

Sygn. akt II Cz 480/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat – Kubeczak

Sędziowie: SO Violetta Osińska

SO Sławomir Krajewski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika (...) Spółki Akcyjnej w O.

na czynność Komornika Sądowego w Ś. R. J. z dnia 30 sierpnia 2013 roku w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie Km 246/11

z udziałem wierzyciela C. G.

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 29 listopada 2013 roku, sygn. akt I Co 967/13

postanawia:

**oddalić zażalenie.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił skargę dłużnika (...) Spółki Akcyjnej w O..

W uzasadnieniu Sąd ten przytoczył treść art. 950 kpc wskazując, iż skarga została wniesiona w terminie.

Przechodząc do oceny zarzutów wskazanych w skardze Sąd Rejonowy podkreślił, iż szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania określają przepisy § 128 - 141 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968, Nr 10, poz. 52 ze zm.) i art. 948 kpc. Sąd Rejonowy wskazał, iż ze znajdującego się w aktach sprawy KM 246/11 operatu szacunkowego z czerwca 2013 roku wynika, że został on sporządzony w sposób prawidłowy, zgodnie z zasadami wynikającymi z przywołanych wyżej przepisów, jak również oparty na nim protokół opisu i oszacowania nieruchomości nie zawiera żadnych uchybień. Sąd Rejonowy podkreślił, iż w operacie biegły uwzględnił bardzo dobre położenie nieruchomości (na terenie miejscowości), uwzględnił bardzo dobre bezpośrednie sąsiedztwo. Dalej Sąd Rejonowy nie podzielił wywodów skarżącego co do zaniżenia ceny oszacowania. Wskazał, iż w zakresie stanu technicznego budynku opis nieruchomości dokonany przez Komornika w oparciu o operat biegłego słusznie określa stan techniczny jako słaby, skoro nadaje się do generalnego remontu, co potwierdza również dokumentacja fotograficzna załączona do operatu. Standard wykończenia i wyposażenia budynku oraz jakość użytych materiałów i ich stan dał biegłemu podstawę do określenia tego standardu jako niskiego. Na taką ocenę wpływ ma również i to – dalej wywodził Sąd Rejonowy - że budynek jest zaniedbany w wyniku jego nieużytkowania przez dłuższy czas, nadto występują bardzo liczne zalewania, szczególnie części poddasza. Sąd Rejonowy podkreślił, iż opisu nieruchomości, dokonanego w operacie przez biegłego, dłużnik

nie kwestionował jednocześnie nie zgadzając się z oceną stanu technicznego, wskazując, że według skarżącego jest ona dobra. Sąd Rejonowy dalej wywodził, iż w operacie szacunkowym biegły ujął, iż na wartość nieruchomości wpływ miał również duży metraż budynku hotelowego i mała powierzchnia gruntu. Do wyceny biegły przyjął podobne nieruchomości, w tym pięć transakcji nieruchomości zabudowanych i trzynaście transakcji nieruchomości niezabudowanych, przeprowadzonych w latach 2011-2013. Brak jest podstaw do zakwestionowania prawidłowości doboru nieruchomości przyjętych do porównania. Również przyjęta metoda - korygowania ceny średniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego zdaniem Sądu jest prawidłowa i wskazał, że podstawą wyceny nie mogą być internetowe oferty sprzedaży nieruchomości, gdyż podstawą wyceny nie mogą być ceny ofertowe, ale jedynie faktyczne ceny transakcyjne, które mogą istotnie różnić się od tych pierwszych. Nadto dłużnik – dalej wskazywał Sąd Rejonowy - nie może powoływać się na wycenę nieruchomości sporządzoną w innym celu w 2004 roku, czy też w 2002 roku. Prawidłowość ich sporządzenia nie jest bowiem przedmiotem tego postępowania. Dodatkowo Sąd uznał, iż zarzut dłużnika, iż oszacowanie nieruchomości jest nieprawidłowe z uwagi na wzrost cen nieruchomości od 2004 roku, w kontekście załączonego do skargi operatu z 2002 roku, jest niezasadny. Jak wynika z operatu szacunkowego z czerwca 2013 roku nieruchomość znajduje się w słabym stanie technicznym i wymaga generalnego remontu. W tej sytuacji upływ czasu – dziewięciu lat od operatu z 2004 roku i jedenastu lat od operatu z 2002 roku, w którym to okresie nieruchomość nie była użytkowana i ulegała dalszemu niszczeniu, nie spowodował podwyższenia standardu, ani polepszenia stanu technicznego nieruchomości, tylko jego istotne pogorszenie, szeroko opisane w operacie. Nie jest, więc prawdziwe twierdzenie zawarte w skardze, że stan techniczny nieruchomości od 2004 roku pozostaje niezmienny.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł dłużnik i wniósł o uchylenie czynności komornika, polegającej na sporządzeniu protokołu opisu i oszacowania nieruchomości, położonej w Ś.przy ul. (...)(...)składającej się z nieruchomości gruntowej (...), zabudowanej budynkiem hotelowym (...), stanowiącym od gruntu odrębną nieruchomość o pow. użytkowej (...)m. kw., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), zajętej w sprawie KM 246/11 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) R. J., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania;

