

Sygn. akt II Cz 229/16

POSTANOWIENIE

K., dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Barbara Mokras

SSO Janusz Roszewski – spr.

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) S.A. we W.

z udziałem dłużnika K. A.

o świadczenie pieniężne

na skutek skargi dłużnika

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu L. T. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 24.08.2015 r.

w sprawie o sygn. akt Km 875/14

w przedmiocie zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 16 lutego 2016 r., I Co 2837/15

p o s t a n a w i a :

oddalić zażalenie.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 229/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu oddalił skargę dłużnika K. A. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu L. T. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie o sygn. akt KM 875/14..

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał, że nie ma podstaw do uznania za zasadne zarzuty dłużnika, ponieważ biegła przy dokonywaniu wyceny wzięła pod uwagę stan techniczny budynków i położenie, a obiekty porównawcze odpowiadały cechom nieruchomości wycenianej.

Od powyższego postanowienia dłużnik wniósł zażalenie zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie lub zmianę przez uwzględnienie skargi i zobowiązanie biegłej do uzupełnienia operatu przez porównanie większej ilości transakcji lub zlecenie wykonania opinii innemu biegłemu.

W uzasadnieniu skarżący podniósł, że sporządzając operat szacunkowy nieruchomości, biegły sądowy porównał tylko cztery transakcje, tylko jedna dotyczyła gminy Ż. a dwie nieruchomości położonych w innym powiecie, jedna położona w B. w gminie rolniczo-leśnej, bez przemysłu i wbrew logice biegła odrzuciła ceny najniższe i najwyższe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do zakwestionowania oszacowania nieruchomości dłużnika dokonanego w operacie szacunkowym przez biegłego sądowego U. Ż., sporządzonego na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko skarżącej w sprawie o sygn. akt KM 875/14.

Jak zasadnie podkreślił Sąd a quo, biegły sądowy sporządzając operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości gruntowej dłużnika o pow. 0,0636 ha, stanowiącej działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w miejscowości R., gminy Ż., zapisanej w księdze wieczystej nr (...), zastosował zgodnie z art. 153 ust1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze, metoda porównania parami, która zgodnie z §4 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. nr poz. 985 z 2011 r.) znajduje zastosowanie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na rynku a ich i ceny transakcyjne oraz cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. Przyjęcie transakcji z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę oraz odrzucenie transakcji o cenach ekstremalnych, jest uzasadnione stosowaną praktyką wycen wynikającą z zasad porównawczego.

Jak wynika z treści operatu, biegła U. Ż. dokonała wyceny na podstawie siedmiu cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości zabudowanych w postaci: lokalizacji ogólnej, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia, powierzchni użytkowej budynku, powierzchni gruntu, potencjału nieruchomości i rodzaju zabudowy. Na tej podstawie wyselekcjonowała cztery z siedmiu transakcji dotyczących nieruchomości z obszaru powiatu (...) i (...) z ostatnich dwóch lat i zbudowanymi budynkami usługowo-biurowo-magazynowo-warsztatowymi, odrzucając transakcje o cenach ekstremalnych (najniższe i najwyższe), a z nich z kolei wybrała do porównania trzy nieruchomości o najbardziej zbliżonych atrybutach cenotwórczych. Przedmiotowe nieruchomości stanowiły podstawę do wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej na dzień 24 sierpnia 2015 r., na podstawie średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, tj. porównania nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczej. Biegła podkreśliła, że poszerzyła krąg obiektów do porównania o położone w dalszym terenie, gdyż w R. gm. Ż. nie było transakcji obejmujących obiekty podobne w ostatnich dwóch latach. Nie wpłynęło to w żaden sposób na wycen nieruchomości dłużnika. Należy podkreślić za biegłą, że przy wycenie porównaniu podlegają nieruchomości o podobnych cechach a nie porównanie wyłącznie cen transakcyjnych, które są wypadkowa tych cech.

Nadto, dokonując opisu i oszacowania wycenianej nieruchomości, biegły wskazał, że wada budynku jest to, że nie jest on samodzielny, lecz częścią starego młyna, nie posiada własnego ogrzewania centralnego, ściany budynku są klamrowane., w części magazynowej brak jest stropu a jedynie folia, część pomieszczeń jest niewykończona a pozostała wykończona systemem gospodarczym, liczne są ubytki cegieł i konstrukcji podłogi.

Powyższe wskazuje, że dokonany opis i oszacowanie są zgodne z przepisami art. 151 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), jak również rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.), a w szczególności § 4 ust. 1 – 3 tego rozporządzenia.

Analiza treści przedmiotowego operatu wskazuje, że został on sporządzony przy zastosowaniu prawidłowych metod wyceny nieruchomości, przy uwzględnieniu aktualnej wartości nieruchomości podobnych oraz po wszechstronnym rozważeniu czynników wpływających na wartość szacowanej nieruchomości. Wynikające z tej analizy wnioski zostały przez biegłego uargumentowane w jasny, spójny i logiczny sposób, pozwalający na przyjęcie, że zasługują one na przyjęcie i dokonanie na ich podstawie niezbędnych ustaleń faktycznych przydatnych w dalszym toku postępowania.

Nie można podzielić zarzutu skarżącego, że dokonując oszacowania wartości nieruchomości biegły sądowy nie uwzględnił większej ilości transakcji, w szczególności z gminu Ż. oraz, że jedna z porównywanych nieruchomości położona jest w gminie B..

W tym stanie rzeczy należy podzielić pogląd Sądu I instancji, że zarzuty skarżącej co do zasadności wniosków wynikających z przedmiotowego operatu szacunkowego nie zasługują na uwzględnienie. Także w ocenie Sądu Okręgowego zarzuty podniesione w zażaleniu stanowią jedynie polemikę z ustaleniami Sadu I instancji dokonanymi zgodnie z wyjaśnieniami uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski