

Sygn. akt II Cz 61/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013r. w Świdnicy na posiedzeniu

niejawnym zażalenia dłużnika I. B. na postanowienie Sądu

Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 6 listopada 2012 r., sygn.

akt I Co 1209/12, w sprawie ze skargi dłużnika I. B. na

czynności Komornika przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich

Marka Kupścia w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w sprawach o sygn. akt: Km 326/12, Km 931/10 Km 1331/10, Km 1522/10, Km 1768/10, Km 2506/10, Km 398/11, Km 697/11, Km 720/11, Km 755/11, Km 841/11, Km 1100/11, Km 1173/11, Km 1656/11, Km 1743/11, Km 1772/11, Km 2158/11, Km 65/12, Km 66/12, Km 393/12, Km 667/12, Km 785/12, Km 1042/12, Km 1364/12, Km 1472/12, Km 1473/12, Km 1474/12, Km 1475/12, Km 1476/12, Km 1477/122

p o s t a n o w i a :

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużnika I. B. na czynności Komornika przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Marka Kupścia, tj. na opis i oszacowanie nieruchomości w sprawach o sygn. akt Km 326/12, Km 931/10 Km 1331/10, Km 1522/10, Km 1768/10, Km 2506/10, Km 398/11, Km 697/11, Km 720/11, Km 755/11, Km 841/11, Km 1100/11, Km 1173/11, Km 1656/11, Km 1743/11, Km 1772/11, Km 2158/11, Km 65/12, Km 66/12, Km 393/12, Km 667/12, Km 785/12, Km 1042/12, Km 1364/12, Km 1472/12, Km 1473/12, Km 1474/12, Km 1475/12, Km 1476/12, Km 1477/122.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 947 § 1 i 1¹ kpc komornik w protokole opisu i oszacowania powinien wymienić m. in. stwierdzone prawa i obciążenia. Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń, przynależności lub pożytków albo gdy rzeczy znajdują się we władaniu osób trzecich, należy osobno oznaczyć wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, osobno wartość całości z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną, obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Oznacza to, że komornik ma obowiązek dokonania dodatkowych szacowań, jeżeli osoba lub osoby trzecie zgłosiły prawa do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń na niej się znajdujących, jej przynależności lub pożytków oraz jeżeli części składowe i przynależności nieruchomości znajdują się we władaniu osób trzecich. W razie zaistnienia takich sytuacji konieczne jest dokonanie trzech dodatkowych oszacowań, a mianowicie należy oznaczyć wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, osobno wartość całości z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia oraz wartości praw nieokreślonych