W uzasadnieniu wskazał, iż pogląd wyrażony przez Sąd Rejonowy, który jednoznacznie uznał, (nie podpierając się w tym zakresie żadną fachową opinią specjalisty) że ceny ofertowe nie odzwierciedlają faktycznie wartości rynkowych nieruchomości i nie mogą stanowić podstawy prawidłowego oszacowania, nie może zasługiwać na akceptację. Skarżący podkreślił fakt, że mogą istnieć różnice pomiędzy cenami ofertowymi nieruchomości, które pojawiają się w ogłoszeniach o sprzedaży, a ostatecznymi cenami transakcyjnymi. Podkreślić jednak należy, że różnice te są raczej kosmetyczne i z całą pewnością nie mogą służyć za podstawę dla tak kategorycznego stanowiska Sądu.

Skarżący wskazał, że wartość, wg. oszacowania biegłego K. B., samego budynku położonego na działce o wartości 516 250 zł, to kwota około 1.115.550 zł, z czego z kolei wynika że metr kwadratowy tego budynku oszacowany został na kwotę około 720 zł. Z całą stanowczością w tym miejscu trzeba stwierdzić, że dłużnik tak zaniżoną wyceną nie może się zgodzić. Jak wynika z wiedzy dłużnika obecna wartość metra kwadratowego nieruchomości położonej w Ś. w okolicach nadmorskich, wymagającej generalnego remontu to kwota około 2000 – 3000 zł, tj. prawie 4-krotnie wyższa niż oszacowana przez biegłego w niniejszym postępowaniu.

W dalszej kolejności odnosząc się do stanowiska Sądu, który w sposób zupełnie nieuzasadniony uznał, że dłużnik nie może powoływać się na wycenę spornej nieruchomości dokonaną w 2004 roku dla masy upadłości (...i Usług (...)). To zdaniem skarżącego Sąd stanął w tej kwestii na niezrozumiałym że ww. opinia jest bezużyteczna bowiem nieruchomość ta znajduje się w chwili obecnej w słabym stanie technicznym i wymaga generalnego remontu. Skarżący podkreślił, iż budynek ten w chwili jego wyceny w 2004 roku znajdował się w identycznym stanie technicznym. Biorąc zatem pod uwagę fakt, że od 2004 roku nastąpił drastyczny wzrost cen nieruchomości nie można nie zauważyć, że porównując te dwie wyceny, zgodnie z opinią biegłego K. B. wartość nieruchomości na chwilę obecną spadła o prawie 830.000 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

Przede wszystkim wskazać należy, iż postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 246/11 zostało wszczęte 17 marca 2011 roku. Postępowanie toczy się, przeto w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed noweli wprowadzonej ustawą 11 września 2011 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz., (...)), co wynika z treści przepisu art. 9 ust. 1 tej ustawy.

Zgodnie z treścią art. 948 § 1 kc oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się. Stosownie do § 2 w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Podkreślić należy, iż obok protokołu, operat szacunkowy stanowi integralną część opisu i oszacowania nieruchomości. O ile opis nieruchomości należy zasadniczo do obowiązków komornika, to jednak może zlecić dokonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu, natomiast oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa. Oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistości stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania. Z tej przyczyny art. 948 § 2 i 949 kpc określają treść oszacowania i zobowiązują do sporządzenia oszacowania przewidującego różne możliwe rozliczenia związane z podziałem sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości. Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Rzeczoznawca majątkowy szacując wartości nieruchomości posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami sprawy jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy.

