

Sygn. akt II Cz 100/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Bogumił Goraj (spr)

Sędziowie: SO Piotr Starosta

SO Wojciech Borodziuk

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości w sprawie egzekucyjnej Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. G. (1) Km 247/13

z wniosku (...) Bank S.A. z siedzibą w W.

przeciwko L. G. i E. G.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 17 grudnia 2013r. sygn. akt XII Co 1714/13

postanawia: oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy

II Cz 100/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił skargę dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), dla której tenże Sąd prowadzi księgę wieczystą (...). W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w skardze dłużnicy zarzucili, iż przyjęta przez biegłego cena nieruchomości znacznie odbiega od cen rynkowych co powoduje, iż operat jest wadliwy. Skarżący zarzucili, że biegły przeprowadzając analizę porównawczą oparł się na błędnej metodologii, gdyż stosowanie tej metody wyceny jest dopuszczalne, gdy dostępne są dane dotyczące nieruchomości podobnych. Zdaniem skarżących biegły do porównania przyjął nieruchomości znajdujące się na ulicach (...), które są nie leżą w ścisłym centrum B., a wyceniana nieruchomość położona jest w ścisłym centrum, w pobliżu S.. Wskazali także, iż w wycenianej nieruchomości powierzchnia użytkowa lokali jest niższa od powierzchni użytkowej nieruchomości porównawczych. Dłużnicy podnieśli również, iż w wycenianej nieruchomości znajduje się 7 lokali, które mogą być wykorzystane jako lokale użytkowe oraz że nieruchomość była przedmiotem wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego J. G. (2), która 21 miesięcy wcześniej wyceniła przedmiotową nieruchomość znacznie wyżej. Sąd Rejonowy zważył, że podstawą skargi na czynność komornika, w tym skargi na opis i oszacowanie, mogą być proceduralne wadliwości czynności dokonanych przez komornika, a ciężar wykazania wadliwości czynności komornika obciąża skarżącego. Sąd wskazał, że biegły dokonujący oszacowania nieruchomości został powołany

zgodnie z wymogami przepisu art. 948 k.p.c., a operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz wydanego na podstawie tej ustawy rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Sąd Rejonowy dokonał analizy przepisów art. 152 i 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uznał, że biegła przy sporządzaniu operatu szacunkowego właściwie przyjęła na potrzeby wyceny zajętej nieruchomości metodę porównywania parami. Sąd wskazał, iż biegła podała, że na terenie B. był wystarczająco rozwinięty obszar transakcji kupna sprzedaży nieruchomości podobnych, który przy zastosowaniu wskaźników korekcyjnych, umożliwia zastosowanie przyjętej metody wyceny. Sąd Rejonowy uznał także, iż przy sporządzaniu operatu nie naruszono przepisu § 26.3 cytowanego wyżej rozporządzenia, a przyjęte do wyceny nieruchomości, spełniają kryteria podobieństwa określone w przepisie art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy podzielił także wyjaśnienia biegłej, że z uwagi na różnicę w atrakcyjności turystycznej B. i T., przyjęcie do porównania nieruchomości położonych w T. byłoby nieuzasadnione. Dlatego Sąd I instancji uznał operat szacunkowy za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny, a wskazując, że wartość nieruchomości w nim przyjęta stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywoławczej, skargę jako bezzasadną oddalił.

Zażalenie na to postanowienie wnieśli dłużnicy, którzy zaskarżyli je w całości. Zarzucili Sądowi Rejonowemu, że wydając postanowienie naruszył przepisy postępowania dotyczące postępowania dowodowego, w tym przepis art. 235 k.p.c., poprzez przyjęcie, że dokonane w toku postępowania egzekucyjnego oszacowanie nieruchomości nie jest zaniżone oraz nierozpoznanie wszelkich istotnych dla sprawy okoliczności, a zwłaszcza operatu szacunkowego z dnia 30 stycznia 2012 r. Dlatego domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez jego uchylenie i zasądzenie od wierzyciela kosztów postępowania zażaleniowego. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Bydgoszczy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie jest bezzasadne. Podniesiony w zażaleniu zarzut naruszenia przepisu art. 235 k.p.c. jest bezzasadny. Postępowanie skargowe toczyło się w całości przed sądem orzekającym, a jego skład był jednoosobowy. Dłużnicy w uzasadnieniu zażalenia nie wskazali na czym naruszenie przepisu art. 235 k.p.c. miały polegać, a Sąd Okręgowy nie dostrzegł naruszenia zasad postępowania. Dlatego powyższy zarzut uznał za bezzasadny.

Niezasadny był także zarzut pominięcia operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 30 stycznia 2012 r. Przepis art. 948 § 1 zdanie 2-gie k.p.c. stanowi, że jeżeli 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. W przedmiotowej sprawie zajęcie nieruchomości nastąpiło najwcześniej w dniu 19 lutego 2013 r. Zatem powyższe unormowanie nie miało zastosowania, a komornik zasadnie powołał biegłego w zakresie szacowania nieruchomości.

Także zarzut błędnej oceny operatu szacunkowego H. A. nie był uzasadniony. Sąd Okręgowy podziela poglądy przytoczone w zażaleniu, że opis nieruchomości, stanowiących podstawę wyceny, powinien być obszerny i na tyle precyzyjny, aby umożliwiał zidentyfikowanie tych nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego powyższy operat te cechy posiada, a dłużnicy poza zacytowaniem tezy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 17 grudnia 2010 r. nie podali, na czym nieprecyzyjność opisu nieruchomości przyjętych do porównania polega. Biegła w piśmie z dnia 29 listopada 2013 r. (k. 35-43) szczegółowo odniosła się do zarzutów podniesionych w skardze na opis i oszacowanie nieruchomości. Sąd Okręgowy, podobnie jak Sąd I instancji, uważa te wyjaśnienia za wyczerpujące. W szczególności należy podkreślić, że do porównania należy wybrać w pierwszej kolejności nieruchomości położone w ramach tzw. rynku lokalnego tj. gminy lub powiatu, a jeżeli brak jest takich nieruchomości, to należy sięgnąć do transakcji zawieranych w ramach rynku regionalnego tj. z terenu województwa. Zarzut dłużników, iż nieruchomości przyjęte przez biegłą nie są podobne do ich nieruchomości nie jest zasadny. Okoliczność, iż są położone w dalszej

odległości od centrum B. została skorygowana poprzez określenie atrakcyjności położenia nieruchomości. Dlatego brak było podstaw do poszukiwania nieruchomości podobnych w innych miejscowościach województwa.

Dlatego Sąd Okręgowy zażalenie uznał za bezzasadne i na podstawie przepisów art. 385 k.p.c. w zw. z art. 297 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. je oddalił.

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem