni poddasza. Biegła dodatkowo zwróciła uwagę na to, że powierzchnie określone w projekcie technicznym nie odzwierciedlają stanu rzeczywistego- powykonawczego, budynek bowiem został wykonany niezgodnie z projektem stanowiącym podstawę wydania decyzji o pozwoleniu na budowę .

W zakresie zaś dokonanej wyceny nieruchomości, to biegła zastosowała metodę porównania parami, wyselekcjonowała 12 nieruchomości położonych w gminie(...) i zabudowanych domami jednorodzinnymi, co do których transakcje sprzedaży miały miejsce w latach 2013-2014.

Sąd Rejonowy dokonując oceny przyjętej metody zwrócił uwagę na to, że przyjęta do porównań nieruchomości były podobnymi do opisanej nieruchomości dłużników, tak w zakresie powierzchni budynków jak i gruntu.

Podniósł nadto Sąd Rejonowy, że skarżący odwołując się do operatu szacunkowego z dnia 3 września 2012 r., gdzie wartość nieruchomości wskazano na kwotę 532.000 zł, operatu tego nie dołączył, stąd sąd Rejonowy nie mógł się do operatu odnieść i ustalić według jakiej metody oszacowania wartość i dla jakich celów by sporządzony.

W zakresie ostatniego z zarzutów, tj. zaniechania przez komornika sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, Sąd Rejonowy podniósł, że przywołana w skardze Dyrektywa już nie obowiązuje, zaś to na właścicielu lub zarządcy budynku sprzedawanego, wskazują na przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków / Dz.U. z dnia 2014 r., Nr 1200/.

Konkludując, Sąd Rejonowy uznał, że dłużnik w żadnym stopniu nie podważył wartości opinii biegłej, przyjętej w opisie i oszacowaniu.

W zażaleniu dłużnik zarzucił naruszenie przepisu art. 947 k.p.c, art. 7 ust 1 zdanie 1 Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków przez zaniechanie sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.

Wskazując na te zarzuty dłużnik domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i rozstrzygnięcia skargi zgodnie z ich zadaniem oraz orzeczenia o kosztach postępowania

2

skargowego i zażaleniowego ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I Instancji.

Wierzyciel nie zajął stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne. Sąd Okręgowy analizując opis i oszacowanie nie znajduje podstaw do uwzględnienia zażalenia, dzieląc słuszną argumentację Sądu Rejonowego i przyjmując ją za własną.

Sąd Okręgowy na wstępie pragnie podnieść, że zaskarżeniu podlega opis i oszacowanie, o czym wprost stanowi przepis art. 950 k.p.c. i dopiero w ramach tego zaskarżenia ocenia się prawidłowość oszacowania dokonaną przez biegłego.

Zarzuty dłużnika są bezzasadne. Nie sposób się zgodzić ze skarżącym, że oszacowanie nastąpiło - zwłaszcza w zakresie wartości ceny, z naruszeniem przepisów, gdy tymczasem, zdaniem dłużnika sama atrakcyjność działki powoduje ciągły wzrost jej wartości.

Trafnie wskazał Sąd Rejonowy, że skarżący nie wykazał w jaki sposób atrakcyjna lokalizacja miałaby podważać wycenę dokonaną przez biegłego. Biegła w swoim operacie (str.8-10) wykazała, że położenie nieruchomości jest średnio korzystne uwzględniając otoczenie o niskim stopniu urbanizacji i odległości od centrum gminy i miasta. W ocenie Sądu Okręgowego dłużnikowi nie udało się podważyć tych ustaleń biegłej także na etapie postępowania zażaleniowego.

Ponadto także zarzut skarżącego, iż biegła błędnie przyjęła w operacie, że poddasze jest nieużytkowe -co doprowadziło do obniżenia powierzchni budynku- nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim, na co zwraca uwagę Sąd Okręgowy, biegła, wbrew twierdzeniom dłużnika nie użyła w swoim operacie określenia „nieużytkowe”.

Jak wskazała biegła, w dniu oględzin poddasze było zamknięte i nie spełniało warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem budynku. Wprawdzie biegła podała, że poddasze może stanowić potencjalną powierzchnię zagospodarowaną jednak na dzień dokonania wyceny było ono **nieużytkowane/ tak wprost w opinii na str.167**, operat zaś szacunkowy musi brać pod uwagę stan faktyczny nieruchomości, a nie hipotetyczny. Nadto biegła wskazała, że budynek nie został wykonany zgodnie z projektem, w związku z czym powierzchnie określone w projekcie nie odzwierciedlają stanu rzeczywistego

3

powykonawczego. Biegła ustaliła wielkość powierzchni dokonując własnych pomiarów w trakcie oględzin nieruchomości. Jak wynika z protokołu opisu i oszacowania oględzin nieruchomości obecny był również dłużnik, co oznacza, że gdyby biegła dokonywała pomiarów w sposób niewłaściwy dłużnik mógł od razu w trakcie czynności przedstawić stosowne zastrzeżenia a później także w skardze.

