

Sygn. akt II Cz 689/14

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Irena Dobosiewicz

Sędziowie: SO Janusz Kasnowski

SO Aurelia Pietrzak (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2015 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A. z siedzibą we W.

przeciwko dłużnikom E. G., L. G.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skarg dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. G., tj. na opis i oszacowanie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...),

na skutek zażalenia dłużników na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 3 czerwca 2014 roku, sygn. akt XII Co 2204/13

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie poprzez uchylenie opisu i oszacowania nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...) i nakazanie dokonania ponownego opisu i oszacowania tej nieruchomości .

Sygn. akt II Cz 689/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił skargę dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...). Składając skargę na powyższą czynność komornika dłużnicy wskazali kilka zarzutów, do których Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się w uzasadnieniu orzeczenia.

Odnosząc się do zarzutu niezgodności w zakresie miejsca położenia nieruchomości, Sąd wskazał, iż biegła na stronie 6 operatu szczegółowo wyjaśniła z czego wynika rozbieżność w opisie (z jakich dokumentów).

Drugi zarzut ze skargi dotyczył niezgodności w wielkości powierzchni użytkowej nieruchomości, albowiem z wpisu w dziale I księgi wieczystej wynika 64,25 m², a biegła ustaliła 81,46 m². Sąd Rejonowy również i w tym przypadku odwołał się do operatu, w którym biegła wskazała, że wielkość 81,46 m² wynika z pomiarów przez nią dokonanych. Rozbieżności w zakresie metrażu zostały omówione na stronie 5 i 27 opinii.

Kolejny zarzut (trzeci) dotyczył przyjęcia przez biegłą przy wycenie metody porównywania parami i przyjęcie do porównań nieruchomości zlokalizowanych w innych częściach miasta, o innej powierzchni i stanie technicznym. W tym przypadku Sąd I instancji uznał, że w tej sprawie zostały spełnione wymogi z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujące zastosowanie podczas wyceny podejścia porównawczego, a skarga dłużników również w tej części jest niezasadna.

Czwarty zarzut dotyczył zastosowania przez biegłą współczynnika korekcyjnego k-0,9. Sąd Rejonowy uznał jednak, iż w niniejszej sprawie licytacja ma być prowadzona w trybie egzekucji prowadzonej ze ściśle określonymi procedurami, a nie np. w trybie zlecenia sprzedaży pośrednikowi. Zatem powoływanie się przez skarżącego na oferty z Internetu jest niewłaściwe. Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy oddalił skargę na opis i oszacowanie na podstawie art. 767 k.p.c. a contrario.

Zażalenie na powyższe postanowienie wnieśli dłużnicy, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie. Zarzuty, które podnieśli dotyczą głównie przyjęcia przez biegłą niewłaściwej metody wyceny nieruchomości jak i nietrafnego doboru nieruchomości do porównań. W ocenie skarżących, w niniejszej sprawie należało zastosować metodę dochodową, która w zdecydowanie realniejszy sposób odzwierciedli wartość nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, rację mają skarżący w dwóch kwestiach: niewłaściwego doboru przez biegłą nieruchomości do porównań oraz wątpliwości co do słuszności zastosowania metody porównawczej w zaistniałych warunkach rynkowych.

Zgodnie z art. 149 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2014.518) przepisy działu IV rozdziału 1 o określeniu wartości nieruchomości stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. W myśl art. 151 ust. 1 cytowanej ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Są cztery sposoby wyceny nieruchomości, poprzez podejście: porównawcze, dochodowe lub kosztowe, albo mieszane, zawierające elementy podejść poprzednich (art. 152 ust. 2 cytowanej ustawy).

Treść tych przepisów należy mieć na uwadze przy rozpoznaniu skargi na opis i oszacowanie nieruchomości. Oczywistym jest, że to do biegłego należy wybór jednego ze sposobów wyceny. Jednakże, tak jak w tym przypadku, podlega to kontroli Sądu w związku z tym, że operat jest częścią opisu i oszacowania nieruchomości.

Sąd Okręgowy podzielił wątpliwości wyrażone przez skarżących w kwestii doboru przez biegłą nieruchomości do wyceny przy użyciu podejścia porównawczego. W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż lokal podlegający wycenie jest położony w zasadzie przy S. (centralnego miejsca B., w pobliżu(...)Miasta B. – siedziby (...) Miasta B. tam również przez większość część roku toczy się życie towarzyskie (...) i turystów). Do porównań natomiast zostały wzięte przez biegłą nieruchomości znajdujące się przy ul. (...). Ulica (...) znajduje na osiedlu (...) w oddaleniu o 4,5 km od wycenianej nieruchomości. Natomiast lokale przy ul. (...) znajdują się tak naprawdę przy ciągu komunikacyjnym – obszarze o zupełnie innym charakterze niż wyceniany lokal. Ulica (...) jest najbliżej położona wycenianej nieruchomości, lecz absolutnie nie można uznać, że koncentruje się tam życie towarzyskie mieszkańców B., znajdują się stare, zaniedbane kamienice, nie ma tam żadnych atrakcji.

W ocenie Sądu Okręgowego należy uznać, iż wyceniany lokal znajduje się w charakterystycznej części B., stanowiącej centrum kulturalne i towarzyskie miasta (nieдалeko ratusza, Pomnika (...), (...) czy zabytkowych (...)). To jego usytuowanie czyni je wyjątkowym. Z doświadczenia Sądu, jak i spostrzeżeń wynika, że lokale znajdujące się nawet na sąsiednich ulicach z uwagi na uwarunkowania choćby gospodarcze (przeniesienie sklepów do centów handlowych) różni się od charakterystyki obszaru S., gdzie np. w okresie wiosenno – jesiennym tętni życie towarzyskie. S. to również centrum turystyczne, w związku z powyższym, szacowany lokal, zdaniem Sądu Okręgowego, ma zupełnie inne, charakterystyczne uwarunkowania rynkowe niż lokale wzięte do porównań przez biegłą.

Z powyższymi rozważaniami łączy się również kwestia poruszana w zażaleniu, a mianowicie doboru metody wyceny. W ocenie Sądu Okręgowego, jeśli nie ma danych (cen transakcji lokali podobnych) dotyczących obszaru S., należy rozważyć czy zastosowanie metody porównawczej jest wystarczające z uwagi na szczególne cechy tego terenu.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż przyjęte przez biegłą nieruchomości do wyceny metodą porównywania parami nie są miarodajne. Jak bowiem wiadomo przy wycenie nieruchomości istotne znaczenie ma pojęcie rynku, w tym określenie jego granic terytorialnych – takich, w których istnieją wzajemne związki pomiędzy określonymi transakcjami mające wpływ na osiągnane cechy. A w niniejszej sprawie, przyjęte nieruchomości do porównania, zdaniem Sądu Okręgowego, nie mieszczą się w ramach tego samego szczególnego rynku (w tym przypadku obszar S.). Zatem, jeśli przy powtórny opis i oszacowaniu nie będzie danych dotyczących nieruchomości podobnych z tego samego rynku (obszaru), należy rozważyć zastosowanie metody mieszanej lub dochodowej do wyceny lokalu dłużników.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.