

II Cz 1987/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Anna Kulczewska-Garcia

Sędziowie: SO Krzysztof Dziedzic (spr.)

SO Marcin Miczke

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika W. M.

na czynność komornika - opis i oszacowanie nieruchomości

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Środzie W.. z dnia 6 września 2013r.,

sygn. akt I Co 1370/13

postanawia:

uchylić zaskarżone punkt 2. i 3. zaskarżonego postanowienia i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Środzie W.. do ponownego rozpoznania.

SSO Krzysztof Dziedzic SSO Anna Kulczewska-Garcia SSO Marcin Miczke

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 września 2013r. Sąd Rejonowy w Środzie W.. w punkcie 1. nakazał Komornikowi Sądowemu D. K. aby uzupełnił protokół opisu i oszacowania nieruchomości położonej w K. zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Środzie W.. Zamiejscowy Wydział Ksiąg wieczystych we W. (...) poprzez opis i oszacowanie działki o numerze (...), a następnie ewentualnie wydał postanowienie o wydzieleniu części nieruchomości, w punkcie 2. oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie w pozostałym zakresie, w punkcie 3. zasądził od wierzyciela na rzecz dłużnika kwotę 50 zł. tytułem zwrotu kosztów sądowych.

W zażaleniu na to postanowienie dłużnik wniósł o jego zmianę w zakresie punktu 2. poprzez nakazanie Komornikowi dokonanie ponownego opisu i oszacowania nieruchomości położonej w K. zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Środzie W.. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych we W. (...) z uwzględnieniem działki o numerze (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż stosownie do treści przepisu art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.), wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie zaś z art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania zajętej nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy powołany przez komornika biegły A. W. wskazał, że dokonał oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dłużnika w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Przepis art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Dokonując wyceny nieruchomości należy również uwzględnić przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Z 2004, Nr 207, poz. 2109), którego § 4 ust. 1 stanowi, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Dokonując oceny operatu sporządzonego przez biegłego A. W., sąd winien zatem z uwzględnieniem powyższych przepisów sprawdzić czy nieruchomości wskazane w operacie przez spełniają kryteria nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej własność dłużnika, a także czy biegły właściwie opisał cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. Sąd odwoławczy podziela stanowisko skarżącego, iż zarówno wybór nieruchomości podobnych jak i niedostateczny opis ich cech w operacie biegłego A. W. może budzić wątpliwości. Biegły wybrał do porównania trzy nieruchomości o powierzchniach odpowiednio 26 099 m<sup>2</sup>, 5100 m<sup>2</sup> i 3900m<sup>2</sup>. Biegły nie uzasadnił dostatecznie wyboru dwóch nieruchomości znacznie mniejszych od nieruchomości dłużnika (19 332 m<sup>2</sup>). Również wątpliwości Sądu Okręgowego budzi odrębna wycena przez biegłego każdej z trzech działek składających się na nieruchomość, a następnie zsumowanie ich wartości. Działki te stanowią jedną nieruchomość i wydaje się że także gospodarczą całość, a zatem celowym wydaje się dokonanie ich wyceny jako całości, co miałyby znaczenie choćby dla kwestii dostępu do drogi publicznej działki (...) przez działkę (...).

Skarżący w toku postępowania przedłożył opinię prywatną rzeczoznawcy A. P..

Opinia ta nie jest dowodem i nie mogła stanowić tak jak chciałby tego skarżący podstawy ustaleń Sądu. Określane, jako prywatne opinie opracowane na zlecenie stron traktowane są jako wyrażające, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron. Zawarta w tej opinii argumentacja może natomiast stanowić podstawę dopuszczenia przez sąd orzekający dowodu z opinii biegłego.

Rodzące się wątpliwości sądu wskutek poważnych rozbieżności pomiędzy opiniami biegłych w rozumieniu art. 278 k.p.c. a dokumentami prywatnymi, których autorami są osoby, co do których kwalifikacji zawodowych w zakresie wydanych ekspertyz nie ma żadnych wątpliwości, winny być rozstrzygnięte bądź wskutek dopuszczenia dowodów z opinii uzupełniających, bądź wskutek dopuszczonej z urzędu lub na wniosek nowej opinii wydanej przez innego biegłego. Jeżeli bowiem wątpliwości dotyczące opinii biegłego przeprowadzonej na podstawie art. 278 k.p.c. dotyczą wiedzy specjalnej, której sąd procedujący w sprawie nie posiada, jedynym dowodem mogącym skutecznie podważyć wnioski opinii wcześniejszej, jest dowód z opinii innego biegłego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 11 lutego 2013 r. I ACa 720/12, LEX nr 1289783).

Istotna (ponad trzykrotna) różnica w wycenie nieruchomości dłużnika (1 415 080zł w operacie biegłego W., 5 100 000zł w operacie A.P.) musi rodzić wątpliwości i wymaga wyjaśnienia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji winien ponownie skontrolować poprawność opinii biegłego W. w zakresie wskazanym powyżej, a także w celu wyjaśnienia ogromnej różnicy w cenie 1 m2 nieruchomości przyjętych do porównania przez tego biegłego i przez rzeczoznawcę A. P.. O ile dodatkowe wyjaśnienia złożone przez biegłego W. okażą się niewystarczające konieczne może okazać się polecenie Komornikowi sporządzenia nowego opisu i oszacowania w oparciu o wycenę innego rzeczoznawcy.

SSO Krzysztof Dziedzic SSO Anna Kulczewska-Garcia SSO Marcin Miczke