

Sygn. akt II Cz 573/13

POSTANOWIENIE

Dnia 5 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Siuta (spr.)

Sędziowie: SSO Małgorzata Grzesik

SSO Zbigniew Ciechanowicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 5 września 2013 r. w S.

sprawy ze skargi dłużnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie M. M. z dnia 28 września 2012 r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr (...) położony w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w sprawie o sygn. akt Km 86/12

przy udziale wierzyciela (...) Banku Spółdzielczego w P. i wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa-Naczelnika Urzędu Skarbowego P.-W. w P.

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 2 stycznia 2013 r., sygn. akt VI Co 4097/12

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 573/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił skargę dłużnika.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd wskazał, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie M. M. prowadzi w sprawie Km 86/12 egzekucję na rzecz (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P. przeciwko dłużnikowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. W sprawie doszło do zajęcia 8 nieruchomości lokalowych położonych w budynku z siedzibą w S. przy ul. (...). Przedmiotem egzekucji jest należność wynikająca z bankowego tytułu egzekucyjnego nr 160/03/12 zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności postanowieniem Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym Poznań-Stare Miasto w P. z dnia 11 kwietnia 2012 r. w sprawie II Co 2097/12 w kwocie 7.226.952,16 zł z dalszymi odsetkami z ograniczeniem egzekucji do kwoty 40.000.000 zł. Sąd zaznaczył, iż Komornik Sądowy M. M. w dniu 3 lipca 2012 r. zleciła biegłemu sądowemu K. B. dokonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu należącego do dłużnika. Biegły K. B. o oględzinach wycenianych nieruchomości zawiadomił dłużnika w dniu 05 lipca 2012 r. Oględziny odbyły się w dniu 20 lipca 2012 r. Pismem z dnia 13 sierpnia 2012 r. Komornik zawiadomił uczestników, w tym dłużnika o terminie opisu