W przedmiotowej sprawie operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny. Biegły zastosował podejście porównawcze, realizowane metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przyjęte do porówna transakcje wbrew wywodom skarżącego uznać należy za miarodajne i przydatne dla sporządzenia operatu na zlecenie komornika. Jak słusznie wskazywał Sąd Rejonowy do szacowania wartości nieruchomości dla celów sprzedaży wymuszonej nie mogą być brane pod uwagę ceny nieruchomości wskazane w ofertach sprzedaży, a zaprezentowane przez skarżącego. Ceny te nie odzwierciedlają bowiem rzeczywistej wartości za którą doszło bądź dojdzie do zawarcia umowy. W ocenie Sądu Odwoławczego internetowe oferty wraz z widniejącą ceną stanowią wyjściową dla negocjacji stron zaś doświadczenie życiowe, poparte wywodami biegłego wskazuje, iż zwykle o ile dojdzie do sfinalizowania transakcji, to za cenę niższą niż początkowa wskazana w ofercie. Kwestie te są jednak nad wyraz płynne i jakiegokolwiek generalizowanie nie jest możliwe i celowe. Stąd bez głębszego wyводу, oczywistym jest, że do oszacowania nieruchomości na zlecenie Sądu czy Komornika - przy przyjęciu metody jak zastosowana przez biegłego w kwestionowanym operacie - istotna może być wyłącznie rzeczywista cena, za jaką doszło do zbycia nieruchomości podobnej.

Również prawidłowości operatu szacunkowego, a tym samym opisu i oszacowania nie może podważać fakt, iż w poprzednich latach nieruchomość została oszacowana na wyższą kwotę. Jak bowiem szczegółowo wyjaśnił to Sąd Rejonowy, na obniżenie wartości nieruchomości niewątpliwie wpływ miał pogarszający się stan techniczny budynków, postępujący od roku 2004. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniami skarżącego, iż stan techniczny budynku od tego czasu pozostaje taki sam, skoro od przeszło 10 lat nie są podejmowane żadne prace, nakłady czy modernizacje na

szacowane budynki, zaś opuszczone pomieszczenie ulegają stopniowemu niszczeniu. Rację należy przyznać również Sądowi Rejonowemu, iż nieskutecznym jest powoływanie się przez skarżącego na wycenę dokonaną w roku 2004 roku w postępowaniu upadłościowym, albowiem po pierwsze wycena ta pochodzi sprzed 10 lat i w żadnej mierze nie może odnosić się do aktualnych warunków rynku nieruchomości, których jedynym elementem wcale nie jest wzrost cen. Warte jest nadto podkreślenia i to, że wycena sporządzona w potrzeby niniejszego postępowania, a więc sprzedaży wymuszonej różnić się może z wnioskami operatów sporządzanych dla innych celów i to w szczególności pochodzących sprzed wielu lat.

A zatem - wbrew wywodom skarżącej biegły w sposób prawidłowy ustalił i określił wartość nieruchomości dłużnika. W operacie szacunkowym biegły wskazał kilkanaście transakcji dokonywanych na przełomie lat 2011 - 2013, a więc pochodzących z bliskiego okresu, nadto przyjął do porównania transakcje których przedmiotem były nieruchomości podobne do nieruchomości dłużnika, zaś różnice uwzględnione zostały poprzez stosowne korygowanie cen.

Zarzuty zawarte w zażaleniu nie mogły zatem wypłynąć na podważenie prawidłowego postanowienia Sądu pierwszej instancji w szczególności, iż oszacowanie nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania. Ostateczną cenę nieruchomości zweryfikuje zainteresowanie potencjalnych kupujących, a ustalona i przyjęta wartość nieruchomości na etapie postępowania egzekucyjnego, ulec może zmianie w trakcie przetargu.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc, w zw. 13 § 2 kpc, należało orzec jak w sentencji postanowienia.

(...)

- (...)

- (...)

(...)

- (...)

-(...)