

Sygn. akt II Cz 559/15

POSTANOWIENIE

Dnia 31 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

SSO Barbara Jankowska - Kocon

SSO Janusz Kasnowski

po rozpoznaniu w dniu 31 grudnia 2015 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzyciela P. G.

przeciwko dłużnikowi E. B.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużniczki E. B. na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) dokonanej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie A. G. w sprawie Km 118/14

na skutek zażalenia dłużniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 27.05.2015 roku,

sygn. akt I Co 286/15

postanawia:

1. **oddalić zażalenie,**

2. **zasądzić od dłużniczki na rzecz wierzyciela kwotę 60 zł (sześćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.**

Sygn. akt II Cz 559/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Szubinie postanowieniem z dnia 27.05.2015 roku oddalił skargę dłużniczki na opis i oszacowanie nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Szubinie KW Nr (...). Dłużniczka domagała się ponownego oszacowania nieruchomości twierdząc, że biegły sądowy dokonując wyceny zaniżył wartość rynkową nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, iż wbrew twierdzeniom dłużniczki sporządzona przez biegłego sądowego wycena nieruchomości nie budzi wątpliwości, jest rzetelna i wszechstronna i uwzględnia cechy nieruchomości a w szczególności jej lokalizację, wielkość, przeznaczenie i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, które mają wpływ na jej wartość.

Zdaniem Sądu Rejonowego biegły zastosował również prawidłową metodę wyceny – porównywania nieruchomości parami po uprzedniej analizie lokalnego rynku nieruchomości.

Zażalenie od w/o postanowienia wniosła dłużniczka, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz logiką i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż wycena nieruchomości nie budzi żadnych wątpliwości, jest rzetelna i wszechstronna.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie czynności komornika sądowego.

W uzasadnieniu zażalenia wskazano, iż biegły nie uczestniczył w oględzinach nieruchomości, co budzi wątpliwości dłużniczki co do przyjętego przez biegłego sposobu wyceny. Nadto, ponad zarzuty podniesione w skardze, dłużniczka zarzuciła, iż biegły nie wziął pod uwagę ocieplenia budynku, co podwyższa wartość, wskazał, iż w budynku brak jest obróbki blacharskiej, co jest sprzeczne ze stanem faktycznym. Dłużniczka zarzuciła także opinii biegłego, iż nie została w niej uwzględniona okoliczność, iż budynek posiada od 4 lat okna (...)o podwyższonym standardzie tzn. czterokomorowe z wentylacją. Nadto biegły błędnie przyjął, iż strop w budynku jest typu A. podczas gdy jest on żelbetowy zalewany. Drzwi zewnętrzne są jednoskrzydłowe a nie jak przyjął biegły dwuskrzydłowe a schody nie są tylko betonowe a obłożone glazurą o wysokim standardzie. Dlatego też w ocenie dłużniczki opinia biegłego nie może zostać uznana za rzetelną.

Na zakończenie dłużniczka zakwestionowała również metodę wyceny, kwestionując aby przyjęte do porównania nieruchomości były podobne i podnosząc, iż biegły przyjął do porównania zbyt małą liczbę nieruchomości aby wycena była rzetelna. Dłużniczka wskazała, iż nieruchomość podobna do jej została ostatnio sprzedana za kwotę 450.000 zł.

Wierzyciel w odpowiedzi na zażalenie wniósł o jego oddalenie i orzeczenie o kosztach postępowania w tym kosztach zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wierzyciel wskazał, iż w jego ocenie nie doszło do naruszenia przepisów postępowania przy rozpoznaniu skargi. Wskazano, iż dłużniczka w ramach skargi nie kwestionowała ustaleń faktycznych wyceny biegłego, a jedynie metodę przyjętą do obliczeń i kwotę, która została w efekcie wskazana przez biegłego jako wartość nieruchomości. W zażaleniu natomiast podważa jedynie zasadność ustaleń faktycznych, które nie były przedmiotem złożonej przez nią skargi i jako takie nie podlegały ocenie Sądu I instancji. Zdaniem wierzyciela Sąd Rejonowy nie mógł wobec tego dopuścić się zarzucanych mu uchybień proceduralnych, bowiem nie oceniał on opinii biegłego zgodnie ze wskazanym kryterium.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika uznać należało za niezasadne.

