

Sygn. akt III Cz 185/19

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędziowie: SO Roman Troll

SO Artur Żymełka

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2019 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym sprawy egzekucyjnej

wierzyciela (...)w W.

przeciwko dłużnicze (...) K. S. – (...) spółce jawnej w R.

prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w(...) T. W. pod sygn. akt Km 3589/15

o egzekucję świadczeń pieniężnych

w przedmiocie zarzutów dłużniczki na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w(...) prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...)

na skutek zażalenia dłużniczki

na postanowienie Sądu Rejonowego w (...)

z 7 września 2018 roku, sygn. akt II Co 1272/17

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Artur Żymełka SSO Andrzej Dyrda SSO Roman Troll

Sygn. akt III Cz 185/19

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w (...)postanowieniem z dnia 7 września 2018 roku oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy przytaczając ramy prawne wyceny nieruchomości zgodnie z art. 150 -159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774), stwierdzając, że Sąd nie jest uprawniony do oceny zasadności merytorycznej operatu, jak również, że dłużnik nie zgłosił przeciwdowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych celem obalenia jego prawidłowości.

Zażalenie na to postanowienie wniósł dłużnik zaskarżając w całości.

Zarzuć naruszenie prawa materialnego art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd, że skarga dłużnika dotyczyła zachowania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych i norm wyceny w sytuacji, gdy dłużnik w skardze na opis i oszacowanie nieruchomości zarzuć szereg uchybień skutkujących rażącym zaniżeniem wartości opiniowanej nieruchomości, zatem operat szacunkowy powinien być weryfikowany przez Sąd na podstawie zebranego materiału dowodowego oraz poddany ocenie z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów, nie zaś pod kątem dyrektyw jego rzetelności.

Na tych podstawach wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i nakazanie Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w (...) T. W. zlecenia ponownego dokonania operatu szacunkowego nieruchomości przez innego rzeczoznawcę oraz zasądzenie na rzecz dłużnika zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 947 § 1 k.p.c. w protokole opisu i oszacowania komornik wymieni: oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów; budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem; stwierdzone prawa i obciążenia; umowy ubezpieczenia; osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki; sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika; oszacowanie z podaniem jego podstaw; zgłoszone prawa do nieruchomości; inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Oszacowania nieruchomości, na podstawie art. 948 § 1 k.p.c., dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, a szczegółowe reguły dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego określa również art. 151 – 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 518 z późniejszymi zmianami) oraz wydany na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

Zgodnie z art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, 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.

Uwzględniając wskazane powyżej podstawy prawne uznać należało, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego K. U. odpowiadała wskazanym powyżej wymogom. Nadto nie można pominąć, że w toku postępowania egzekucyjnego, uprzednio składane zarzuty przez dłużnika zostały uwzględnione przez Sąd, co znalazło odzwierciedlenie w postanowieniu z dnia 24 lutego 2017r.

Odnosząc się natomiast uwzględnienia w wartości nieruchomości kosztów rozbiórki budynku biegły wskazał podstawy do podjęcia takiej czynności. Również załączona do operatu dokumentacja fotograficzna, nie daje podstaw do przyjęcia, że biegły dokonał w tym zakresie nieprawidłowych ustaleń.

Sąd Okręgowy oceniając treść sporządzonego operatu wskazuje nadto, że rzeczoznawca sporządzając opinię korzystał zarówno a planu zagospodarowania przestrzennego (k. 10 operatu) jak również dokonał oględzin nieruchomości i posadowionego na nim budynku. Uzasadził również wybór zastosowanej metody i techniki szacowania (k. 15 – 19 operatu). Wskazać nadto należy, że rzeczoznawca nie był zobowiązany do uzyskania danych z Urzędu Skarbowego albowiem organ ten nie jest wyłącznym dysponentem danych dotyczących wartości takich transakcji.

Uwzględniając wskazane powyżej okoliczności, jak również przytoczone powyżej podstawy prawne, nie było podstaw do uznania, że sporządzony operat był wadliwy i nie mógł stanowić podstawy do dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Z tych względów zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Artur Żymełka SSO Andrzej Dyrda SSO Roman Troll