

Sygn. akt. II Cz 179/14

POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2014 roku **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny – Odwoławczy**

w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Irena Dobosiewicz

Sędziowie : SO Maria Leszczyńska (spr.)

SO Wojciech Borodziuk

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 roku w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzycieli: (...) **Spółki Akcyjnej w O., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.**

przeciwko dłużnikom: **H. R., K. B.**

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużniczki H. R. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) G. R. w sprawie o sygn. akt Km 8/11/ i KM 433/12, tj. na opis i oszacowanie nieruchomości lokalowej położonej w gminie (...) miejscowości S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...)

na skutek zażalenia dłużniczki H. R.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt **XII Co**

229/12

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 179/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2014 r. sygnatura akt XII Co 229/12 Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił skargę dłużniczki H. R. na opis i oszacowanie nieruchomości lokalowej położonej w gminie (...)w miejscowości S. przy ul. (...), zajętej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...)G. R. w sprawie o sygnaturze akt Km 8/11 i Km 433/12.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że skarga dłużniczki kwestionowała wycenę nieruchomości na kwotę 93.200 zł, która jej zdaniem jest znacznie zawyżona. Na poparcie swojego stanowiska dłużniczka wskazała, że przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem wyceny przez biegłego rzeczoznawcę na zlecenie (...) Bank SA w W. w 2006 r. i 2011 r., które to wyceny opiewały na kwotę 60.000 zł, zaś od 2011 r. ceny nieruchomości znacząco spadły.

W odpowiedzi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...) przedstawiła pismo biegłego sądowego jako uzasadnienie zaskarżonej czynności podnosząc, że skarga nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż skarga dłużniczki nie była zasadna. Podstawą skargi mogą być wyłącznie proceduralne wadliwości czynności dokonanych przez Komornika. Konieczne jest więc wykazanie uchybienia komornika na jakimkolwiek etapie czynności. Zgodnie z ogólną regułą dowodową, zawartą w art. 6 k.c, to skarżący musi udowodnić, że dokonując opisu i oszacowania, komornik dopuścił się uchybień, które mają znaczenie dla sprawy. W ocenie Sądu operat szacunkowy został wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, czyli opisu i oszacowania nieruchomości i wykonany został przez powołanego przez komornika biegłego sądowego, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.651 ze zm.) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109 ze zm.). Biegły wskazał, że opinię określającą wartości przedmiotowej nieruchomości wydał w oparciu o dowody rynkowe w postaci transakcji dotyczących nieruchomości podobnych tj. nieruchomości lokalowych obejmujących lokale o podobnym położeniu, stanie technicznym i standardzie. W opinii uwzględniono wszelkie istotne cechy nieruchomości oraz cechy różniące je od nieruchomości podobnych. W związku z powyższym opinia odzwierciedla aktualną na datę jej sporządzenia sytuację rynkową.

Po analizie treści operatu szacunkowego oraz treści odpowiedzi biegłego na skargę podnoszone przez skarżącą zarzuty Sąd uznał za bezzasadne.

Na marginesie Sąd Rejonowy zaznaczył, iż określenie wartości nieruchomości poprzedzone jest analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji. Ten zakres obowiązków należy do biegłego i to biegły decyduje, jaki rynek jest miarodajny dla szacowanej nieruchomości. Wiedza w tym zakresie jest wiedzą specjalną, którą dysponuje biegły, a zatem organ egzekucyjny i Sąd nie mogą kwestionować ustaleń biegłego w tej części, jeżeli w sprawie brak dowodów wskazujących na ewidentnie wadliwą analizę rynku przeprowadzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny. Opis i oszacowanie nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie

zasadami, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa. W ocenie Sądu nie zachodziła konieczność sporządzenia ponownego opisu i oszacowania albowiem argumenty podnoszone przez skarżącą w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłego.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniosła dłużniczka w całości wnosząc o jego zmianę. Skarżąca nie uzasadniła swój ego stanowiska, wskazała j edynie, że nie zgadza się z tym postanowieniem.

Sąd Okręgowy zważy], co następuje:

Zażalenie jest bezzasadne, ponieważ Sąd Rejonowy słusznie przyjął, iż oszacowanie nieruchomości stanowiącej przedmiot egzekucji dokonane zostało w sposób prawidłowy.

W niniejszej sprawie, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c. oszacowania dokonał powołany przez komornika biegły na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261, poz. 2603) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109).

Z uwagi na to, że nieruchomość w sprzedaży egzekucyjnej jest przedmiotem obrotu, biegły ustalając jej wartość zobligowany był przepisem art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustalenia jej wartości rynkowej. Wartość rynkową nieruchomości ustala się wg przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, przy uwzględnieniu stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania. Sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości określa szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109).

Biegły zobowiązany został do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, którą to ustala według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania.

Na wstępie należy zauważyć, że opinia biegłego podlega szczególnym kryteriom oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., w sprawie I CKN 1170/98 OSNC 2001/4 poz. 64).

Sąd Okręgowy nie dostrzega jakichkolwiek uchybień w sporządzeniu przez biegłego operatu szacunkowego dla potrzeb niniejszego postępowania. Biegły sporządził wycenę z zastosowaniem prawidłowych metod, co więcej wziął pod uwagę także inne liczne kryteria mające wpływ na wartość nieruchomości. Jak wynika z treści opinii (k. 45) w celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych. Biegły sporządzając wykazał się szeroką wiedzą specjalistyczną i profesjonalizmem. Operat szacunkowy został sporządzony w sposób rzetelny, rzeczowy i szczegółowy, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Skarżąca nie przytoczyła żadnych rzeczowych argumentów, które pozwoliłyby zakwestionować prawidłowość sporządzonego operatu, w tym ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości. W zażaleniu dłużniczka wskazała jedynie, iż nie zgadza się ze skarżonym postanowieniem. Z kolei w skardze na czynność komornika dłużniczka kwestionowała wysokość wyceny podnosząc jedno tylko zastrzeżenie, iż jest zbyt wysoka. Na poparcie swojego stanowiska

wskazała, że wycena tej samej nieruchomości dokonana przez Bank (...) w 2006 i 2011 r. była o wiele niższa, zaś od tamtego czasu ceny nieruchomości spadły. W ocenie Sądu Okręgowego nie można zgodzić się z argumentacją dłużniczki. Biegły dokonał wyceny nieruchomości w oparciu o właściwe regulacje prawne przy zastosowaniu odpowiedniej metody. Dokonał analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych, zaś określona w opinii wartość nieruchomości odzwierciedla sytuację rynkową aktualną na datę jej sporządzenia. Dlatego też podnoszenie przez dłużniczkę, iż w poprzednich latach wartość nieruchomości była niższa nie może zasługiwać na uwzględnienie, ponieważ zmiany cen nieruchomości w warunkach gospodarki wolnorynkowej są typowym zjawiskiem. Nadto wskazać należy, iż możliwość ponownej wyceny przewiduje przepis art. 951 k.p.c. zgodnie z którym dodatkowy opis i oszacowanie może nastąpić jedynie w sytuacji, gdy w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy takie przesłanki nie zachodzą. Wobec powyższego Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw aby zakwestionować postanowienie Sądu Rejonowego, a w konsekwencji i czynności komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Uznając zatem, że zaskarżonym postanowieniem prawidłowo rozstrzygnięto skargę, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie.