

Sygn. akt: II Cz 819/15

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Janusz Kasnowski (spr.)

Sędziowie: SO Wojciech Borodziuk

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2015r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym wniosku

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) (wierzyciel)

z udziałem dłużnika

J. T. (dłużnik)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika J. T. na postanowienie Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 28 sierpnia 2015r. sygn. I Co 297/15 - w przedmiocie skargi dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie A. G. w postaci opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego

postanawia:

oddalić zażalenie.

II Cz 819/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy w Szubinie oddalił skargę J. T. (dłużnika) na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie A. G., polegającą na opisie i oszacowaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dłużnika, znajdującego się w P. przy ul. (...).

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd podkreślił, że pomimo twierdzeń zawartych w skardze opis i oszacowanie sporządzone przez Komornika Sądowego z pomocą rzeczoznawcy majątkowego (biegłego) J. C. nie nasuwa wątpliwości. Opinia uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości, a w szczególności jej lokalizację, wielkość, przeznaczenie i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Biegły zastosował też prawidłową metodę wyceny – porównywania nieruchomości parami i po uprzedniej analizie rynku nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał więc sporządzony opis i oszacowanie nieruchomości lokalowej za wszechstronny i rzetelny, a związku z tym skargę dłużnika, jako nieuzasadnioną, oddalił.

Zażalenie na postanowienie wniósł dłużnik J. T., domagając się jego uchylecia i zobowiązania Komornika Sądowego do ponownego sporządzenia opisu i oszacowania oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje.

Skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawie orzeczenia wynikający z przyjęcia, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. C. nie budzi wątpliwości, jest rzetelny i wszechstronny. Zdaniem skarżącego kwota oszacowania nieruchomości lokalowej (80 652 zł) nie oddaje jej

rzeczywistej wartości i jest dla niego krzywdząca. W szczególności biegły nie dokonał właściwej selekcji nieruchomości przyjętych do porównania (przy uwzględnieniu ich cen rynkowych), a poza tym ich liczba powinna wynieść od kilku do kilkudziesięciu. Przyjęcie współczynnika korygującego (z racji różnicy cen w P. i w I.) w wysokości 0,62 nie zostało poparte – zdaniem skarżącego - należytych dowodami. Biegły powinien był wskazać transakcje wykorzystane do porównania zawarte w miejscowości P., skoro miał wgląd do aktów notarialnych będących w posiadaniu wierzyciela, a nadto powinien był wskazać na inne transakcje dotyczące nieruchomości położonych w P., z których umowy notarialne nie znajdują się w zasobach wierzyciela (zażalenie dłużnika – k.21 i 22).

W odpowiedzi na zażalenie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. (wierzyciel) wniosła o oddalenie zażalenia. (k.29).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie J. T. nie znajduje uzasadnienia. W złożonym zażaleniu dłużnik postawił ponownie podobne zarzuty, jak w uprzednio złożonej skardze na opis i oszacowanie nieruchomości lokalowej, które stały się przedmiotem analizy i negatywnej oceny Sądu Rejonowego, a którą Sąd odwoławczy podziela.

Przepis art. 947 § 1 k.p.c. wskazuje, co powinno znaleźć się w protokole opisu i oszacowania nieruchomości, a kolejny art. 948 § 1 k.p.c. wymaga, by w oszacowaniu pomógł komornikowi biegły sądowy uprawniony do szacowania nieruchomości. Dlatego też, aby zarzuty skarżącego mogły odnieść skutek i doprowadzić do nałożenia na komornika obowiązku dokonania ponownego opisu i oszacowania nieruchomości musi on wykazać, iż opis jest na tyle wadliwy (niekompletny, bo pomija istotne jej składniki), że w konsekwencji i oszacowanie nieruchomości jest nieprawidłowe lub przy prawidłowym opisie nieruchomości samo oszacowanie budzi wątpliwości, bo wartość rynkowa nieruchomości ustalona została wadliwie (istotnie zaniżona lub zawyżona).

Zarówno w skardze, jak i w rozpoznawanym zażaleniu dłużnik nie twierdził, że sam opis jego nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. 11 listopada 3/1 jest niekompletny, a więc że pominięto w nim jakieś istotne jej elementy, które po uwzględnieniu miałyby wpływ na ostateczne oszacowanie nieruchomości.