i oszacowania przedmiotowego lokalu użytkowego. Odbiór zawiadomienia przez dłużnika nastąpił w dniu 5 września 2012 r. W dniu 28 września 2012 r. Komornik Sądowy M. M. dokonała opisu i oszacowania w/w lokalu w oparciu o wycenę sporządzoną przez biegłego sądowego K. B. przyjmując, iż wartość nieruchomości Kw nr (...) wyraża się kwotą 831.200,00 zł. Sąd mając na uwadze przepis art. 948 k.p.c. stwierdził, iż w rozpoznawanej sprawie nie może mieć zastosowania przepis art. 948 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od 2 maja 2012 r., gdyż nieruchomości lokalowe nie tworzą gospodarczej całości, a wręcz przeciwnie stanowią odrębne lokale użytkowe zlokalizowane w jednym budynku. Sąd mając na uwadze regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651), § 136 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968 r. Nr 10, poz. 52 z ze zm.), rozporządzenie 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) wskazał, iż wycena nieruchomości nastąpiła podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, z uwagi na rodzaj nieruchomości oraz odpowiednią liczbę transakcji porównawczych. Biegły w ramach wykonywanej działalności, w oparciu o prowadzone archiwum dokonał wytypowania 18 nieruchomości o dużej powierzchni (wszystkie powyżej 100 m²), położonych w centrum S., będącymi nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyceniany lokal jest duży i jego powierzchnia wynosi 217,20 m². Lokal jest położony w piwnicy i na parterze budynku (...) piętrowego z poddaszem nieużytkowym (5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna). Biegły dokonując analizy rynku zaznaczył, że dużym zainteresowaniem cieszą się lokale użytkowe o małej powierzchni do 35 m² i w przedziale 36 – 100 m² o bardzo dobrej lokalizacji ogólnej i szczegółowej na parterze z bezpośrednim wejściem z ulicy, po remoncie z możliwością swobodnego zaparkowania. Lokale użytkowe usytuowane na I piętrze i II piętrze osiągają o ok. 10-30 % niższą cenę w stosunku do lokali usytuowanych na parterze. Z zestawienia biegłego wynika, że cena minimalna analizowanych transakcji wyniosła 2145,75 zł/m², natomiast maksymalna 6349,63 zł/m² (cena średnia 4205,46 zł/m²). Do porównania zostały przyjęte ceny transakcyjne z okresu sierpień 2010 – grudzień 2011. Największy z przyjętych do porównania lokali miał powierzchnię 498,49 m², natomiast najmniejszy 106,70 m². Biegły wyszczególnił 6 cech rynkowych nieruchomości: lokalizację ogólną i szczegółową - udział cechy w wartości 15 %; powierzchnię lokalu - udział cechy w wartości 10 %; położenie na kondygnacji - udział cechy w wartości 30 %; funkcjonalność - udział cechy w wartości 15 %; wiek i stan budynku - udział cechy w wartości 10 %; standard wykończenia i wyposażenia - udział cechy w wartości 20 %. Charakteryzując wycenianą nieruchomość biegły nie przypisał jej żadnej niekorzystnej cechy, jedynie funkcjonalność określona została jako przeciętna w odniesieniu do powierzchni lokalu. Wyceniany lokal znajduje się w budynku o zużyciu technicznym i funkcjonalnym typowym do okresu użytkowania. Podkreślony został brak windy. Jakość wykończenia i wykonania budynku według biegłego jest przeciętna na tego typu nieruchomości. W budynku stwierdzono uciążliwości wewnętrzne polegające na przenikaniu do lokali hałasu. Oceniając stan techniczny i wiek budynku biegły wskazał, że jest on zbliżony nie lepszy do nieruchomości przyjętych do porównania. Jako cechy pośrednie biegły przyjął lokalizację wycenianej nieruchomości, powierzchnię lokalu, położenie na kondygnacji, standard wykończenia i wyposażenia. Wycenianą nieruchomość w odróżnieniu od pozostałych lokali cechuje lepsze położenie na kondygnacji, co zwiększa jej wartość (mniejszy współczynnik korygujący). Wyceniana nieruchomość mieściła się w skali przyjętych wartości uwzględnionych przy porównaniu nieruchomości. Jeśli chodzi o standard lokalu i jego wykończenie, została mu przypisana cecha pośrednia i biegły uznał, że jest on podstawowy. Sąd wskazał, iż skarga dłużnika zdaje się dowodzić, że standard ten w związku z generalnym remontem jest wyższy, gdyż dłużnik ogólnie podał, że w lokalu zostały położone panele podłogowe, gładź szpachlowa, zostały zamontowane sufity podwieszane z rasterami oświetleniowymi, okna i parapety PCV. Sąd podniósł, że biegły wyjaśnił, iż wskazany przez dłużnika zakres prac wcale nie oznacza, że założony standard lokalu jest wyższy. Sąd zaznaczył, iż dłużnik nie przedstawił żadnych szczegółowych informacji związanych z zakresem przeprowadzonych w lokalu prac, zaś wskazane przez dłużnika prace i wyposażenie nie wskazują, że istotnie standard lokalu jest wyższy aniżeli przyjął to biegły. Wyceniając nieruchomość biegły dokonywał oględzin budynku z zewnątrz i wewnątrz. Okna PCV są widoczne również z zewnątrz. Sąd zaznaczył, że standard lokalu jest jedną z sześciu cech mających wpływ na wycenę lokalu i założony przez biegłego jego poziom nie wpłynął negatywnie na wycenę nieruchomości. Nie była to cecha obciążająca, lecz pośrednia. Kolejno Sąd wskazał, że drugi za zarzutów został wyjaśniony przez biegłego, iż sposób zasilania lokalu w energię grzewczą nie ma znaczenia dla wartości nieruchomości.

