Sygn. akt II Cz 434/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Violetta Osińska (spr.)

Sędziowie: SO Robert Bury

SO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy skargi dłużniczki I. B.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...)T. Z.z dnia 23 maja 2013 r. – opis i oszacowanie nieruchomości położonej w S.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

przy udziale wierzyciela (...) Bank S.A. w W.

i dłużnika P. B.

na skutek zażalenia dłużniczki na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 05 września 2013 r. w sprawie o sygn. akt IX Co 3981/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 434/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 05 września 2013 r., sygn. IOX Co 3981/13, Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił skargę.

W ocenie Sądu Rejonowego, z przedłożonych przez Komornika akt i znajdującego się w nich operatu szacunkowego wynika, że zaskarżone przez dłużniczkę czynności organu egzekucyjnego są w pełni prawidłowe. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż biegły sporządził na zlecenie Komornika operat szacunkowy, zawierający oszacowanie wartości nieruchomości jako całości, jak i wskazanie wartości prawa do gruntu oraz osobno wartości budynku. Protokół czynności organu egzekucyjnego zawiera pełny opis całej nieruchomości i posadowionego na niej budynku oraz wskazanie wartości całej nieruchomości i osobno wartości prawa do gruntu oraz budynku. Sąd Rejonowy zauważył, iż wbrew twierdzeniu dłużniczki, biegły wskazał w operacie, że standard wykończenia i wyposażenia oraz jakość użytych materiałów znacząco wykracza ponad standardowy, co daje podstawę do określenia standardu nieruchomości jako średni, a stanu technicznego budynku jako dobrego. Sąd dodał, iż do wyliczeń biegły przyjął standard wykończenia i wyposażenia jako średni. Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, iż czynności i wyliczenia biegłego należy uznać za rzetelne, bowiem biegły był na terenie nieruchomości i zapoznał się z jej stanem, a zatem, co

istotne, przedmiotowy operat został sporządzony po uprzednim dokonaniu oględzin nieruchomości przez biegłego. Z kolei okoliczność, że nieruchomość jest położona na terenie płaskim nie stanowi sama w sobie cechy mającej wpływ na konieczność zmiany oszacowania nieruchomości, tym bardziej, że właśnie położenie nieruchomości z punktu widzenia jej usytuowania – w sąsiedztwie cmentarza – jest okolicznością, która może zniechęcać potencjalnych nabywców do kupna nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, iż ustalenie wartości nieruchomości przez innego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 968.000,00 zł w operacie z dnia 24 stycznia 2008 r. pozostaje bez wpływu na obecną wycenę nieruchomości, albowiem operat ten został sporządzony w styczniu 2008 r., a zatem w innym czasie i w całkowicie innych warunkach na rynku nieruchomości, kiedy to odnotowywany był wzrost poziomu sprzedaży i liczby transakcji, a ceny nieruchomości kształtowały się na poziomie znacznie wyższym niż obecnie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, sporządzony przez biegłego operat ocenić należało jako jasny, przejrzysty i pełny, wnioski w nim zawarte zostały logicznie uzasadnione, stanowiąc konsekwentne zwieńczenie przedstawionego w operacie procesu rozumowania. Również wyliczenia biegłego Sąd uznał za rzetelne, wskazując, iż operat stanowiący podstawę oszacowania nieruchomości został sporządzony przez biegłego, którego wiedza i umiejętności nie zostały przez dłużniczkę zakwestionowane. Nadto, każdy rzeczoznawca jest obowiązany sporządzić oszacowanie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, za co ponosi odpowiedzialność zawodową.Sąd Rejonowy zaznaczył, iż oszacowanie nieruchomości w egzekucji z nieruchomości nie polega na wiążącym ustaleniu ostatecznej wartości nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej podstawą ceny wywołania. Dopiero przebieg licytacji i liczba zainteresowanych nieruchomością, o ile takowi będą, zdecyduje o tym, na jakim poziomie ukształtuje się cena sprzedaży. Wartość nieruchomości ustalona na etapie opisu i oszacowania nieruchomości może ulec zmianie w trakcie licytacji. Oszacowanie nieruchomości na poziomie przewyższającym ceny rynkowe nie jest korzystne dla dłużnika, bowiem nieruchomość może nie znaleźć nabywców. Sąd dodał, iż oszacowanie dokonywane przez biegłych zostaje oparte o ich wiedzę i doświadczenie i bazuje na obiektywnych kryteriach porównawczych, nie zaś na subiektywnym odczuciu skarżącego.

Na powyższe postanowienie dłużniczka złożyła zażalenie, w którym zaskarżyła postanowienie w całości i wniosła o jego uchylenie i przekazanie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od wierzyciela na swoją rzecz kosztów postępowania związanych z wniesieniem skargi oraz zażalenia.

