

Sygn. akt II Cz 542/13

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska-Kocon

Sędziowie: SO Aurelia Pietrzak

SO Tomasz Adamski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela K. J. (1)

przeciwko dłużnikowi K. J. (2)

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie skargi dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie

Rejonowym w Szubinie T. M. - opis i oszacowanie

nieruchomości w sprawie Km 2960/11

na skutek zażalenia dłużnika K. J. (2)

na postanowienie Sądu Rejonowego w Szubinie, V Zamiejscowego Wydziału

Cywilnego z siedzibą w Nakle nad Notecią z dnia 14 maja 2013 roku sygn. akt

V Co 693/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt II Cz 542/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Szubinie, V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nakle nad Notecią postanowieniem z dnia 14 maja 2013 r. oddalił skargę na opis i oszacowanie nieruchomości.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że dłużnik K. J. (2) wniósł skargę na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w O. - gmina S., objętej KW (...) (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szubinie, a będącej przedmiotem egzekucji prowadzonej z wniosku wierzycielki K. J. (1) w sprawie Km 2960/11. Dłużnik zarzucił komornikowi, że w opisie

wskazał zaniżoną wartość nieruchomości, która odbiega od rynkowej. Wierzycielka K. J. (1) wniosła o oddalenie skargi, uznając dokonaną wycenę nieruchomości za prawidłową.

Sąd podkreślił, że do wyceny nieruchomości komornik powołał biegłą M. P., która w operacie szacunkowym z dnia 7 grudnia 2012 r. ustaliła jej wartość na 58.400 zł, a 1/2 części należącej do dłużnika na kwotę 29.200 zł. Rzeczoznawca wskazała, że na wycenę działki wpływ miał jej stan, a w szczególności liczne nierówności, niekorzystny kształt działki, a także znajdujące się na niej stare fundamenty. W ocenie biegłej jest mało prawdopodobne, by nabywca nieruchomości chciał wykorzystać stare fundamenty pod budowę nowego domu jednorodzinnego według nieaktualnego już projektu. Natomiast ich usunięcie, czy zniwelowanie terenu będzie wymagało nakładów finansowych. Biegła przy wycenie uwzględniła okoliczność, że nieruchomość jest położona blisko B. i jest częściowo uzbrojona.

Sąd Rejonowy ocenił przedmiotową opinię jako rzeczową i przekonującą. Biegła dokonała wyceny nieruchomości metodą rynkową, przyjmując ceny transakcyjne podobnych nieruchomości położonych blisko O. lub w samym O.. Cechę lokalizacji nieruchomości dla przedmiotu wyceny biegła oceniła najwyżej. Sąd uznał, że rzeczoznawcy nie można było zarzucić braku obiektywizmu, gdyż uwzględniła ona zarówno zalety, jak i wady szacowanej nieruchomości. W związku z tym Sąd ocenił jako nieuzasadnione twierdzenia dłużnika, że cała nieruchomość jest trzy razy więcej warta niż to wskazała biegła.

Jednocześnie Sąd zauważył, że dwa lata wcześniej dłużnik i

1

wierzycielka w sprawie II Ns 3305/07 o podział majątku wspólnego zaakceptowali wartość całej nieruchomości w wysokości 30.000 zł. Ponadto od tego czasu popyt na nieruchomości się zmniejszył.