Jak wyjaśnił biegły ceny ogrzewania nieruchomości z sieci miejskiej C.O. oraz przy użyciu własnej kotłowni są zbliżone, niekiedy korzystanie z sieci miejskiej C.O. jest tańsze. Zdaniem Sądu Rejonowego opinia biegłego stanowiąca podstawę opisu i oszacowania - zaskarżonej czynności komornika, jest logiczna, spójna i rzetelna. Sąd nie znalazł podstaw do jej kwestionowania. W ocenie Sądu biegły dokonał szczegółowych ustaleń, zaś zarzuty dłużnika jawią się jako ogólnikowe. Sąd podkreślił, że standard lokalu był wyłącznie jedną z 6 cech wyszczególnionych przy porównaniu nieruchomości, rzutującą wyłącznie w udziale 1/5 na wartość nieruchomości, a zatem nie może być on przeceniany, jak to czyni skarżący. Sąd wskazał też, iż wbrew zarzutom skarżącego biegły dokonał oględzin wewnętrznych lokalu, w tym pomieszczeń piwnicznych, a dłużnik, który nie udostępnił lokalu do wyceny ponosi ujemne następstwa tego zaniechania.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył dłużnik. Skarżący wniósł o uchylenie tego orzeczenia oraz polecenie przeprowadzenia ponownego oszacowania lokalu, w oparciu o jego stan faktyczny, a w szczególności elementy mające wpływ na wartość (wycenę) lokalu.

Skarżący podniósł, iż sporządzony opis i oszacowanie nieruchomości bez zapoznania się z jej stanem faktycznym poprzez dokonanie oględzin nie może stanowić podstawy do określenia jej wartości.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel (...) Bank Spółdzielczy z siedzibą w P. wniósł o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika okazało się bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Ustosunkowując się do zażalenia należy w pierwszej kolejności zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 942 k.p.c. po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości. Opis nieruchomości należy zasadniczo do obowiązków komornika, który jednak może zlecić dokonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu. Z przepisu art. 948 § 1 k.p.c. wynika, że oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Oszacowanie, pomimo że powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania. Przepisy art. 948 § 2 k.p.c. i art. 949 k.p.c. określają treść oszacowania i zobowiązują do sporządzenia oszacowania przewidującego różne możliwe rozliczenia związane z podziałem sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości. Natomiast sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Zgodnie z art. 154 ust. 1 tej ustawy 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 myśl art. 153 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy 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. Zgodnie z treścią art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem nieruchomości podobnej należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Z kolei stosownie do treści § 4 ust. 4 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.) 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.

Mając powyższe uwagi na względzie Sąd Okręgowy wskazuje, iż z protokołu opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr (...) położony w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wynika że został on sporządzony w oparciu o treść opinii biegłego K. B. z dnia 2 sierpnia 2012 r. (k. 298-299 akt KM 86/12). W ocenie Sądu orzekającego, przy uwzględnieniu okoliczności o których mowa w art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przyjęty w tej opinii przy określeniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego K. B. wybór podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej nie budzi zastrzeżeń co do prawidłowości. Jednocześnie biegły ustalając wartość wymienionej nieruchomości do porównań przyjął kilkanaście nieruchomości podobnych. Ponadto wśród sześciu cech mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości biegły przyjął standard wykończenia i wyposażenia, dla której to cechy przypisał 20 % udział (punkt 7.1 opinii). Wbrew stanowisku skarżącego z przedmiotowego operatu wynika, iż biegły podczas przeprowadzanej wizji lokalnej w dniu 20 lipca 2012 r. dokonał także szczegółowej charakterystyki lokalu (punkt 4.4 opinii) i w konsekwencji przyjął, że standard wykończenia i wyposażenia wycenianego lokalu jest na poziomie podwyższonym. Podczas oględzin lokalu biegły jedynie z uwagi na procedurę banku nie wykonał jego zdjęć, co jednak nie podważa przydatności tej opinii do celu, dla którego została sporządzona. Istotne jest bowiem, iż biegły zapoznał się ze standardem wykończenia i wyposażenia wycenianego lokalu, natomiast ustaleń biegłego w tym zakresie skarżący nie zdołał podważyć. W tym stanie rzeczy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Zatem Sąd Rejonowy słusznie oddalił skargę dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie M. M. z dnia 28 września 2012 r. w postaci opisu i oszacowania wymienionej nieruchomości.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

Sygn. akt II Cz 573/13

Zarządzenie:

1. odnotować i zakreślić sprawę w rep.;

2. odpis postanowienia doręczyć:

-dłużnikowi,

-wierzycielom,

-Komornikowi Sądowemu;

3. po nadejściu zwrotnych poświadczeń odbioru akta zwrócić Sądowi I instancji;

4. orzeczenie do zbioru.