Trafne jest także stanowisko Sądu Rejonowego, który dokonał oceny przyjętej przez biegłą metody podejścia jak i doboru nieruchomości podobnych do określenia wartości nieruchomości.

Podejście porównawcze polega w każdym przypadku na takim określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenionej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Istotnym zatem czynnikiem ustalenia wartości nieruchomości jest podobieństwo nieruchomości wycenionej i nieruchomości porównywalnych. Sporządzony operat szacunkowy przez biegłą dla potrzeb opisu i oszacowania w postępowaniu egzekucyjnym Sąd Rejonowy poddał wnikliwej ocenie, tak pod względem formalnym jak i merytorycznym, z punktu widzenia wymogów określonych przepisami art. 948 k.p.c. w związku z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. /Dz.U. Nr 207, poz. 2603/.

Ponadto, przedstawiona w operacie szacunkowym charakterystyka nieruchomości zestawionych z nieruchomością wycenioną jest pełną poddająca się weryfikacji /strona 14 operatu/. Wszystkie nieruchomości są dokładnie opisane,

poddane szczegółowej indywidualizacji pod kątem lokalizacji, powierzchni, stanu zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa stanu technicznego budynków mieszkalnych na tych nieruchomościach posadowionych i standardu ich wykończenia oraz wielkości, sposobu korzystania.

Tak szczegółowy opis porównywalnych nieruchomości, położonych w tej samej miejscowości co nieruchomości dłużnika uprawnia do zajęcia stanowiska że operat poddaje się weryfikacji, wobec czego zarzuty dłużnika podniesione w skardze były bezzasadne. Wartość nieruchomości, w jej aktualnym stanie nie jest zaniżona, gdy zważy się że posadowiony na nieruchomości budynek mieszkalny jest nadal w stanie surowym (niewykończony).

Powtórzyć należy za Sądem Rejonowym, że określenie wartości nieruchomości poprzedzone jest analizą rynku nieruchomości w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszu oraz warunków zawarcia transakcji (§ 3 ust 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzeniu operatu szacunkowego). Ten zakres obowiązków

4

należy do biegłego i to biegły decyduje jaki rynek jest miarodajny dla szacowanej nieruchomości. Wiedza w tym zakresie jest wiedzą specjalną, którą dysponuje biegły, a zatem organ egzekucyjny i Sąd nie mogą kwestionować ustaleń biegłego, jeżeli w sprawie brak dowodów wskazujących na wadliwą analizę rynku przez rzeczoznawcę majątkowego

Skarżący zarówno przed Sądem Rejonowym jak i Okręgowym powołał się na operat szacunkowy z dnia 03 września 2012 r. w którym wyceniono nieruchomość na kwotę 532.000 zł.

Sąd Rejonowy nie dostrzegł, że operat z dnia 3 września 2012r. znajduje się w aktach niniejszej sprawy w tomie I / za kartą 244 akt Km 2565/1II.

Sąd Okręgowy poddał go analizie i stwierdza, że prowadzona dwukrotna licytacja nieruchomości dłużnika nie doszła do skutku właśnie przy sumie oszacowania 532 000 złotych / k. 102,121 akt Km 2565/11 -protokoły licytacji/. Utwierdza to tym bardziej Sąd Okręgowy w bezzasadności zażalenia dłużnika i prawidłowej wartości rynkowej nieruchomości, ustalonej przez biegłą na kwotę 395000 złotych.

Ostatnim zarzutem podniesionym przez dłużnika, był brak sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.

Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, iż powołane przez dłużnika nieobowiązujące przepisy Dyrektywy, nie nakładają na komornika obowiązku sporządzenia takiej charakterystyki. Świadectwo charakterystyki zapewnia właściciel lub zarządca budynku zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej obiektów /Dz. U. z dnia 2014 r., Nr 1200/.

Poza tym nie zwrócił uwagi skarżący na to, że Dyrektywa 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków została zmieniona a następnie utraciła moc z dniem 1 lutego 2012r.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie znajdując podstaw do zmiany postanowienia zażalenie oddalił na mocy art. 385 k.p.c, w zw. z art. 397§2 k.p.c. i art. 13§2 k.p.c.

Na oryginale właściwe podpisy Za zgodność z oryginałem