

Sygn. akt II Cz 379/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

Sędziowie: SO Irena Dobosiewicz

SO Piotr Starosta

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzycieli: Banku (...) S.A. w W., (...) Bank S.A. w W., (...) S.A. w W., C. C. i K. C. – małoletnich reprezentowanych przez A. C.

przeciwko dłużnikowi S. C.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużnika na opis i oszacowanie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B. w sprawach: Kmp 11/14, Km 2257/14, Km 69/14, Km 8180/13

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 28.01.2015 roku, sygn. akt XII Co 10486/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 379/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 28.01.2015 roku oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji, przywracając jednocześnie dłużnikowi termin do wniesienia skargi.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z ogólną regułą dowodową wynikającą z art. 6 kc to skarżący musi udowodnić, że dokonując opisu i oszacowania komornik dopuścił się uchybień, które mają znaczenie dla sprawy. Sąd podkreślił, że operat szacunkowy, został sporządzony i wykorzystany w przewidzianym w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami terminie.

Oszacowania nieruchomości dokonał powołany przez komornika biegły sądowy zgodnie z wymogami art. 948 kpc na podstawie ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 152 tej ustawy sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejście do ich wyceny są uzależnione od przyjętych rodzajów

czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

W niniejszej sprawie przedmiotem opisu i oszacowania było prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w miejscowości M. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi Księgę wieczystą KW nr (...).

Sąd wskazał, iż dłużnik zakwestionował wycenę dokonaną przez biegłego, podając iż ustalona przez niego kwota 494.000 zł została zaniżona.

Biegły w sporządzonej odpowiedzi na skargę wyjaśnił, iż kwota oszacowania stanowi wartość rynkową nieruchomości na dzień jej wyceny tj. 03.07.2014 roku oraz stan wycenianej nieruchomości w dacie jej oględzin – 04.06.2014 roku i odpowiada prawdopodobnej cenie jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, którą zaakceptuje na rynku największa liczba racjonalnie postępujących nabywców. Przyjęta wartość 3.160 zł za m² mieści się w zaobserwowanym przedziale cen transakcyjnych (od 2.000 zł do 4.900 zł za m²) i jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej w analizowanym okresie (3.335 zł/m²), a więc z całą pewnością nie została określona na zbyt niskim poziomie. Biegły podał, że oszacowanie zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami w odniesieniu do podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W opinii zastosowano podejście porównawcze, które w myśl art.153 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami, polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ustawodawca jednoznacznie określił, że podstawą określenia wartości rynkowej nieruchomości mają być ceny transakcyjne wynikające z faktycznie przeprowadzonych transakcji rynkowych. Wymóg ten potwierdza i precyzuje przepis § 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biegły wskazał, iż wszystkie przytoczone przez niego wymogi prawa zostały zachowane w sporządzonej przez niego opinii. Dane o cenach transakcyjnych zostały ustalone na podstawie badania aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości, znajdujących się w zasobach dokumentacji ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostwo powiatowe, a do porównań wyszukano i przyjęto 4 konkretne nieruchomości zbliżone pod względem cech rynku, położone w możliwie najbliższej okolicy.

Dla potrzeb dokonania wyceny biegły ocenił wiarygodność i przydatność uzyskanych danych rynkowych z aktów notarialnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania, jako podstawy wyceny, uwzględniając art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biegły podkreślił, że sporządzona wycena zawiera dane i charakterystyki nieruchomości przyjętych do porównań, które w zakresie potrzebnym dla celów wyceny zostały przedstawione w tabeli porównawczo – obliczeniowej (str. 15 opinii). Stosowna informacja jest zawarta na stronie 14 opinii.

W tabeli na stronie 15 opinii została przeprowadzona analiza porównawcza na zestawionych 4 konkretnych nieruchomościach podobnych do przedmiotu wyceny, wybranych ze zbioru 8 zweryfikowanych pod względem wiarygodności i przydatności do wykorzystania jako podstawy wyceny, jakie miały miejsce na analizowanym i konkretnie określonym w opinii rynku. W tabeli przedstawiono najważniejsze dane nieruchomości porównywanych takie jak: daty transakcji, ceny transakcyjne, prawa do nieruchomości, sposób korzystania, rodzaj obiektów, położenie, stan zagospodarowania, stan techniczny budynków, standard wyposażenia i wykończenia budynków, powierzchnie gruntów i budynków mieszkalnych oraz inne istotne dla procesu wyceny cechy i dane.

Cechy porównywanych budynków w tym standard wyposażenia i wykończenia budynków, zostały określone na podstawie oględzin budynków i zebranych danych z dostępnych źródeł informacji, podobnie jak dla nieruchomości

stanowiącej przedmiot wyceny. Lokalny rynek nieruchomości w analizowanym okresie tj. od 07.2012 roku do 07.2014 roku cechował się tendencją spadkową cen nieruchomości w zakresie od 0,3 do 0,5% w skali miesiąca. Tą zmienną tendencją spadkową cen nieruchomości biegły uwzględnił w obliczeniach aktualizujących ceny transakcyjne na datę sporządzania opinii. Biegły zaznaczył, iż nie istnieje przepis prawa zobowiązujący do ujawniania w operacie szacunkowym danych aktów notarialnych wykorzystanych do porównania. Biegły kierował się w tym zakresie zasadą poufności i ochroną danych osobowych.

