

Sygnatura akt I Co 68/18

POSTANOWIENIE

Gryfice, dnia 26 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Małgorzata Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2018 r. w Gryficach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużniczki K. P. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gryficach (...) w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą o nr (...)

przy udziale wierzycieli: P. we W. oraz Z. w S. i przy udziale dłużnika M. P.

postanawia

oddalić skargę.

SSR Małgorzata Kowalska

UZASADNIENIE

W dniu 22 stycznia 2018 r. dłużniczka K. P. złożyła skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gryficach (...) w przedmiocie opisu i oszacowania stanowiącej lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W skardze i dalszych pismach stanowiących uzupełnienie braków formalnych skargi dłużniczka sformułowała wnioski o uchylenie zaskarżonej czynności komornika, względnie o uzupełnienie oszacowania poprzez „zasięgnięcie uzupełniającej opinii biegłego, który dokonał oszacowania z uwzględnieniem zarzutów wskazanych w uzasadnieniu skargi”. W uzasadnieniu skargi dłużniczka zarzuciła, iż biegła nie dokonała oszacowania wartości nieruchomości w sposób rzetelny, nie przyjęła za podstawę wyceny lokalu cen rynkowych. W ocenie dłużniczki sporządzona wycena nieruchomości jest zaniżona i nie uwzględnia faktu, że mieszkanie położone jest w budynku dwukondygnacyjnym i w bardzo atrakcyjnej lokalizacji – niedaleko plaży oraz przy samym porcie rybackim i jachtowym. Wycena nie uwzględnia też tego, że lokal stanowi odrębną własność i nie zachodzi potrzeba ponoszenia dodatkowych opłat za niego. Poza tym biegła zaniżyła powierzchnię użytkową lokalu, która wynosi 132,74 m². Dłużniczka podniosła, że z treści ogłoszeń zamieszczonych w Internecie wynika, iż lokal o powierzchni 41 m² położony na 4 piętrze w bloku z dala od morza, za który należy uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 550 zł wyceniono na kwotę 200.000 zł.

Komornik Sądowy (...) nie uwzględnił skargi. Ustosunkowując się do podniesionych w skardze zarzutów rzeczoznawca majątkowy D. Z. podtrzymała wartości przyjęte w operacie szacunkowym z dnia 6 listopada 2017 r. Biegła podkreśliła, że sporządzając opinię korzysta z danych, dotyczących między innymi cen, zawartych w aktach notarialnych. Biegła wskazała, że cena 3.692,25 zł/, na jaką wyceniła 1 metr kwadratowy nieruchomości dłużniczki zbliżona jest do średnich cen jednostkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym. Biegła podkreśliła, że nieruchomość dłużniczki cechuje zły stan techniczny budynku i zaniedbane otoczenie, a wartość wyliczona w operacie szacunkowym na poziomie 417.200 zł jest znaczna i adekwatna do stanu nieruchomości, jej powierzchni i lokalizacji. Odnosząc się do kwestii powierzchni użytkowej nieruchomości biegła wskazała, że uwzględniła powierzchnię lokalu – 85,54 m⁽²⁾ oraz

powierzchnię budynku gospodarczego 27,47 m⁽²⁾, nie uwzględniła zaś piwnicy ponieważ wszystkie nieruchomości podobne takowe pomieszczenia posiadały, a nie były one uwzględniane przy wycenie.

Analiza akt postępowania egzekucyjnego KM (...), przeprowadzona w kontekście podniesionych przez dłużniczkę zarzutów i naprowadzonej na ich poparcie argumentacji nie daje w ocenie Sądu podstaw do uznania skargi za zasadną. Egzekucja w przedmiotowej sprawie wykonywana jest w sposób należyty, bez jakichkolwiek uchybień w oparciu o prawidłowy tytuł wykonawczy i zgodnie z wnioskiem wierzyciela egzekwującego.

Zaskarżoną czynność komornika stanowił opis i oszacowanie nieruchomości. Czynność ta miała miejsce dnia 8 stycznia 2018 r. Dłużniczka wniosła skargę w dniu 22 stycznia 2018 r. (data nadania w placówce pocztowej). Na mocy art. 950 kpc termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4, a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie. Mając na uwadze fakt, że opis i oszacowanie w przedmiotowej sprawie ukończono dnia 8 stycznia 2018 r., a dłużniczka przed upływem dwóch tygodni od jego zakończenia wniosła skargę na tę czynność, skargę uznać należało za wniesioną w terminie.