Postanowienie to zaskarżył dłużnik domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie skargi na czynność komornika i zlecenie sporządzenia nowej wyceny przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu skarżący postawił zarzut, że skoro biegła dokonująca wyceny nie posiada wykształcenia budowlanego, to nie była w stanie oszacować wartości fundamentów znajdujących się na terenie działki. Podkreślił również, że na nieruchomości znajdują się jedynie nieznaczne nierówności, które nie obniżają w sposób znaczący jej wartości. Odnośnie niekorzystnego wjazdu na działkę podał, że uczynienie go dogodniejszym będzie kosztowało zaledwie 2.000 zł. Dłużnik zaznaczył, że wbrew temu co podała biegła przedmiotowa nieruchomość ma kształt „prostokąta z jednym bokiem skośnym”. Skarżący podkreślił, że znajdujące się na działce ławy mające 12 lat mogą zostać wykorzystane przy budowie dowolnego domu, gdyż zostały zabrozone belką stalową i wykonane z betonu B-20. Tego rodzaju ławy powinny wytrzymać co najmniej 150 lat. Dłużnik wskazał również, że biegła nie powinna przy sporządzaniu operatu szacunkowego opierać się na cenach sprzedaży działek z całej Gminy S., gdyż są one znacznie bardziej oddalone od B., a ponadto nie były uzbrojone. Podniósł on również, że rzeczoznawca powinna uwzględnić przy wycenie fakt, że istnieją plany podłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci gazowniczej oraz kanalizacyjnej. Wyjaśnił także, że w postępowaniu działowym w sprawie II Ns 3305/07 przyjęto cenę działki 30.000 zł, gdyż jego żonie zależało na szybkim zakończeniu tego postępowania.

Wierzycielka złożyła odpowiedź na zażalenie dłużnika domagając się jego oddalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika nie jest zasadne.

Sąd I instancji słusznie ocenił jako prawidłowe wydanie przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie T. M. postanowienia z dnia 26 lutego 2013 r. w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości

2

będącej przedmiotowej egzekucji w sprawie Km 2960/11, w oparciu o opinię z dnia 7 grudnia 2012 r. sporządzoną przez biegłą sądową M. P.. Należy zauważyć, że rzeczoznawca przy opracowywaniu operatu szacunkowego nieruchomości zastosowała powszechnie używane dla takich celów podejście porównawcze oparte na metodzie korygowania ceny średniej. Ta ekspertyza została sporządzona w sposób przejrzysty, a zawarte w niej wnioski poparto jednoznacznością i stanowczą argumentacją. Przy wycenie nieruchomości porównano wartość kilkunastu innych działek sprzedanych w ostatnich dwóch latach w Gminie S.. Biegła zwróciła uwagę zarówno na cechy nieruchomości wzmacniające jej atrakcyjność dla potencjalnego nabywcy, jak i na jej mankamenty.

Jako chybiony należy ocenić postawiony przez dłużnika zarzut, że M. P. sporządzająca w tej sprawie operat szacunkowy nie ma wykształcenia budowlanego, wobec czego nie była w stanie ocenić wartości fundamentów znajdujących się na tej działce. Zauważyć trzeba, że osoba ta została wpisana na listę rzeczoznawców majątkowych, co oznacza że posiada wiedzę w zakresie szacowania wartości nieruchomości w tym również budynków, jak i ich części. Dla potrzeb wyceny nieruchomości niezbędna jest wiedza niezbędna dla określenia wartości rynkowej, w tym poszczególnych cech nieruchomości na tą wartość wpływających, nie zaś znajomość przypisana specjalistom z dziedziny budownictwa (czy to z zakresu projektowania, czy wykonawstwa), zadaniem biegłego jest bowiem wycena nieruchomości, a nie prowadzenie czy nadzorowanie budowy. Skarżący z żaden sposób nie uprawdopodobnił nawet, że znajdujące się na nieruchomości fundamenty nadają się do posadowienia na nich budynku. Zauważyć trzeba, że K. J. (2) nie zaprzeczył, że te fundamenty zostały wykonane 13 lat temu (12 lat upłynęło do czasu sporządzenia opinii), na znajdujących się w operacie szacunkowym fotografiach widać, że wystają one z chwastów porastających działkę. Oznacza to, że nie zostały one w żaden sposób zabezpieczone przed działaniem czynników atmosferycznych powodujących niszczenie betonu tj. deszczu i mrozu. Zasady doświadczenia życiowego uzyskane przez Sąd w wyniku rozpoznawania innych spraw, gdzie wyceniane były rozpoczęte budowle, nasuwają przypuszczenie, że te fundamenty mogą być już uszkodzone, a nadto - co istotne - fakt ich posadowienia według projektu sprzed kilkunastu lat, nie tylko nie podnosi wartości nieruchomości, ale wręcz może wpływać na jej obniżenie. Klienci poszukują bowiem działek na których będą mogli przeprowadzić inwestycję według

