

Sygn. akt II Cz 869/17

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy Wydział II Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska-Kocon

Sędziowie: SO Janusz Kasnowski

SO Aurelia Pietrzak (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A. z siedzibą we W.

przeciwko dłużnikom T. C. i J. C.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużników na postanowienie Sądu Rejonowego w Żninie z dnia 23 czerwca 2017 roku, sygn. akt I Co 208/17

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Barbara Jankowska-Kocon SSO Janusz Kasnowski SSO Aurelia Pietrzak

II Cz 869/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Żninie w sprawie z wniosku wierzyciela (...) Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą we W. przeciwko dłużnikom T. C. i J. C. o egzekucję świadczenia pieniężnego oddalił skargę dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Żninie M. K. w sprawie Km 760/16, tj. na opis i oszacowanie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0929 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żninie prowadzi księgą wieczystą o numerze (...).

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że dłużnicy wnieśli o uchylenie opisu i oszacowania oraz o zobowiązanie komornika do ponownego dokonania tej czynności wskazując na rażące zaniżenie wartości nieruchomości. W złożonej skardze zarzucili także przyjęcie do porównań nieruchomości położonych w znacznej odległości od siebie oraz ich zbyt małą ilość. Ponadto wywiedli, że spadek cen nieruchomości biegły stwierdził na podstawie własnej analizy.

Jednakże zdaniem Sądu Rejonowego skarga dłużników nie mogła prowadzić do uchylenia opisu i oszacowania, a zgłoszone zarzuty nie doprowadziły do uznania czynności komornika za wadliwą. Do porównań przyjęto bowiem ponad 20 nieruchomości i w ocenie Sądu I instancji nie sposób jest w takiej sytuacji zarzucać biegłemu i komornikowi zbyt małą ilość nieruchomości porównawczych. Nieruchomości te położone są na terenie okolicznych gmin i zarzut o zbyt dużej odległości również nie może być uznany za trafny. Nie było też podstaw do podważania ustaleń biegłego

dotyczących obniżenia cen nieruchomości. Biegły w opinii wskazał podstawy takiego ustalenia, a zarzuty dłużników w tym zakresie nie podważały prawidłowości ustaleń rzeczoznawcy.

Sąd I instancji nie uznał opisu i oszacowania za błędny i nie dopatrywał się przy tej czynności uchybień organu egzekucyjnego. Wobec czego podstawie art. 948 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożyli dłużnicy zaskarżając je w całości. Wydanemu rozstrzygnięciu skarżący zarzucili nieprawidłowe dokonanie ustaleń stanu faktycznego polegające na błędnym uznaniu, że:

- poczyniony przez biegłego dobór nieruchomości do porównań jest trafny,
- biegły przyjął wystarczającą liczbę nieruchomości do porównań,
- własna obserwacja biegłego mogła stanowić podstawę do ustalenia rocznego spadku cen, a także
- błędnym ustaleniu standardu wykończenia mieszkania dłużników, co doprowadziło do błędnego określenia wartości przysługującego dłużnikom prawa, poprzez rażące zaniżenie jego wartości.

Wobec powyższego dłużnicy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie opisu i oszacowania oraz zobowiązania Komornika do dokonania ponownego opisu i oszacowania nieruchomości dłużników, a także zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne.

Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podziela przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ocenę bezzasadności wniesionej przez dłużników skargi na dokonany przez Komornika opis i oszacowanie przedmiotowej zabudowanej nieruchomości gruntowej. Sąd Odwoławczy nie widzi potrzeby powtarzania słusznej argumentacji Sądu pierwszej instancji i przyjmuje ją za własną.

W niniejszej sprawie, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c. oszacowania dokonał powołany przez komornika biegły. Podkreślić należy, że opinię tę wykonał przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985 ze zm.), przyjmując kryterium porównawcze cen sprzedaży podobnych nieruchomości.

Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż nie znalazł podstaw do zakwestionowania wiedzy specjalistycznej biegłego sądowego z zakresu metodologii wyceny, czy też z zakresu doboru nieruchomości podobnych względem tej podlegającej wycenie. Niewątpliwie, do obowiązku rzeczoznawcy należy zbadanie lokalnego rynku celem ustalenia, jaką cenę transakcyjną osiągają takie nieruchomości. Kontrola sporządzonego opisu i oszacowania, a ściślej operatu szacunkowego, który stanowił podstawę jego sporządzenia, może zatem jedynie polegać na sprawdzeniu czy operat ten jest zgodny z przepisami prawa, czy nie zawiera nieścisłości, wewnętrznych sprzeczności i czy nie jest niekompletny. Takich uchybień trafnie Sąd pierwszej instancji nie stwierdził.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił, jakie cechy zadecydowały o wyborze nieruchomości podobnych względem nieruchomości wycenianej i w tym zakresie Sąd Rejonowy zasadnie nie miał żadnych wątpliwości. Tym samym nie można podzielić zarzutu zawartego w zażaleniu, że przyjęty przez biegłego dobór nieruchomości do porównań nie jest trafny. Zastosowane podejście porównawcze jest powszechnym przy sporządzaniu tego rodzaju ekspertyz dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównania a nieruchomością szacowaną nie musi zachodzić cecha identyczności, mają natomiast

istnieć więzi polegające na podobieństwie, a nie tożsamości. Przyjęta do porównania ilość dwudziestu trzech nieruchomości, była wystarczająca.

W operacie szacunkowym biegły wskazał, że otrzymana wartość nieruchomości stanowi jej wartość rynkową, a sporządzony przez niego operat szacunkowy nie jest ekspertyzą techniczną znajdujących się na nieruchomości budynków i budowli. Podana wartość odzwierciedla poprzez analizę porównawczą opartą o dowody rynkowe w postaci cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, wszystkie aspekty nieruchomości takie jak stan zagospodarowania, stan techniczno – użytkowy, wielkość, położenie i inne. Ponadto wartość ta mieści się w przedziale cen wynikającym z przeprowadzonej w pkt 4 operatu analizy rynku. Sąd Okręgowy dokonując analizy akt sprawy, nie doszukał się takich błędów i okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianego prawa. Zaznaczyć przy tym należy, że ustalona cena jest tylko wartością wyjściową, zaś cena nabycia ukształtowana zostanie w toku przetargu i będzie zależna od tego, ile będą gotowi zapłacić za tę nieruchomość potencjalni licytanci.

Z kolei, wbrew stanowisku skarżącego, to nie własna obserwacja biegłego stanowiła podstawę do ustalenia rocznego spadku cen. W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazuje, że biegły sądowy wielkość zmian poziomu cen dla grupy nieruchomości podobnych określił na podstawie analizy transakcji, stosując do tego metodę analizy regresji liniowej. Wynika to także z ułożenia i kierunku linii trendu zobrazowanej na wykresie zamieszczonym w części obejmującej analizę rynku, dla grupy nieruchomości podobnych, gdzie ceny w badanym okresie spadły o średnio 1% w stosunku rocznym (k. 11 operatu szacunkowego).

Reasumując, w ocenie Sądu odwoławczego opinia została sporządzona rzetelnie, a dłużnicy w swojej skardze nie przedstawili żadnych konkretnych zarzutów wobec tego operatu. Subiektywne odczucia skarżących co do takiej a nie innej (wyższej) wartości rynkowej nieruchomości, będącej przedmiotem egzekucji, nie poparte rzetelnymi faktami nie mogły podważać ustaleń prawidłowego i rzetelnego operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie jako niezasadne.

SSO Barbara Jankowska-Kocon SSO Janusz Kasnowski SSO Aurelia Pietrzak