Lektura załączonego do niniejszej sprawy operatu szacunkowego przekonuje, że podnoszony przez skarżącą zarzut zaniżenia przez biegłą wartości nieruchomości jest nietrafny i jako taki nie podważa prawidłowości tego operatu, a tym samym - czynności Komornika Sądowego w postaci opisu i oszacowania nieruchomości dłużniczki.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga fakt, że subiektywne i nieoparte żadnymi miarodajnymi dowodami, a wyłącznie analizą zasobów internetowych, przeświadczenie dłużniczki o wyższej - aniżeli przyjęta przez biegłą sądową - wartości nieruchomości nie może stanowić dostatecznej przeciwwagi dla operatu szacunkowego sporządzonego przez profesjonalistę posiadającego uprawnienia i wiadomości specjalne z zakresu wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu biegłą sporządziła operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz w oparciu o uzasadnione metody wyceny. Odnotować ponadto należy, że dokonana w ramach opisu i oszacowania wycena nieruchomości stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywołania i nie wyznacza cen, za jakie zostanie ona nabyta. Ostateczna cena nieruchomości zostanie bowiem ustalona przez potencjalnych kupujących, a cena tej nieruchomości w toku kolejnych postępień dokonywanych w trakcie licytacji może znacznie wzrosnąć. W ocenie Sądu niezasadny jest zatem zarzut, że przedstawiona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest zaniżona. Przede wszystkim, przy uwzględnieniu lokalizacji i powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości oraz jej stanu, nie sposób przyjąć, aby oszacowana przez biegłą na kwotę 417.200 zł wartość nieruchomości była niska. Jednocześnie przyjęta przez biegłą metoda wyceny (porównania parami) i zastosowanie podejścia porównawczego nie budzi zastrzeżeń Sądu. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego biegłą w ocenie Sądu właściwie zastosowała kryterium podobieństwa nieruchomości. Stosownie do treści art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.) podejście porównawcze (jako jeden ze sposobów wyceny nieruchomości) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W ocenie Sądu przyjęta w operacie szacunkowym przez biegłą wycena nieruchomości dłużniczki dokonana została właśnie w oparciu o nieruchomości podobne i położone na rynku lokalnym, czego zresztą dłużniczka nie kwestionowała. W tym miejscu należy się natomiast odnieść do forsowanego przez dłużniczkę twierdzenia, iż biegłą zaniżyła powierzchnię użytkową wycenianej nieruchomości lokalowej. Stanowisko to nie zasługuje na uwzględnienie. Lektura działu I księgi wieczystej wycenianej nieruchomości przekonuje co prawda, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 132,74 m², ale jest to powierzchnia liczona wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, którymi są piwnice i budynek gospodarczy. Słusznie więc jako nieruchomości podobne biegłą przyjęła i analizie poddała 10 nieruchomości o powierzchni 25,80 m² – 70,71 m². Zachować należy bowiem w polu widzenia, że będący przedmiotem wyceny lokal mieszkalny ma bez przynależności

powierzchnię 85,54 m². Uwzględnienie zaś w procesie wyceny pomieszczeń przynależnych w sposób nieuzasadniony zawyżyłoby w ocenie Sądu wartość nieruchomości. Niezależnie od powyższego należy wskazać, że konkluzje opinii biegłej sądowej nie pozostawiają wątpliwości, że na rynku lokalnym dominują lokale mieszkalne o powierzchni od 40 m² do 60 m², a ceny transakcyjne za 1 m² powierzchni użytkowej lokali kształtują się na poziomie od około 3.051,18 zł/m² do około 4.773,02 zł/m², ze średnią ceną 3.941,71 zł/m². Duży przy tym wpływ na ceny transakcyjne lokalu ma jego powierzchnia użytkowa, przy czym wyższe ceny jednostkowe uzyskują lokale o powierzchniach mniejszych, a im większy metraż, tym cena za metr kwadratowy jest mniejsza.

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że biegła nie uwzględniła w procesie wyceny nieruchomości jej dogodnej lokalizacji. Biegła wskazała, że położenie nieruchomości w pobliżu centrum miejscowości, obok portu jachtowego i rybackiego ma korzystny wpływ na wartość nieruchomości. Czynnikiem, które mają na wartość niekorzystny wpływ są natomiast stan techniczny budynku i zaniedbane najbliższe otoczenie. Budynek ma niski standard wykończenia i wymaga znacznych nakładów, aby przywrócić mu estetyczny wygląd wizualny, podobnie jak najbliższe otoczenie. Z tych względów ustalenie dla nieruchomości dłużniczki ceny 3.692,25 zł za metr kwadratowy powierzchni jest w ocenie Sądu w pełni adekwatne do stanu nieruchomości, jej lokalizacji i powierzchni. Podkreślić należy, że ceny za metr kwadratowy powierzchni powyżej 3.941 zł uzyskiwane były na rynku lokalnym dla lokali znajdujących się w budynkach po przebytej modernizacji z zadbanym otoczeniem wokół nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu, iż wyceniany lokal stanowi odrębną własność i nie zachodzi potrzeba ponoszenia dodatkowych opłat za niego wskazać należy po pierwsze, że kwestia ponoszenia „dodatkowych” opłat za lokal nie jest – jak wynika z opinii – czynnikiem cenotwórczym. Czynnikiem tymi są natomiast: lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku i otoczenie. Po wtóre – Sąd nie podziela zapatrywań dłużniczki, iż żadne dodatkowe opłaty w lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności nie powstają. Są to choćby koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Brak jest ponadto podstaw do uznania, że trafny pozostaje zarzut dłużniczki, iż biegła nie posłużyła się przy wycenie wartości nieruchomości cenami rynkowymi. Analiza operatu szacunkowego przekonuje, że biegła sformułowała wnioski końcowe opierając się właśnie na cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, które osiągnięte zostały na rynku lokalnym. Oczywiście jest przy tym, że biegła bazowała na danych wynikających z aktów notarialnych, nie zaś na danych ujętych w zasobach internetowych, które pozostają dla wyceny niemiarodajne.

Mając na uwadze zaprezentowaną powyżej argumentację Sąd uznał, że wycena nieruchomości przyjęta w operacie szacunkowym jest poprawna. Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Małgorzata Kowalska

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...):

- (...),

- (...),

a

- (...),

- (...)

- (...)

(...)

4. (...)

26 kwietnia 2018 r. SSR Małgorzata Kowalska