Skarżąca zarzuciła postanowieniu naruszenie art. 950 k.p.c. poprzez niewłaściwe niezastosowanie wyrażające się w przyjęciu, iż zaskarżona czynność Komornika, tj. opis i oszacowanie nieruchomości przy ul. (...) w sposób adekwatny odzwierciedlają wartość tej nieruchomości i nie zachodzą przesłanki uzasadniające nakazanie sporządzenia nowego opisu i oszacowania. W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż niezasadny jest pogląd Sądu pierwszej instancji, iż wcześniejsza wycena nieruchomości z 2008 r., nie ma żadnego wpływu na adekwatność oszacowania dokonanego przez biegłego w postępowaniu TZ KM 4936/12. W przekonaniu skarżącej tak znaczna dysproporcja pomiędzy wartością nieruchomości ujętą w operacie z 2008 r., a tą oszacowaną na gruncie postępowania egzekucyjnego nie da się wytłumaczyć jedynie upływem czasu, czy też zmianą warunków rynkowych, których analiza wykraczała poza kompetencje Sądu rozpoznającego skargę na czynności komornika. Według skarżącej, rozbieżność ta rodzi przypuszczenie, iż oba z wymienionych opracowań przedstawiają stanowiska skrajne w zakresie oceny wartości nieruchomości, co powoduje, że zasadne jest nakazanie sporządzenia nowego opisu i oszacowania, którego autor dysponowałby zarówno ostatnim operatem, jak i oszacowaniem z 2008 r. W przekonaniu skarżącej taki materiał pozwoliłby biegłemu dokonać ustaleń odzwierciedlających adekwatną wartość nieruchomości.Ponadto skarżąca zwróciła uwagę, iż wbrew stanowisku Sądu Rejonowego przedmiotowe oszacowanie, jako stanowiące podstawę do wyznaczenia ceny wywołania ma istotne znaczenie dla ewentualnej ceny nabycia. Skarżąca dodała, iż pragnie uniknąć sytuacji, w której wadliwe oszacowanie doprowadzi do sprzedaży nieruchomości za cenę znacznie niższą niż jej rzeczywista wartość. Nadmieniła, iż trudno również zaprzeczyć, że im wyższa cena nabycia, tym z kolei większa szansa dłużników na spłatę ciążących na nich zaległości, jak również uzyskanie większych środków z ewentualnej nadwyżki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużniczki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż sporządzony w sprawie operat szacunkowy został wykonany w sposób w pełni prawidłowy.

Zgodnie z art. 948 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów.Stosownie natomiast do art. 948 § 2 k.p.c. w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 k.p.c. została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Zgodnie z regulacją art. 152 ust. 2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.W myśl przepisu art. 153 powyższej 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. Podejście dochodowe polega z kolei na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Podejście kosztowe polega zaś na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Stosownie do regulacji § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 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 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. 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. Z kolei przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Jak wynika z treści przedmiotowego operatu, biegły dokonał wyceny nieruchomości dłużników przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, dokonując obliczeń biegły uwzględnił cechy nieruchomości wycenianej takie jak lokalizacja ogólna i szczegółowa, powierzchnia budynku, zagospodarowanie nieruchomości, stan techniczno-użytkowy budynku, oraz standard wykończenia i wyposażenia nieruchomości. Jednocześnie zauważyć należy, na co trafnie również zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, iż skarżąca w treści skargi powołała się w sposób wybiórczy na fragmenty operatu, w szczególności co do standardu wykończenia oraz posadowienia nieruchomości na odpowiednim terenie,

pomijając część wypowiedzi biegłego, co w konsekwencji spowodowało, że doszła do wniosków niezgodnych z treścią operatu.

Sąd Okręgowy podkreśla także, iż powoływanie się przez skarżącą na wyciąg z operatu sporządzonego jak sama wskazała, przez rzeczoznawcę majątkowego w 2008r. nie zdołało podważyć prawidłowości operatu sporządzonego przez biegłego w maju 2013r. Trafnie bowiem Sąd Rejonowy podniósł, iż operat ten został sporządzony w roku 2008, a zatem w innym czasie, a przede wszystkim w innych warunkach panujących na rynku nieruchomości. Poza tym należy dodać, iż załączonej do skargi kserokopii wyciągu z operatu nie można uznać za dokument, albowiem nie została ona poświadczona za zgodność z oryginałem. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia(...)(...)) orzekł bowiem, że kserokopia - jako odwzorowanie oryginału - może być uznana za odpis, jednakże pod warunkiem, poświadczenia jego zgodności z oryginałem. Również w uchwale z dnia (...)) Sąd Najwyższy stwierdził, iż niepoświadczona podpisem strony kserokopia nie jest dokumentem.

Sąd Odwoławczy wskazuje, iż nawet gdyby przyjąć, że kserokopia ta może zostać uznana za dokument, nie ulega wątpliwości, iż jako dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości, albowiem stosownie do treści art. 245 k.p.c., dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dodać przy tym należy, iż z kserokopii tej nie wynika po pierwsze kto faktycznie sporządził ów operat a ponadto nie jest wiadome jaką metodą dokonano oszacowania. Całkowicie nietrafne są zatem wywody skarżącej dotyczące analizy operatu z 2008 r.

Sąd Rejonowy zasadnie także wskazał, iż opis i oszacowanie ma na celu jedynie ustalenie ceny wywołania nie zaś wiążące ustalenie ostatecznej wartości nieruchomości a faktyczna cena sprzedaży zależy od przebiegu licytacji.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji w pełni prawidłowo uznał zatem, iż sporządzony przez biegłego operat ocenić należało jako jasny, przejrzysty i pełny, wnioski w nim zawarte za logicznie uzasadnione, a wyliczenia za rzetelne. Sąd Odwoławczy analizując twierdzenia i wywody zażalenia nie stwierdził podnoszonych w nim uchybień i w związku z powyższym doszedł do przekonania, iż oddalenie skargi było w pełni zasadne.

Mając powyższe rozważania na uwadze, 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.