

Sygn. akt I Co 1175/16

## **2 Postanowienie**

**1 Dnia 26 stycznia 2017 r.**

2 Sąd Rejonowy w Tczewie Wydział I Cywilny

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Dominika Czarnecka

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2017 r. w Tczewie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika P. P. (1) na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z. w sprawie egzekucyjnej sygn. akt Km 1242/14, wszczętej z wniosku wierzyciela Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. przeciwko dłużnikom solidarnym P. P. (1) i B. P.

z udziałem Banku Spółdzielczego w P. Oddziału w M., Banku (...) Spółki Akcyjnej w W., Skarbu Państwa – Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w W. Oddział w G. P. Terenowa w T. oraz H. P.

### **postanawia**

oddalić skargę.

## **UZASADNIENIE**

Dłużnik P. P. (1) wniósł skargę na opis i oszacowanie nieruchomości gruntowej, działki (...), o powierzchni 14,96 ha położonej w miejscowości K., objętej księgą wieczystą Kw nr (...), dokonany protokołem z dnia 14 października 2016 r. w sprawie prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowy w Tczewie A. Z. pod sygnaturą Km 1242/14. Wniósł o uchylenie przedmiotowego opisu i oszacowania i polecenie wykonania kolejnego.

W uzasadnieniu skargi dłużnik wskazał, że biegły co prawda przyznał, że nieruchomość ma bardzo korzystne położenie, jednakże wskazał, że na ustaloną cenę niekorzystnie wpływają lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo nieruchomości oraz warunki i łatwość upraw. Zdaniem skarżącego ceny przedmiotowych gruntów wahają się między 45.000 a 50.000 zł za hektar. Nie zgadza się jakoby droga dojazdowa do nieruchomości była złej jakości. Droga ta nie jest ani gorsza, ani lepsza od innych dróg w sąsiedztwie i nie powinna negatywnie wpływać na cenę przedmiotowych gruntów rolnych. Dłużnik zakwestionował wycenę dożywocia na kwotę 137.000 zł. Uprawniony ojciec dłużnika ma 78 lat, tym samym ta wycena została zawyżona.

W odpowiedzi na skargę Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z. wskazał, że skarga jest niezasadna i zasługuje na oddalenie.

W uzasadnieniu wskazał, że z w opinii biegłego K. W., na stronach 15-17 została przedstawiona charakterystyka rynku nieruchomości. Biegły znalazł 14 transakcji nieruchomości z lat 2014-2016, których ceny są zbliżone do wycenianej. Cena hektara kształtuje się od 23.990 zł do 59.623 zł. Taka rozbieżność jest czymś normalnym z uwagi na różne cechy gruntów. Przedmiotowa nieruchomość to gleby IV, V i VI klasy, czyli bardzo słabe i wrażliwe na suszę. Znaczną część stanowią nieużytki (z pozostałością budynków gospodarczych i mieszkalnego, które wymagają sporych nakładów na rekultywację) i łąki, które obniżają wartość nieruchomości rolnych. Pofalowane ukształtowanie terenu również negatywnie odbija się na wartości nieruchomości. Fakt położenia w pobliżu drogi asfaltowej, autostrady i drogi kolejowej nie ma większego wpływu na wartość ziemi rolnej. Drogą dojazdową w zależności od pory roku można lub nie można przejechać. Powyższe i tak nie wpływa znacząco na wartość nieruchomości. Na stronach 17-19 biegły przedstawił zestawienie cen nieruchomości oraz ich wagi dla określenia ceny rynkowej. Wartość dożywocia

określono na podstawie współczynnika długości życia mężczyzny w wieku 78 lat (GUS). Zdaniem Komornika dłużnik, poza kilkoma ogólnikami, nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów do wyceny i samego opisu i oszacowania. Najlepszą weryfikację wartości nieruchomości stanowi sprzedaż w trybie licytacyjnym.

