

Sygn. akt I Co 366/16

## 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 oraz 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 egzekucyjnych sygn. akt Km (...) prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S.

**postanawia:**

oddalić skargę.

Sygn. akt I Co 366/16

## UZASADNIENIE

Dłużnicy D. O. i E. O. złożyli do tutejszego sądu skargę na dokonany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S.

na opis i oszacowanie nieruchomości:

1. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1.3700 ha, położoną w miejscowości W., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Księgi Wieczystej prowadzi księgę wieczystą nr (...),
2. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0.3959 ha zabudowaną budynkami handlowo-usługowym oraz budynkiem magazynowym, położoną w miejscowości W., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
3. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,1062 ha zabudowaną budynkiem magazynowym, położoną w miejscowości W., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
4. nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1,5016 ha w użytkowaniu wieczystym, zabudowaną budynkiem hali magazynowej oraz budynkiem administracyjno-socjalnym stanowiącymi odrębną własność dłużników, położoną w miejscowości W., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

wnosząc o uchylenie opisu i oszacowania, ponowne dokonanie opisu i oszacowania wyżej opisanych nieruchomości oraz zasądzenie od wierzyciela na rzecz dłużnika kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Opisowi i oszacowaniu skarżący zarzucili:

- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść opisu i oszacowania, w postaci art. 948 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie,

- art. 154 § 2 w zw. z art. 154 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.).

naruszenie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 2017, poz. 2109 ze zm.), w tym § 4 ust. 4,

- dokonanie błędnych ustaleń faktycznych polegających na pominięciu w opisie i oszacowaniu nieruchomości faktu, dla działki ewidencyjnej nr (...) - iż teren przy hali jest utwardzony i doprowadzone są media, a budynek hali ma ok. 6 lat, poza tym błędnie przyjęto, iż jest to grunt orny; dla działki ewidencyjnej nr (...) - część placu jest wybrukowana; budynek hali na działce nr (...) został wybudowany w 2013 r.;

co w konsekwencji mogło spowodować przyjęcie zaniżonej wartości nieruchomości dłużników.

W uzasadnieniu wskazali, 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, zaniechał ustalenia jakie przeznaczenie przedmiotowa nieruchomość posiada według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy B., 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 w zakresie opisu stanu techniczno-użytkowego budynków i działek niezabudowanych (pkt 5.2.1 operatu szacunkowego) błędnie została oznaczona dla oceny nieruchomość, bowiem rzeczoznawca oznaczył ją jako grunt orny. Rzeczoznawca pominął również to iż nieruchomość zaopatrzona jest w instalacje - elektryczną doprowadzoną do budynku oraz kanalizację w granicy działki. Poza tym teren wzdłuż hali od strony drogi - działka nr (...) jest utwardzony a przed wejściem do hali do drogi - działka nr (...) dodatkowo wybrukowany, dla przyjmowania towaru oraz samochodów dostawczych. Podniesiono, iż rzeczoznawca ustalając stopień zużycia technicznego Sz (wg kryteriów) - pkt 5.2.2. operatu szacunkowego błędnie przyjął, iż hala magazynowa na tej działce ma wiek około 16 lat. Podobnie doszło do zawyżenia wieku hali na działce nr (...).

Z kolei w opisie działki ewidencyjnej nr (...) rzeczoznawca pominął to, że na terenie tej działki od drogi publicznej - działka nr (...) do budynków usługowo-handlowego i magazynowego droga i plac są wybrukowane, co wpływa na poprawę dojazdu dla samochodów osobowych i dostawczych oraz ułatwia poruszanie się pieszym korzystającym z nieruchomości. W operacie szacunkowym nie została również wskazana odrębnie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu zawierającego się we wskazanej w operacie wartości nieruchomości budynkowej.

W odpowiedzi na skargę Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w G.G. S. wniósł o nieuwzględnienie skargi dołączając pisemne wyjaśnienia biegłego A. K. z dnia 05 stycznia 2017 r. W przedmiotowym piśmie 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 dokonany w sprawie egzekucyjnej sygn. akt KM (...) opis i oszacowanie nieruchomości stanowiących: działkę ewidencyjną nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...), działkę nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...), działkę nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), działkę nr (...) objętą księgą wieczystą 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 wskazano, 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. 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.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. 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.

Stosownie do § 6 rozporządzenia przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub

mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych (§ 7).

