

Sygn. akt III Cz 700/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: SO Danuta Pacześniowska

Sędziowie: SO Aleksandra Janas

SR (del.) Roman Troll (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2014 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzyciela (...) z siedzibą w R. poprzednio (...) w R.-W. z siedzibą w R.

przeciwko dłużnikom A. M. i B. M.

o świadczenie pieniężne w przedmiocie skargi wierzyciela na dokonanie dnia 2 sierpnia 2013 r. opisu i oszacowania zajętej nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach W. S. w sprawie o sygnaturze akt egzekucyjnych Km 762/13

na skutek zażalenia wierzyciela

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 4 lutego 2014 r., sygn. akt II Co 5408/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Aleksandra Janas

Sygn. akt III Cz 700/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił skargę wierzyciela na opis i oszacowanie nieruchomości wskazując, że biegły w sposób prawidłowy sporządził opinię będącą podstawą sporządzenia opisu i oszacowania.

Zażalenie na to postanowienie złożył wierzyciel zarzucając mu naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów poprzez ustalenie, że w operacie sporządzonym przez biegłą prawidłowe było dokonanie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównania parami, gdy inny operat szacunkowy dla tej samej nieruchomości jest rażąco rozbieżny w wynikach i wniósł o:

a) zwrócenie się do (...) w celu ustalenia poprawności tych dwóch operatów,

b) zmianę zaskarżonego postanowienia i uchylenie wykonanego opisu i oszacowania oraz polecenie komornikowi dokonania kolejnego opisu i oszacowania wartości nieruchomości,

- c) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,
- d) także o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz wierzyciela solidarnie od dłużników.

W uzasadnieniu wskazał, że rynkowe ceny ofertowe wynoszą od 80 zł za m² do 184 zł za m², zaś opinia biegłej wskazuje stawkę 30,06 zł za m², a przy tym wskazana wartość prawa własności nieruchomości jest blisko dziesięciokrotnie niższa (146 000 zł) od jego wartości w operacie szacunkowym sporządzonym przez innego rzeczoznawcę (1 229 300 zł) i to stanowi przesłankę do wystąpienia do organizacji rzeczoznawców o ocenę poprawności tych operatów.

Ponadto zarzucił, że biegła w operacie nie wskazała ile transakcji analizowała, nieruchomość jest dogodnie położona, ma dostęp do drogi publicznej, gdyż przysługuje jej prawo służebne obciążające działkę (...), zaś posiada ona faktyczny dostęp do ul. (...) (DK (...)) utwardzonym szlakiem drogowym. Nieruchomość nie jest także ograniczona w prawie zabudowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarzuty skarżącego odnoszą się w istocie do samej opinii biegłej (dokonanej wyceny) oraz do dokonanych ustaleń związanych z przysługującymi nieruchomości prawami i jej położeniem.

W zakresie wniosku o zasięgnięcie opinii organizacji rzeczoznawców uprawnienie takie daje sądowi art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), ale możliwość wykorzystania tej instytucji nie dotyczy bynajmniej operatu, którym posługuje się skarżący, a sporządzonego przez T. Ż. (kwota 1 229 300 zł), gdyż nie jest to biegły powołany przez sąd. Dodatkowo należy podkreślić, że operat szacunkowy sporządzony przez T. Ż.:

- a) dotyczy poziomu cen z czerwca 2010 r., gdzie do porównania były wzięte transakcje sprzedaży z lat 2008 i 2009, ale dokonana jego aktualizacja z 10 września 2012 r. wskazała na niezmienny poziom cen (nie wskazano jednak w jakim zakresie dokonano analizy rynku, a sama aktualizacja tego operatu nastąpiła po ponad 2 letnim czasie, co uniemożliwia jego merytoryczną weryfikację, która de facto musi odnosić się do transakcji ujawnionych w operacie, a więc do cen z lat 2008 i 2009), przy czym podane w operacie nieruchomości podobne są o powierzchni od 335 m² do 2 500 m², a szacowana nieruchomość ma powierzchnię 4 566 m²,
- b) został sporządzony dnia 11 czerwca 2010 r. na zlecenie A. M. w celu ustalenia wartości rynkowej własności nieruchomości gruntowej mającej stanowić podstawę zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy,
- c) analizował rynek nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne,
- d) wskazuje, że jest dojazd do nieruchomości jest drogą utwardzoną i posiada ona możliwość podłączenia mediów, a nadto jest z częściowym uzbrojeniem terenu do zabudowy.

Natomiast opinia biegłej dotyczyła ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dla celów postępowania egzekucyjnego (inny był więc cel jej sporządzenia), jako właściwy przyjęto rynek sprzedaży prawa własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową o powierzchni pomiędzy 3 000 a 6 000 m², obejmując monitorowaniem ceny za ostatnie dwa lata, a opinię sporządzono w lipcu 2013 r., a więc monitorowany rynek dotyczył lat częściowo 2013, 2012 i częściowo 2011, przy czym w gminie P. nie odnotowano wystarczającej liczny transakcji, dlatego poszerzono rynek o gminy sąsiednie i ustalono ceny za m² od 30 zł do 50 zł, a do samego porównania przyjęto nieruchomości położone w N. (dwie) oraz w P. (jedna). Jednocześnie biegła wskazała, że nieruchomość jest obciążona służebnością drogi na rzecz innych działek, ale ma uprawnienie do korzystania ze służebności drogi przez działkę (...), tyle że samo to uprawnienie nie daje jej dostępu do drogi publicznej, albowiem działkę tą ((...)) od drogi [działka nr (...) – ul. (...), która nie jest drogą wojewódzką DW (...), na zdjęciu nr 5 w opinii prywatnej dołączonej do skargi nie widać nawet tej drogi wojewódzkiej, a znajduje się ona jeszcze dalej w stronę R.

