

Sygn. akt I Cz 42/13

POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2013r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska (spr.)

Sędziowie: SO Aleksandra Rałkowska

SO Dorota Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2013 r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Iławie M. G. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

z wniosków wierzycieli (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T., Banku (...) Spółki Akcyjnej w W., A. W. i J. K.

przeciwko dłużnikom K. P. i G. P.

o egzekucję świadczeń pieniężnych

na skutek zażalenia dłużniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I Co 1272/12

postanawia :

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Iławie w sprawie ze skargi dłużników K. P. i G. P. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Iławie M. G. polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości dłużników w postępowaniu egzekucyjnym z wniosku wierzycieli (...) Sp. z o.o. w T., Banku (...) S. A. w W., A. W. i J. K., skargę oddalił.

W uzasadnieniu podano, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Iławie M. G. prowadzi postępowanie egzekucyjne w sprawie sygn. KM 1436/11 przeciwko dłużnikom o świadczenie pieniężne, egzekucja skierowana została także do zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4396 ha położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), o urządzonej księdze wieczystej KW nr (...). Wskazano, iż dłużnikom przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków na nim posadowionych. Przedstawiony został szczegółowy opis tej nieruchomości, wskazujący jakie budynki i o jakim przeznaczeniu wchodzi w jej skład, a także wymienione zostały prawa osób trzecich obciążające tę nieruchomość. Zaznaczono, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Iławie celem opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości powołał rzeczoznawcę

majątkowego, który w operacie szacunkowym datowanym na dzień 31 maja 2012 r. określił łączną wartość rynkową nieruchomości dłużników na 2.151.000 zł, posługując się podejściem porównawczym (metodą porównywania nieruchomości parami). Wskazano, iż oszacowanie wartości nieruchomości na kwotę łączną 2.150.000 zł było najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości. Ustalono, iż cena jednego metra kwadratowego powierzchni nieruchomości dłużników przyjęta przez biegłego była najwyższą spośród wszystkich nieruchomości przyjętych do oceny porównawczej. Uwypuklona została okoliczność, iż przysługujące dłużnikom prawo wieczystego użytkowania gruntu nie mogło wpływać korzystniej na ogólną wartość nieruchomości, aniżeli w przypadku gdyby przysługiwało, iż prawo własności. Nie bez znaczenia dla ustalenia wartości nieruchomości dłużników był również kryzys ekonomiczny, który powodował tendencję malejącą cen nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż oszacowania nieruchomości dokonano w oparciu o przepisy art. 948 k.p.c. i 949 k.p.c., unormowania § 136-138 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09 marca 1968 r. w sprawie czynność komorników, a dla określenia jej wartości rynkowej posiłkowano się przepisami art. 150-154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 2-6 i 51-53 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W ocenie Sądu a quo w sprawie nie było przesłanek do oszacowania nieruchomości dłużników metodą odtworzeniową. Nadmieniono jednocześnie, iż biegły sporządzający w sprawie operat szacunkowy posiadał wszelkie kwalifikacje niezbędne do fachowego przeprowadzenia tych czynności.

Zażalenie na postanowienie wniosła dłużniczka K. P., zaskarżając je w całości.

Zarzucała skarżąca naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa proceduralnego poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz naruszenie prawa materialnego poprzez pominięcie zarzutów odnośnie wyceny.

Skarżąca domagała się uchylecia tego postanowienia oraz zasądzenia od wierzyciela na jej rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pokreśliła skarżąca, iż Sąd pierwszej instancji w ogóle nie odniósł się do zarzutów skargi na czynności komornika, pominął istotne okoliczności i zarzuty w niej podnoszone – w jej ocenie mające wpływ na wartość szacowanej nieruchomości. Nie dokonano należytego oszacowania nieruchomości, a jej cena tym samym jest zaniżona.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużniczki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji w skarżonym postanowieniu dokonał szczegółowej analizy wszelkich okoliczności związanych z dokonaniem opisem i oszacowaniem nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) o urzędzonej księdze wieczystej KW nr (...), a w konsekwencji odniósł się również w sposób kompleksowy do podnoszonych w skardze na czynności komornika zarzutów. Zarzuty skarżącej podnoszone w zażaleniu mają jedynie polemiczny charakter ze słusznym orzeczeniem Sądu pierwszej instancji, zwłaszcza w sytuacji kiedy skarżąca nie podaje żadnych konkretnych przepisów prawa procesowego i materialnego, których naruszenia miał dopuścić się Sąd Rejonowy w Iławie.