sumą pieniężną, obciążających nieruchomości, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Z akt komorniczych wynika, że w dniu 5 września 2012 r. wpłynął wniosek J. P.o ujawnienie w opisie i oszacowaniu nieruchomości prawa obciążającego zajęta nieruchomość z tytułu umowy dzierżawy. Do pisma została dołączona umowa dzierżawy z dnia 2 listopada 2010 r. W opisie i oszacowaniu nieruchomości działki nr (...)z dnia 20 września 2012 r. oraz w opisie i oszacowaniu nieruchomości działki nr (...)z dnia 19 września 2012 r. brak jest dokonania dodatkowych oszacowań obejmujących zgłoszone prawa osoby trzeciej. Z odpowiedzi na skargę komornika wynika natomiast, że zostanie dokonany dodatkowy opis i oszacowanie nieruchomości, zawierający oszacowanie służebności i dzierżawy oraz uwzględniający zmianę wartości nieruchomości. W zażaleniu na powyższe postanowienie dłużnik, wnosząc o jego zmianę przez zobowiązanie Komornika do ponownego dokonania opisu i oszacowania nieruchomości, zawierającego oszacowanie służebności i dzierżawy oraz uwzględniającego zmianę wartości nieruchomości, zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść opisu i oszacowania, w tym art. 947 § 1 pkt 3, 7, 8 i 9 kpc, art. 948 § 2 kpc, art. 949 kpc i art. 951 kpc poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie lub niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie zaniżonej wartości należącej do niego nieruchomości. Sąd Okręgowy zważył. Zażalenie podlegało oddaleniu. Jakkolwiek zgodnie z art. 947 § 1 pkt 3 kpc w protokole opisu i oszacowania należy wymienić stwierdzone prawa i obciążenia, a fakt zgłoszenia praw osób trzecich do nieruchomości ma wpływ na sposób oznaczenia wartości rzeczy (art. 948 i 949 kpc), zaś sporządzone operaty szacunkowe i dokonane na ich podstawie opisy i oszacowania nieruchomości okoliczności tych nie uwzględniają, jednakże zarówno Sąd Rejonowy, jak i Komornik zwrócili uwagę na potrzebę sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania, stąd zobowiązanie Komornika, jak tego żąda dłużnik, do podjęcia stosownych w tym zakresie czynności, należało uznać za zbędne. W odpowiedzi na skargę Komornik przyznał bowiem, że pomiędzy sporządzeniem operatu szacunkowego, stanowiącego integralną część protokołu opisu i oszacowania nieruchomości, nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na wartość nieruchomości, wskazał przy tym, że w dniu 25 października 2012 r. biegły sądowy został wezwany do uzupełnienia operatu szacunkowego o treści zawarte w art. 948 § 3 kpc, natomiast po sporządzeniu korekty operatu i ustaleniu nowej wartości nieruchomości wyznaczony zostanie dodatkowy termin opisu i oszacowania nieruchomości. Nieuzasadniony jest również zarzut dłużnika odnośnie wadliwego oznaczenia przeznaczenia nieruchomości, będących przedmiotem opisu i oszacowania. Stan poszczególnych nieruchomości ustalono bowiem na podstawie wyciągów z wykazu zmian danych ewidencyjnych oraz wydruków aktualnej treści ksiąg wieczystych, z nich zaś wynika, że wskazane przez dłużnika nieruchomości są nieruchomościami rolnymi. Należy przy tym zauważyć, że w trakcie dokonywania opisu i oszacowania nieruchomości dłużnika ustalono, że Gmina Z.nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości dłużnika położonych w B.i w N.. W ramach procedury planistycznej związanej z planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi N., S.i B.prowadzone są wprawdzie prace będące w związku ze zmianą przeznaczenia infrastruktury technicznej, związanej z elektroenergetyką i budową turbin wiatrowych, jednakże dopiero przyszły plan może zawierać lokalizację tychże turbin wiatrowych. Z tych względów dla wyceny przedmiotowych nieruchomości biegły prawidłowo przyjął aktualne, tj. wskazane w księgach wieczystych i wyciągach z wykazu zmian danych ewidencyjnych, przeznaczenie nieruchomości na cele rolne. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie zasługują także na uwzględnienie zarzuty dłużnika co do prawidłowości ustalenia przez biegłego aktualnej wartości rynkowej wycenianych gruntów rolnych. Podstawami prawnymi sporządzenia opisu i oszacowania są przepisy kodeksu postępowania cywilnego i rozporządzenia o czynnościach komorników, przy posiłkowym stosowaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia wykonawczego w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Sporządzone przez biegłego operaty spełniają wymogi przewidziane we wskazanych wyżej aktach prawnych i odpowiadają celowi, dla którego rzeczoznawca został powołany. W ocenie Sądu, biegły należycie wywiązał się ze zleconych mu w toku postępowania egzekucyjnego czynności, nie sposób zarzucić mu przy tym braku rzetelności. Biegły sporządził operaty szacunkowe 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 jakichkolwiek nieprawidłowości, które uzasadniałyby przyjęcie, że biegły zaniżył wartość ocenianych nieruchomości. Określone podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej, wartości rynkowe nieruchomości odzwierciedlają aktualny poziom cen transakcyjnych ustalonych w obrocie wolnorynkowym w okresie ostatnich dwóch lat. Przystępując do opisu i oszacowania, biegły, analizując szczegółowo rynek nieruchomości, wybrał do porównania obiekty najbardziej wiarygodne, mając na uwadze stan techniczny, lokalizację, wyposażenie i

infrastrukturę wycenianych działek i w oparciu o te przesłanki zasadnie, zdaniem Sądu Okręgowego, przyjął i określił prawdopodobną wartość rynkową nieruchomości, która mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w ostatnich dwóch latach od wyceny, odpowiada tendencjom na rynku nieruchomości i uwzględnia występujący wzrost cen nieruchomości. W przeciwieństwie do powyższych czynności biegłego podjętych celem wyceny nieruchomości, brak natomiast było podstaw do przyjęcia, że nieruchomościami podobnymi do wycenianych były działki sprzedane przez dłużnika powoływaną przez niego umową z 7 grudnia 2011r., skoro położone były one w innej miejscowości, a ponadto brak jest m. in. danych o ich szczegółowej lokalizacji, czy rodzaju i klasie użytków rolnych, które stanowią. Wobec powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, brak jest uzasadnionych podstaw do podważenia sporządzonych opisów i oszacowań w zakresie przyjętej przez biegłego metody ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, którego treść w sposób pełny i jasny wyjaśnia podstawy prawne i stan faktyczny zastany na przedmiotowych nieruchomościach. Uwzględniając jednak wskazany wyżej fakt, co wynika z odpowiedzi Komornika na skargę, że pomiędzy sporządzeniem operatu szacunkowego nastąpiły zmiany mające wpływ na wartość nieruchomości, biegły uzupełni operat o treści zawarte w art. 948 § 3 kpc, zaś po sporządzeniu korekty i ustaleniu nowej wartości nieruchomości wyznaczony zostanie dodatkowy termin opisu i oszacowania nieruchomości. Wbrew natomiast stanowisku skarżącego ewentualne zaniechanie Komornika w tym przedmiocie może być również przedmiotem skargi na czynności Komornika, a ponadto przebieg egzekucji z nieruchomości podlega nadzorowi Sądu. Z powyższych względów Sąd Okręgowy, stosownie do treści art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzekł jak w sentencji postanowienia.