Zdaniem Sądu skarga dłużnika P. P. (1) nie zasługuje na uwzględnienie i jako taka podlega oddaleniu.

Na każdą czynność komornika przysługuje skarga, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Wobec braku wyłączenia, na czynność komornika polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości również przysługuje skarga. Termin do zaskarżenia opisu i oszacowania liczy się od dnia jego ukończenia. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie (art. 950 kpc).

Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

W opinii Sądu operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego K. W. opracowany został sumiennie, w sposób fachowy, wyczerpujący i poprawny logicznie. Wnioski wyciągnięte przez biegłego są jednoznaczne, zaś ich uzasadnienie jest w pełni przekonujące. Wybrana przez biegłego metoda ustalenia w dwóch wariantach wartości nieruchomości (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej) była właściwa w okolicznościach niniejszej sprawy i pozwalała na odpowiednie określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Nie znajdują uzasadnienia zarzuty dłużnika odnoszące się do ceny nieruchomości. Cena wskazywana przez dłużnika (45.000-50.000 zł/ha) nie znajduje pokrycia w rzeczywistości i nie uwzględnia trafnie wskazanych przez biegłego cech rynkowych wycenianej nieruchomości. Sporządzone przez biegłego zestawienie 14 transakcji porównawczych należało uznać na reprezentatywne. Ceny nieruchomości porównawczych wynikały z aktów notarialnych, a więc dotyczyły już przeprowadzonych transakcji, co zwiększa poziom ich wiarygodności. Przyjęta przez biegłego jednostkowa wartość hektara gruntu (32.006 zł) jest znacznie wyższa od ceny najniższej na rynku lokalnym (23.990 zł/ha). Biegły prawidłowo uwzględnił jakość gleby i użytków oraz fakt występowania na nieruchomości nieużytków, jak i pofałdowany teren nieruchomości (wpływające na utrudnienie warunków uprawy). Uwzględniono również, że na terenie działki znajdują się pozostałości po siedlisku gospodarczym, gruz oraz że w centralnej części działki znajduje się nieużytek (staw). Przez teren działki przebiegają linie energetyczne. Mając na uwadze dokumentację fotograficzną (k. 9 opinii), Sąd przychylił się do stanowiska biegłego, że brak jest podstaw do uznania, iż droga dojazdowa jest dobrej jakości. Natomiast fakt, iż działka położona jest z dala od siedlisk również mniej korzystnie wpływa na walory użytkowe nieruchomości.

Wątpliwości Sądu nie budzi również sposób określenia wartości prawa dożywocia. Biegły trafnie uwzględnił koszty zapewnienia mieszkania uprawnionemu H. P. (pokój, światło, opał, korzystanie z kuchni i łazienki, użytkowanie garażu samochodowego). Nadto wiarygodnie obliczył wysokość kosztów należnych dożywotnikowi w formie gotówki (równowartość 12 ton pszenicy chlebowej konsumpcyjnej, 5 litrów mleka tygodniowo, 60 jajek miesięcznie, dwieście kilogramów ziemniaków rocznie, dwóch tuczników o wadze 100-110 kg wiosną i jesienią każdego roku). Prawidłowym było korzystanie przez biegłego z cen rynkowych i danych z Głównego Urzędu Statystycznego. Trafnie ustalono również długość dalszego trwania życia osoby w wieku H. P.. Celowym było posiłkowanie się danymi publikowanymi przez GUS. Biegły uwzględnił również niezawyżone koszty pogrzebu i pochówku.

Biorąc pod uwagę całokształt powyższej argumentacji, Sąd uznał, że opis i oszacowanie nieruchomości, dokonany protokołem z dnia 4 października 2016 r., nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z prawem i zasadami wyceny. Zarzuty skarżącego okazały się nietrafne.

Wobec powyższego, na podstawie przywołanych wyżej przepisów oraz art. 7672 § 1 kpc, Sąd oddalił skargę.