3

własnego projektu, a nie pomysłu poprzedniego inwestora, zwłaszcza że pochodzi on sprzed wielu lat, a rozpoczęta inwestycja rodzi jedynie dodatkowe koszty związane z jej usunięciem. Wbrew temu co skarżący podał w zażaleniu, rzeczoznawca ustaliła, że fundamenty zostały wykonane z betonu B-15, a nie B-20. Poza tym zostały one przygotowane pod dom parterowy o płaskim dachu, o czym może również świadczyć umieszczone w nich zbrojenie z 4 prętów o grubości 12 mm. Wobec powyższych faktów, jako wyłącznie gołosłowne należy ocenić twierdzenia dłużnika, że na tych fundamentach można oprzeć dowolny budynek mieszkalny.

Skarżący również nie miał racji zarzucając biegłej, że oceniła kształt przedmiotowej działki jako czynnik obniżający jej wartość. Z zamieszczonego w opinii wyrysu z mapy ewidencyjnej wynika, że nieruchomość ta jest ośmiokątem zawierającym w sobie jedynie dwa kąty proste, a nie jak twierdził skarżący w zażaleniu „prostokątem ze ściętym bokiem”.

Nie można podzielić również kolejnego zarzutu K. J. (2) dotyczącego przyjęcia przez rzeczoznawcę przy opracowywaniu opinii, cen sprzedaży nieruchomości położonych w częściach gminy S. bardziej oddalonych od B. niż przedmiotowa działka. Należy zaakceptować tłumaczenie M. P., że w ostatnim okresie na tamym terenie miało miejsce niewiele sprzedaży niezabudowanych działek o podobnych parametrach jak wyceniana. W związku z tym należało przyjąć do porównań także nieruchomości dalej oddalone od B., dokonując jednocześnie stosownej korekty w zakresie czynnika lokalizacji. Dlatego rzeczoznawca uznała, że lokalizacja znacząco wzmacnia atrakcyjność tej działki.

Podobnie nie można podzielić stanowiska skarżącego, że rzeczoznawca dokonując wyceny nieruchomości powinna przyjąć, że posiada ona wszelkie media, gdyż w odległości 400 m od niej przebiega nitka gazociągu, a ponadto w okolicy jest budowana sieć kanalizacyjna. Podkreślić trzeba, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość w rzeczywistym stanie

istniejącym w chwili sporządzania operatu szacunkowego, jej potencjalne możliwości rozwoju wpływają na wartość, ale nie w taki sposób jak przeprowadzona już inwestycja.

Tę samą argumentację należy zastosować do podniesionej przez dłużnika

kwestii, iż uczynienie wjazdu na teren działki bardziej dogodnym będzie kosztowało

zaledwie 2.000 zł. K. J. (2) nie przedstawił jakichkolwiek dowodów na to, że rzeczywiście możliwe będzie niskonakładowe zniwelowanie tego terenu.

4

W związku z tym należy podzielić stanowisko rzeczoznawcy, że warunki wjazdu na działkę oraz występujące na niej nierówności powodują obniżenie jej wartości.

Dla Sądu Okręgowego nie jest także przekonujące tłumaczenie przez dłużnika dlaczego uważa, że przedmiotowa nieruchomość jest obecnie warta 150.000 zł. skoro dwa lata wcześniej w ramach postępowania działowego toczącego się w sprawie II Ns 3305/07 przyjęto wartość tejże nieruchomości 30.000 zł. Należy mieć na uwadze, że w ostatnim okresie ceny działek budowlanych zaczęły spadać.

W konsekwencji powyższych ustaleń należy przyjąć, że Komornik Sądowy dokonując opisu i oszacowania słusznie oparł się na opinii sporządzonej w dniu 7 grudnia 2012 r. przez mgr inż. M. P., zgodnie z regułami art. 947-948 kpc. Zarzuty postawione przez skarżącego temu operatowi szacunkowemu nie zostały poparte jakimikolwiek dowodami i pozostały wyłącznie gołosłownymi twierdzeniami.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc oddalił zażalenie.