od szacowanych działek i bynajmniej nie jest to ul. (...) tylko (...) dochodząca do skrzyżowania z ulicą (...) - por. załącznik nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160, poz. 1071) oraz www.(...)N.] oddziela jeszcze działka nr (...), tak samo jak od ul. (...) (DK (...)). Poza tym jest ona położona na terenach komercyjno – produkcyjnych w granicach Parku Krajobrazowego (...). Biegła wskazała, że sama nieruchomość jest nieużytkowana, porośnięta zielenią nieurządzoną i znajdują się na niej w części południowej i zachodniej niezwiązane trwale z gruntem budynki gospodarcze, a wzdłuż zachodniej części nieruchomości biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna, zaś w pobliżu płynie rzeka B..

Już samo porównanie danych wziętych pod uwagę w tych dwóch operatach oraz dat ich sporządzenia wskazuje, iż nie ma możliwości merytorycznych odniesienia do prawidłowości wcześniejszego z nich.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie widzi też potrzeby kierowania do organizacji zawodowej rzeczoznawców operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą B. R.. Ponadto Sąd Okręgowy rozpoznając zażalenie dokonuje także oceny postępowania bez zwracania się do organizacji zawodowej o ocenę operatu, a w przypadku potrzeby jego uzupełnienia może zlecić sporządzenie kolejnej opinii. Dodatkowo należy podkreślić, że powyższe dwa operaty szacunkowe określające wartość tej samej nieruchomości nie były sporządzone dla tożsamego celu wyceny (por. art. 157 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Należy także zaznaczyć, że ceny metra kwadratowego nieruchomości (od 80 do 184 zł) wskazane przez wierzyciela w zażaleniu nie stanowią cen rynkowych, a jedynie oferty i jako takie nie mogą być brane pod uwagę przy szacowaniu wartości nieruchomości. Dodatkowo należy podkreślić, że ceny te, pomimo że są ofertowe, a więc z założenia wyższe niż transakcyjne dotyczą nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i są znacznie niższe od wartości metra kwadratowego powierzchni ustalonej w operacie szacunkowym T. Ż., gdzie pojawia się cena 269,22 zł za m².

Ponadto zgodnie z zapisami w księdze wieczystej oraz kopią mapy ewidencyjnej dołączaną przez wierzyciela /k. 128/ szacowana nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, taki dostęp w formie służebności nie został prawnie ustalony, gdyż nieruchomość jest obciążona służebnością drogi na rzecz innych działek, ale ma uprawnienie do korzystania ze służebności drogi przez działkę (...), tyle że samo to uprawnienie nie daje jej dostępu do drogi publicznej, albowiem działkę tą ((...)) od tej drogi oddziela jeszcze działka nr (...), tak samo jak od ul. (...) (DK (...)), a przez działkę (...) służebność drogi koniecznej dla tej nieruchomości nie została ustanowiona. Sama więc faktyczna możliwość dostępu do drogi publicznej nie oznacza, że taki dostęp prawnie istnieje. Dlatego też zasadnie biegła przyjęła, że tego dostępu nieruchomość ta nie posiada. Dodatkowo sama nieruchomość jest także obciążona prawem służebności na rzecz innych nieruchomości. Te dane zaś są istotne dla dokonania wyceny nieruchomości oraz późniejszego z niej korzystania, dlatego też biegła słusznie wzięła pod uwagę te okoliczności, zresztą tak samo jak to, że w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości istnieje ciek wodny (rzeka B.), biegnącej w części zachodniej nieruchomości napowietrznej linii elektroenergetycznej, ale nie jest tak jak sugeruje skarżący, że biegła wskazała, iż ma to bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości, albowiem biegła wskazując na te okoliczności określiła tylko możliwość zabudowy nieruchomości jako ograniczoną. Nie było więc konieczności pomniejszenia wartości nieruchomości o wartości ograniczonych praw rzeczowych.

Z powyższych względów należało uznać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń i w żaden sposób nie przekroczył granicy swobodnej oceny dowodów i dokonał wszechstronnej analizy całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, a co za tym idzie nie naruszył art. 233 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc.

Na zakończenie należy podkreślić, że to biegły dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Metoda wybrana przez biegłą jest prawidłowa, a nieruchomości przez nią wybrane spełniają kryteria opisane w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie dane zabrane przez biegłą na temat nieruchomości pochodzą z umów sprzedaży nieruchomości, a nie z cen ofertowych. To, że na rynku lokalnym

były dokonywane transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi od wycenianej dało podstawę biegłej do wyboru podejścia porównawczego metodą porównywania parami.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 385 kpc w związku z art. 397 § 1 i 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, zażalenie jako bezzasadne należało oddalić.

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Aleksandra Janas