

Sygn. akt I Co 365/16

POSTANOWIENIE

Dnia 06 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sekretarz sądowy Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniach 13 lutego 2017 roku i 06 marca 2017 roku

na rozprawie

sprawy egzekucyjnej z wniosku **Banku (...) S.A. z siedzibą we W.**

przeciwko dłużnikowi **D. O. i E. O.**

o świadczenie pieniężne

na skutek skargi dłużników D. O. i E. O. na opis i oszacowanie w sprawie egzekucyjnej sygn. akt Km (...) prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S.

postanawia:

oddalić skargę.

Sygn. akt I Co 365/16

UZASADNIENIE

Dłużnicy D. O. i E. O. złożyli do tutejszego sądu skargę na dokonany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S. w sprawie egzekucyjnej sygn. akt KM (...) opis i oszacowanie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) /10 powierzchni 0,09 ha położoną w miejscowości W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o pow. 0,2984 ha położoną w miejscowości W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...), wnosząc o uchylenie oszacowania i ponowne dokonanie opisu i oszacowania w/w nieruchomości oraz zasądzenie od wierzyciela na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. Zaskarżonej czynności zarzucono naruszenie:

- art. 154 § 2 w zw. z art. 154 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- §4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.,

co w konsekwencji mogło spowodować przyjęcie zaniżonej wartości nieruchomości dłużników.

W uzasadnieniu skargi wskazano, iż rzeczoznawca dokonujący wyceny nieruchomości nie uzasadnił w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę do dokonania opisu i oszacowania wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, nie oparł swojej oceny i wyceny na transakcjach, nie przyjął do porównania innych nieruchomości (ani jedna transakcja w tym o warunkach brzegowych min. i max nie została wskazana w operacie szacunkowym, brak opisu tych nieruchomości, brak wskazania liczby transakcji), nie określono liczby i wag

cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego, zakresu współczynników korygujących poszczególnych cech rynkowych. Ponadto zarzucono, iż rzeczoznawca nie wyjaśnił na jakiej podstawie i z czego wynika przyjęta przez niego cena za 1 m² zarówno działki nr (...), gdzie dla działki nr (...) przyjął wartość 12,80 zł/m² a dla działki nr (...) wartość 10.10 zł /m², w sytuacji gdy obie te działki wykazują takie same cechy, graniczą bezpośrednio ze sobą oraz z działką nr (...) mają dostęp do drogi publicznej i znajdują się w centrum wsi W. w gminie B..

W odpowiedzi na skargę Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym wG. wniósł o nieuwzględnienie skargi dołączając pisemne wyjaśnienia biegłego A. K. z dnia 05 stycznia 2017 r. Biegły wyjaśnił, iż przeznaczenie wycenianych działek zostało zbadane w urzędzie miasta i gminy w B. i przyjęto przeznaczenie zgodne z zapisami w studium. Wskazano także, iż cały proces szacowania został przedstawiony w oparciu szacunkowym.

UZASADNIENIE

Skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 767 § 1 k.p.c. na czynności komornika przysługuje skarga do sądu rejonowego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Dotyczy to także zaniechania przez komornika dokonania czynności. Do rozpoznania skargi na czynności komornika właściwy jest sąd, przy którym działa komornik. Jeżeli do prowadzenia egzekucji został wybrany komornik poza właściwością ogólną, skargę rozpoznaje sąd, który byłby właściwy według ogólnych zasad.

Przechodząc do oceny zarzutów zawartych w skardze na sporządzony w sprawie egzekucyjnej sygn. akt KM (...) opis i oszacowanie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...), stwierdzić należy, iż w/w opis i oszacowanie spełnia wymogi przewidziane w obowiązujących aktach prawnych i odpowiada celowi, dla którego rzeczoznawca został powołany. W ocenie Sądu, biegły sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości i trudno dopatrzeć się w tym względzie nieprawidłowości, które uzasadniałyby przyjęcie, że biegły zaniżył wartość ocenianych nieruchomości.

W szczególności na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wbrew twierdzeniom dłużników, sporządzając operat szacunkowy biegły ustalił przeznaczenie nieruchomości na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B., co znajduje odzwierciedlenie w jego treści. Otóż w pkt 6 operatu biegły wskazał, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy B. nie obowiązuje od 01 stycznia 2004 r., a obowiązującym dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy dla całego obszaru jest stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B., który podlegał analizie biegłego w urzędzie Miasta i Gminy B. w dniu 12 lipca 2016 r. Zarówno działka nr (...) została określona jako nieruchomość gruntowa pod zabudowę, oszacowana jako działka budowlana, możliwa w przyszłości do zabudowy po uzyskaniu odpowiedniej decyzji z Gminy B.. Słuchany na rozprawie z dnia 06 marca 2017 r. A. K. potwierdził, iż badał studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B. uwzględniając jego zapisy.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109) 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. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości (ust. 4).

Jak wynika z analizy operatu, zastosowanie przy określeniu wartości działek nr (...), podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej było prawidłowe, zgodne z wymaganiami sypizowanymi w §4 ust. 4 w/w rozporządzenia. W szczególności za chybione uznać należy zarzuty co do braku transakcji porównawczych, braku opisu tych nieruchomości, braku wskazania liczby transakcji, nie określenia liczby i wag cech rynkowych na podstawie baz danych, zakresu współczynników korygujących. Otóż proces szacowania nieruchomości znajduje się na stronach 24-27 operatu, z podaniem cech rynkowych, bazy 12 transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do wycenach – działek pod zabudowę z powiatu (...) (tablica 14). Z kolei w tablicy 15 zostały określone współczynniki korekcyjne dla działek (...) oraz ich cena jednostkowa i wartość rynkowa.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut dotyczący niewyjaśnienia odmiennej ceny za 1m² działki nr (...) i działki nr (...), albowiem znajdująca się na stronie 27 operatu tablica 15 przedstawia szczegółowo procentowy wpływ cen rynkowych na stawki 1m² oraz wartość współczynników korygujących. Jak dodatkowo wyjaśnił rzeczoznawca A. K. na rozprawie, przedmiotowe działki nie są działkami podobnymi i z uwagi na ich odmienne parametry w postaci różnych obszarów (działka (...) ma powierzchnię 0,0900 ha, zaś działka (...) ha) i odmiennego kształtu, ustalona cena za ich metr kwadratowy nie jest tożsama – i tak cenę za 1 m² działki nr (...) ustalono na kwotę 12,80 zł, zaś działki nr (...) na kwotę 10,10 zł.

Mając na względzie powołane okoliczności, zaskarżoną czynność Komornika Sądowego uznać należy za prawidłową oraz wydaną w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, wobec czego orzeczono jak w sentencji postanowienia.