W powyższym stanie sprawy Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego 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 tym, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Argumenty podnoszone przez dłużnika w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłej. Sąd wskazał, że cena, którą gotowi będą zapłacić nabywcy ukształtowana zostanie dopiero w wyniku przetargu.

Dlatego też na mocy art. 767 kpc Sąd Rejonowy skargę dłużnika oddalił jako bezzasadną.

Zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego złożył dłużnik, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie czynności komornika polegającej na opisie i oszacowaniu przedmiotowej nieruchomości i wykonanie powtórnego opisu i oszacowania tej nieruchomości.

Zdaniem skarżącego Sąd I instancji nie dokonał własnej analizy zgłaszanych przez niego zarzutów i dał wiarę twierdzeniom biegłego

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie należało uznać za bezzasadne.

Dłużnik ani w skardze ani w zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego nie przedstawił żadnych argumentów na potwierdzenie podnoszonych przez siebie zarzutów co do opisu i oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji.

Aby podważyć oszacowanie nieruchomości, jeżeli któraś ze stron postępowania kwestionuje wnioski operatu szacunkowego, na których oparł się komornik, winna wskazać w jakim zakresie opinia biegłego jest niepełna czy nierzetelna. Za dalece niewystarczające uznać należy samo zakwestionowanie opinii pod kątem przyjętej metody wyceny czy też zgłoszenie wątpliwości co do przyjętego wskaźnika korygującego. Dłużnik nie wskazał nawet w jakim zakresie jego zdaniem cena nieruchomości została zaniżona.

Wprawdzie Sąd Rejonowy rzeczywiście ocenę zarzutów dłużnika przeprowadził głównie poprzez przedstawienia odpowiedzi biegłego sporządzonej w oparciu o zarzuty zgłoszone w skardze, jednak nie ma wątpliwości, iż Sąd I instancji uznał te wyjaśnienia za przekonujące i dzieląc je w całości zarzuty dłużnika uznał za bezzasadne.

Po zapoznaniu się z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego również Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, iż opinia biegłego jest pełna a biegły przy wyliczeniu wartości nieruchomości bierze pod uwagę wszystkie niezbędne elementy mające wpływ na wartość całej nieruchomości. Wbrew zarzutom dłużnika biegły zastosował prawidłową metodę wyceny nieruchomości podlegającej egzekucji sądowej, zgodnie ze wskazanymi powyżej przepisami prawa, których nie ma potrzeby ponownie przytaczać.

Wskazać jedynie należy, że z § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.1968 roku w sprawie czynności komorników wyraźnie wynika, iż w postępowaniu egzekucyjnym sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Chodzi zatem o cenę rynkową ustaloną przy pomocy metody

porównawczej. W niniejszej sprawie biegły w sposób przekonujący w operacie szacunkowym i dodatkowych wyjaśnieniach pisemnych po zapoznaniu się z zarzutami podniesionymi w skardze, wyjaśnił przyczyny i podstawy zastosowanej metody wyceny oraz sposób jej dokonania.

Biegły na stronach od 10 do 12 wyjaśnia dokonany przez siebie wybór metody i techniki szacowania. Wycena metodą porównawczą – porównywania parami jest nie tylko zgodna z przepisami ale także powszechnie stosowana przez rzeczoznawców dla ustalania wartości rynkowej nieruchomości. Wyjaśnienia biegłego wskazują, iż dokonując wyceny postępował on zgodnie z zasadami przedstawionej wyceny.

Brak jest podstaw do ujawniania szczegółowych danych umów objętych porównaniem ze względów wskazanych przez biegłego. Oczywiście gdyby skarżący skutecznie podważył przedstawione istotne dane dotyczące porównywanych transakcji a co najmniej wzbudził co do tych danych uzasadnione wątpliwości mogłaby zaistnieć podstaw do ich weryfikacji przez Sąd chociażby poprzez zapoznanie się z wybranymi przez biegłego aktami notarialnymi. Jednak w niniejszej sprawie taka potrzeba nie zaistniała bowiem dłużnik nie przedstawił jakichkolwiek argumentów podważających rzetelność danych wskazanych w opinii.

Dodatkowo wskazać należy, iż biegły wyjaśnił jakie były podstawy zastosowania wskaźnika korygującego dotyczącego spadkowej tendencji cenowej na rynku nieruchomości oraz wskazał, iż także przy pomocy oględzin dokonywał weryfikacji istotnych danych dotyczących porównywanych nieruchomości.

Wobec powyższego zarzuty dłużnika uznać można za całkowicie gołosłowne, tym bardziej, że jak wyżej wskazano ograniczają się one jedynie do zaprzeczenia rzetelności opinii biegłego bez wskazania na czym opiera skarżący swoje wątpliwości.

Dlatego też na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 1 i § 2 kpc oraz art. 13 § 2 kpc zażalenie dłużników jako bezzasadne należało oddalić.