Jak wynika ze skargi dłużniczki kwestionowała w niej ona wartość nieruchomości przyjętą przez biegłego zarzucając jej zaniżenie. Dłużniczka wskazała, iż biegły przyjął łączną wartość nieruchomości na kwotę 117.036 zł. W lakonicznym uzasadnieniu skargi zawarto zarzut ograniczenia metody porównawczej wyceny jedynie do 3 nieruchomości porównywanych. Zdaniem dłużniczki dla wskazania wartości rynkowej niezbędne jest poszerzenie porównania o większą ilość transakcji i ich porównania nie tylko w latach 2013 i 2014. Dłużniczka podniosła także zarzut dotyczący braku elementów podobnych z nieruchomością wycenianą w przyjętych do porównania nieruchomościach. Tych zarzutów dłużniczka nie poparła żadnymi argumentami.

Sąd Rejonowy rozpoznawał wobec tego skargę w zakresie tych w/o zarzutów, co oznacza, iż nie zajmował się, skoro ich nie przedstawiono, zarzutami dotyczącymi innych uchybień w opinii biegłego. Takie zarzuty przedstawiała dłużniczka dopiero w zażaleniu, w którym na ich potwierdzenie nie przedstawiono żadnych dowodów.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty dotyczące nieprawidłowości w zakresie przyjętej metody wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości nie są uzasadnione. 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 wyborowi niewłaściwych transakcji do porównania. Dłużniczka nie wskazała nawet w jakim zakresie jej zdaniem cena nieruchomości została zaniżona. Dopiero w zażaleniu dłużniczka skazała, że nieruchomość podobną sprzedano niedawno za 450.000 zł, jednak nie podała żadnych danych dotyczących tej sprzedaży.

Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, iż biegły zastosował prawidłową metodę wyceny. 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.

Rację ma wierzyciel wskazując w odpowiedzi na zażalenie, iż Sąd Rejonowy nie mógł popełnić uchybień wskazanych w zażaleniu, skoro dłużniczka w skardze nie przedstawiła tego typu zarzutów i w związku z tym Sąd Rejonowy nie mógł się do nich ustosunkować.

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. Podkreślić należy, iż biegły wycenił 1/2 udziału w nieruchomości, której pełna wartość wyniosła nie 117.036 zł a 234.071 zł. Biegły ma wycenić nieruchomość według aktualnych cen rynkowych, co oznacza, iż nie ma podstaw aby do porównania poszukiwać transakcji zawieranych przed 2013 rokiem, bowiem należy brać pod uwagę aktualną sytuację na rynku nieruchomości a nie istniejącą wcześniej. Biegły dokładnie opisał stan nieruchomości i jej położenia na co wskazuje treść operatu – karty 3-5. Zaznaczyć należy, iż wyceniany budynek nie jest nowy, powstał w latach 70-tych XX wieku, a jak wynika jedynie z pism dłużniczki poza wymianą okien nie dokonano w nim żadnych istotnych prac remontowych, które po ponad 40 letnim okresie z pewnością są już niezbędne. Na stronie 6 i 7 operatu biegły przedstawił dane dotyczące lokalizacji, powierzchni użytkowej budynków i powierzchni działek oraz cen z transakcji przyjętych do porównania. Z tych danych wynika, iż biegły wziął pod uwagę do porównania nieruchomości o cechach podobnych do wycenianej, co nie znaczy, że identycznych.

Wobec powyższego wobec niesprecyzowania przez dłużniczkę zarzutów do wyceny sporządzonej przez biegłego i braku wątpliwości co do jej rzetelności, należało stwierdzić, iż zarzuty podniesione w zażaleniu są bezzasadne.

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

Na mocy art. 108 §1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc zasądzone na rzecz wierzyciela koszty postępowania zażaleniowego na które składało się wynagrodzenie w kwocie minimalnej reprezentującego wierzyciela w postępowaniu zażaleniowym pełnomocnika procesowego w osobie adwokata.