Nadmienić trzeba, iż w skardze na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Iławie M. G. polegającej na opisie i oszacowaniu nieruchomości KW nr (...) dłużnicy zarzucili jedynie znaczne zniżenie jej wartości. Sąd pierwszej instancji w celu wszechstronnego rozważenia zasadności skargi na czynność Komornika wezwał w dniu 12 października 2012 r. na rozprawę biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w osobie K. R., który w przedmiotowej sprawie sporządził operat szacunkowy nieruchomości dłużników. Biegły w ustnej opinii wyjaśnił zasadność posługiwania się przy szacowaniu nieruchomości metodą porównawczą, podnosząc, iż „baza” istniejących na rynku cen transakcyjnych nieruchomości dawała podstawę do czynienia stosownych wyliczeń, zaś działaniem nieuzasadnionym byłoby posługiwanie się w takich okolicznościach metodą odtworzeniowego szacowania nieruchomości. Nadmienił również biegły, iż cena jednego metra kwadratowego nieruchomości dłużników przyjęta

w operacie szacunkowym była najwyższą spośród wszystkich nieruchomości przyjętych do porównania, tym samym zarzut co do zaniżenia wartości nie zasługiwał na uwzględnienie. W treści samego operatu szacunkowego datowanego na dzień 31 maja 2012 r. biegły w sposób klarowny przedstawił okoliczności, jakie przemawiały za ustaleniem ceny łącznej nieruchomości dłużników na 2.150.000 zł, na jaką składała się wartość prawa użytkowania wieczystego działki gruntu (343.000 zł) oraz wartość przysługującego dłużnikom prawa własności budynków na tej działce posadowionych (1.808.000 zł), podkreślając jednocześnie, iż czynności tych dokonywano w okresie stosunkowo niekorzystnej koniunktury na rynku nieruchomości z wyraźnie zaznaczoną tendencją do spadku cen wywołaną panującym kryzysem ekonomicznym. Z operatu wynikało również, iż oszacowana wartość nieruchomości jest adekwatna do jej korzystnej lokalizacji w strefie przemysłowej miasta, średniego i dobrego stanu technicznego budynków i średniej powierzchni działki gruntu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze nie sposób uznać, iż czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Iławie M. G. polegająca na opisie i oszacowaniu w dniu 20 lipca 2012 r. nieruchomości dłużników o urządzonej księdze wieczystej KW nr (...) – przy uwzględnieniu wniosków wynikających z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego K. R. – była niezgodna z prawem. Sąd odwoławczy podziela w całej rozciągłości argumentację Sądu Rejonowego w Iławie podawaną w uzasadnieniu skarżonego postanowienia, iż wycena nieruchomości dłużników została dokonana w sposób zgodny z regulującymi tę materię przepisami prawa, przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe, a tym samym wnioski zawarte przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Iławie M. G. w odniesieniu do ustalenia ceny łącznej tej nieruchomości były słuszne. Zauważyć trzeba także, iż dłużnicy nawet pierwotnie w samej treści skargi na czynność Komornika nie podnosili żadnych miarodajnych zarzutów mających przemawiać za zasadnością, w istocie ich subiektywnego stanowiska, co do wartości nieruchomości określonej przez nich na „co najmniej 4.000.000 zł”. W tych okolicznościach nie zasługują na podzielenie zarzuty podnoszone przez dłużniczkę co do rzekomego naruszenia przez Sąd Rejonowy w też przemawiało za oddaleniem zażalenia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c.