Zgodnie z § 9 rozporządzenia przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

W świetle powołanych przepisów, analizując treści operatu szacunkowego, na uwzględnienie nie zasługuje zarzut dłużników co do braku oceny i wyceny na transakcjach, braku przyjęcia do porównania innych nieruchomości, nie określenia liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego, zakresu współczynników korygujących poszczególnych cech rynkowych. Cały proces szacowania nieruchomości znajduje odzwierciedlenie w treści opinii. I tak, proces szacowania wycenianej działki nr (...) wykorzystywanej rolniczo znajduje się w operacie szacunkowym na stronach od 17 do 23 z podaniem wag cech rynkowych, bazy 19 transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianych - działek wykorzystywanych rolniczo jako grunt orny. Proces szacowania wycenianej działki nr (...) zabudowanej dwoma budynkami użytkowymi znajduje się w operacie szacunkowym na stronach od 34 do 40 z podaniem metodologii wyceny. Proces szacowania wycenianej działki nr (...) budynkowej z prawem użytkowania wieczystego gruntu zabudowanej budynkami użytkowymi znajduje się w operacie szacunkowym na stronach od 29 do 33 z podaniem metodologii wyceny, zaś działki (...) na stronach 40-43 operatu.

Odnosząc się z kolei do zarzutu w przedmiocie określonej w operacie wieku hali magazynowej posadowionej na działce nr (...), to wprawdzie faktycznie na stronie 15 operatu wskazano jako średni wiek hali 16 lat, jednakże jak wyjaśnił na rozprawie A. K. przedmiotowy zapis stanowi oczywistą omyłkę pisarską, co potwierdza informacja na stronie 14 operatu, gdzie w opisie działki nr (...) wprost wskazano, iż dla budynku sporządzona została dokumentacja z 2012 r. Powyższa omyłka nie miała znaczenia dla wyceny nieruchomości, albowiem w pkt 13.4 operatu, w tabeli 9 operatu stan budynku został określony jako bardzo dobry, czyli najwyższy z możliwych i co świadczy, iż przyjęto rzeczywisty wiek hali. Podobnie, w przypadku działki nr (...) doszło do omyłki w zakresie wieku hali, która jednakże nie miała wpływu na określenie wartości (stan techniczny budynku określono jako bardzo dobry). Ponadto nastąpiła - nie mająca wpływu na wycenę - omyłka w zakresie oznaczenia działki nr (...) jako grunt orny. W dalszej części wprost bowiem wskazano, iż jest to nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowym i przy jej wycenie dokonywano jej porównania z nieruchomościami zabudowanym, nie zaś z gruntem ornym (str. 41- 43 operatu).

Wbrew zarzutom dłużników przy ustaleniu wartości działki nr (...) uwzględniono jej wybrukowanie – tabela nr 30 (str. 36 operatu), co znajduje wyraz w przyjęciu górnego zakresu współczynnika tj. 0,153, zaś przy szacowaniu wartości działki (...) uwzględniono znajdujące się na działce instalacje - w tabeli 8 standard, funkcjonalność określona została jako bardzo dobra.

Zdaniem Sądu, dla prawidłowości sporządzonego opisu i oszacowania w istocie nie miał znaczenia niepełny opis wyboru podejścia metody wyceny. Sporządzając operat szacunkowy biegły wprawdzie faktycznie w pkt 7.2 uzasadnił wyłącznie zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, podczas gdy w istocie przy wycenie nieruchomości zastosowano także inne podejścia metody wyceny. I tak działka nr (...) oszacowana została według podejścia dochodowego, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Jak wyjaśnił na rozprawie A. K. przyjęcie w/w podejścia uzasadnione było brakiem transakcji porównawczych i co również zostało wskazane w operacie w pkt 14 opinii, zaś w dalszej części oszacowania przedstawiony został szczegółowo sposób wyliczenia wartości przedmiotowej działki. Działka nr (...) została oszacowana w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

W ocenie Sądu, przedmiotowe uchybienie sprowadzające się do braku pełnego opisu wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, pomimo ich faktycznego zastosowania nie mogło mieć wpływu na prawidłowość wniosków końcowych i ustaloną wartości poszczególnych nieruchomości.

Na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia przepisu art. 948 § 2 k.p.c. Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności". Natomiast art. 48 k.c. stanowi że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego nie posługują się własnymi definicjami „budynku”, „budowli”, „urządzeń”. Budynek według prawa budowlanego to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, natomiast budowla to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, a urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym, to urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 948 § 2 k.p.c.) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują. Stanowisko takie prezentował również biegły w sporządzonym operacie oraz będąc słuchany na rozprawie z dnia 06 marca 2017 r. (karta 26 00::32:02 nagrania).

Dla oceny zasadności skargi w istocie bez znaczenia pozostawała także podniesiona przez dłużników kwestia modernizacji budynku hali posadowionego na działce nr (...). Zgodnie bowiem z art. 951 k.p.c. jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Ewentualne późniejsze zmiany w stanie nieruchomości umożliwiają zatem sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania, nie uzasadniają zaś zarzutów co do uprzednio sporządzonego opisu.

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.