Skarżący twierdził jedynie, że rzeczoznawca majątkowy zaniżył wartość szacowanej nieruchomości. Upatrywał tego w braku należytej selekcji transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej zbliżonych pod względem cen rynkowych do nieruchomości wycenianej, a nadto, w zbyt małej liczbie transakcji przyjętych do porównania (bo tych winno być od kilku do kilkudziesięciu) i w niewłaściwym współczynniku korygującym, który nie został poparty należytych dowodami. Dłużnik nie wykazał jednak, a nawet nie uprawdopodobnił, że gdyby nie te – jak ocenił nieprawidłowości, to wartość jego nieruchomości objęta egzekucją zostałaby oszacowana na kwotę znacznie wyższą niż 80 652 zł. Dopiero w takiej sytuacji zachodziłyby uzasadnione podstawy do ponowienia opisu i oszacowania nieruchomości objętej egzekucją.

Zważyć należy, że pomagający Komornikowi Sądowemu rzeczoznawca majątkowy J. C. sporządził operat szacunkowy i określił wartość rynkową nieruchomości egzekwowanej stosując podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej, jak wymaga art. 152 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j w Dz.U. 261 z 2004r. poz.2603) oraz § 4 ust.1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 poz.2109). Wziął też pod uwagę szereg czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, a w szczególności jej położenie, przeznaczenie, jak i stan techniczno-użytkowy (operat szacunkowy z dnia 04.05.2015r. – k.10 i 11). Pamiętać też należy, że zadaniem dokonującego oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym nie jest poszukiwanie ceny rynkowej najwyższej, a najbardziej prawdopodobnej do uzyskania na rynku (zgodnie z zasadą wyrażoną w art.151 & 1 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zatem będzie to zazwyczaj cena uśredniona. W tym stanie rzeczy dłużnik nie może oczekiwać, że każda wycena nieruchomości dokonana przez biegłego sądowego (czy rzeczoznawcę majątkowego), z której nie jest on zadowolony, będzie stanowić podstawę do ponawiania oszacowania nieruchomości przy pomocy kolejnych biegłych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 04.08.1999r. w sprawie I PKN 20/99; wyrok SN z

18.10.2001r. w sprawie IV CKN 478/00 opublikowany w systemie informacji prawnej LEX ; wyrok SN z 10.01.2002 r. w sprawie II CKN 639/99 opublikowany j.w.).

W szczególności w operacie szacunkowym wyjaśniono, że budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny dłużnika objęty egzekucją ma 126 lat i na terenie P. brak jest innych – podobnych obiektów. Zatem znalezienie do porównania transakcji przeprowadzonych na tym terenie, w których występowałyby lokale mieszkalne o tak dużej powierzchni i w podobnych budynkach nie było możliwe. Dlatego też rzeczoznawca majątkowy – jak wyjaśnił w operacie – wykorzystał do wyceny dane pochodzące z transakcji obejmujących lokale mieszkalne położone w podobnych budynkach na terenie I.. W tych okolicznościach uznać należy takie działanie za usprawiedliwione. Podobnie jak i zastosowanie w takich okolicznościach współczynnika korygującego (0,62) wynikającego z różnicy cen rynkowych nieruchomości lokalowych na terenie I. i P.. W P. są one niższe o 38%, a do określenia tej różnicy posłużyły rzeczoznawcy ceny transakcyjne lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak to objęte przedmiotową egzekucją, a położonych w budynkach wielorodzinnych (tzw. blokach) na terenie P.. Ceny te wynikały z aktów notarialnych będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej w B.. Prawdą jest, że w operacie szacunkowym rzeczoznawca nie przywołał bliżej tych umów notarialnych, nie określił wielkości i stanu lokali, ani ich położenia, ale skarżący dłużnik nie wykazał, by określona przez rzeczoznawcę różnica cen była niewłaściwa (w znaczeniu zbyt duża). Wbrew twierdzeniom dłużnika rzeczoznawca, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, nie miał obowiązku przyjęcia do porównania kilkudziesięciu nieruchomości podobnych, które byłyby przedmiotem obrotu rynkowego, ale co najmniej kilkanaście i tak też uczynił (zgodnie z § 4 ust.4 w/w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że dłużnik J. T. nie przedstawił okoliczności, które w następstwie swobodnej ich oceny przewidzianej w art.233 § 1 kpc (logicznej i z wykorzystaniem doświadczenia życiowego) poddałyby w wątpliwość prawidłowość sporządzonego oszacowania jego prawa do lokalu mieszkalnego objętego egzekucją. Brak jest w sprawie także takich okoliczności, które oba Sądy powinny wziąć pod uwagę z urzędu, a które rodziłyby uzasadnione podejrzenie co do niewłaściwego oszacowania nieruchomości.

Z tych zasadniczych przyczyn 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.).