

Sygn. akt II Cz 762/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

SSO Aurelia Pietrzak

SSO Wojciech Borodziuk

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzyciela Banku (...) S.A. w W.

z udziałem dłużnika R. W.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości dokonane przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie M. W. w sprawie Km 1234/12

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 15.06.2015 roku,

sygn. akt I Co 245/15

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 762/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Szubinie postanowieniem z dnia 15.06.2015 roku oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Szubinie KW Nr (...) i KW Nr (...) przez biegłego sądowego – rzeczoznawcę majątkowego R. H.. Dłużnik twierdził, że czynność opisu i oszacowania została wykonana niezgodnie ze stanem rzeczywistym oraz z naruszeniem prawa. Domagał się zlecenia operatu szacunkowego innemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Sąd Rejonowy uznał, iż wbrew twierdzeniom skarżącego, sporządzony przez biegłego sądowego operat szacunkowy nie budzi żadnych wątpliwości, jest rzetelny i wszechstronny i uwzględnia cechy nieruchomości a w szczególności jej charakter, 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.

Dlatego też Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużnika jako bezzasadną.

Zażalenie od w/o postanowienia wniósł dłużnik, zarzucając, iż czynność opisu i oszacowania została wykonana niezgodnie ze stanem rzeczywistym oraz z naruszeniem przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku.

Skarżąca wniosła o zbadanie zgodności z obowiązującymi przepisami i stanem faktycznym operatu szacunkowego przez Komisję (...) Stowarzyszenia (...) w B. względnie zlecenie wykonania operatu szacunkowego innemu rzeczoznawcy majątkowemu.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący, że w opisie popełniono błąd co do wymiaru (...) szklarni typu (...) posadowionych na działce nr (...) wskazując na wymiar 6x40 m, podczas gdy wymiar każdej ze szklarni wynosi 6,40x40 m, co oznacza łączne zaniżenie powierzchni tych szklarni o 320 m⁽²⁾.

Dłużnik uważa, że wycena gruntu zabudowanego budynkami i szklarniami jest nieprawidłowa, gdyż średnia cena winna być obliczona dla całej powierzchni, bowiem nie istnieje metoda pozwalająca na dokonanie wyceny metodą porównawczą oddzielnie dla niewydzielonej działki gruntu zabudowanej i oddzielnie ceny gruntu niezabudowanego. Według dłużnika cena dla działki nr (...) winna wynosić 897.603 zł (21 zł za 1m² powierzchni działki liczącej łącznie 4.2743 ha) i powinna ona objąć nasadzenia, które nie powinny być obliczane oddzielnie.

Nadto dłużnik zakwestionował przyjęcie przez rzeczoznawcę do porównania gruntów rolnych, wskazując, iż wyceniane grunty zgodnie z Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej K. z dnia 24.02.2011 roku działki te znajdują się na terenach urbanizacji z zabudową zagrodową, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (w formie zorganizowanych niewielkich osiedli), zabudową mieszkaniowo-usługową. Dokonując wyceny za 1m² na poziomie 4,49 zł, zdaniem dłużnika, biegły przyjął nieadekwatne transakcje do porównania, gdyż winny zostać zastosowane transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod budownictwo – stosownie do ustaleń studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy K.. Nadto dłużnik wskazał na przyjęcie do wyceny zbyt małej liczby transakcji, których powinno być kilkanaście. Dodatkowo dłużnik zarzucił, że żadna z przyjętych do porównania nieruchomości nie jest podobna do wycenianej.

Zażalenie dłużnika jest w istocie powtórzeniem treści skargi na opis i oszacowanie.

Komornik sądowy w odpowiedzi na skargę stwierdził, że w jego ocenie biegły sporządzając operat dołożył wszelkiej staranności, stosując prawidłową metodę wyceny. Komornik zaznaczył, że w pierwszej opinii również wskazano taki sam wymiar (...) szklarni a składając skargę na pierwszy opis i oszacowanie dłużnik tego zarzutu nie podnosił.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika uznać należało za niezasadne.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty dotyczące nieprawidłowości w zakresie przyjętej metody wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości nie są uzasadnione.

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.

Sąd Rejonowy nie przeprowadził wprawdzie pogłębionej analizy zarzutów dłużnika jednak doszedł do prawidłowych wniosków, iż operat szacunkowy został sporządzony w sposób prawidłowy, a podnoszone przez dłużnika zarzuty nie są zasadne.

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, wyjaśnił przyczyny i podstawy zastosowanej metody wyceny oraz sposób jej dokonania.

Na stronie 7 operatu szacunkowego biegły wskazał, że źródłem danych o nieruchomości poza jej oględzinami było również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy K., a co więcej na stronie 13 w punkcie 7 operatu biegły wyraźnie zaznaczył, iż na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dla potrzeb wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, przeznaczenie nieruchomości ustalono zgodnie ze studium, co czyni ten zarzut zażalenia i skargi niezasadnym. W operacie wyraźnie określono położenie działki nr (...) częściowo na terenie urbanizacji i częściowo na terenie rolniczym, zgodnie ze studium.

Biegły dokładnie opisał na stronie 10 i 11 operatu stan nieruchomości i jej przeznaczenia w zakresie działki nr (...), której głównie dotyczą zarzuty dłużnika. Jak już wskazano powyżej sporządzenie operatu poprzedziły oględziny całej nieruchomości, w tym również szklarni, których prawidłowość powierzchni obecnie kwestionuje dłużnik. Powierzchnia ta była wskazana tak samo w pierwszym operacie szacunkowym i wówczas dłużnik tej okoliczności nie kwestionował. Nadto dłużnik nie przedstawił żadnych okoliczności, które chociażby uprawdopodobniły ten jego zarzut i podważyły prawidłowość pomiarów szklarni dokonanych przez biegłego.

Na stronie 14 i 15 operatu w jego punkcie 8 biegły przedstawił szczegółowe informacje dotyczące wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, dokonując, jak już w/w wyboru prawidłowej metody szacowania.

W kolejnym punkcie operatu biegły na stronach od 15 do 19 przedstawia również szczegółową analizę lokalnego rynku nieruchomości, co również zaprzecza zarzutom dłużnika podniesionym w zażaleniu i skardze.

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. Biegły, również wbrew zarzutowi dłużnika kierował się przy tym wynikającym z przyjętej metody wyceny celem tj. odnalezieniem nieruchomości gruntowych o podobnym charakterze (strona 16 operatu). Z zawartych w tym punkcie informacji wynika, iż do oszacowania przyjęto nieruchomości podobne, których cechy przedstawiono w formie tabelarycznej w punkcie 10 operatu szacunkowego. Należy w tym miejscu wskazać, że nieruchomości podobne to nie identyczne, bowiem nieruchomości spełniających takie kryteria z pewnością nie udałoby się znaleźć w niniejszej sprawie. Nieruchomości uwzględnione do porównania winny mieć najbardziej zbliżone cechy istotne, które nie muszą jednak pokrywać się ze sobą w całości. Biegły wskazał w przypadku wystąpienia różnic jakie zastosował współczynniki korygujące, a wyjaśnienia zawarte w operacie są w ocenie Sądu Okręgowego wystarczające, tym bardziej, że w skardze nie przedstawiono konkretnych zarzutów w tym zakresie.

Na zakończenie wskazać należy, że dłużnik nie przedstawił w skardze i w identycznym z nią zażaleniu żadnych argumentów uzasadniających stawiane operatowi zarzuty ani też okoliczności, które mogłyby podważyć zasadność oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Nie ma podstaw do dopuszczania kolejnej opinii jedynie z tej przyczyny, że strony są niezadowolone z jej treści.

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