

Sygn. akt **II Cz 1281/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat- Kubeczak

Sędziowie: SO Mariola Wojtkiewicz

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2014 roku w Szczecinie, na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gryficach K. M. z dnia 12 marca 2014 r., w postaci opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 99,1942 ha, położonej w D., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ł. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w sprawie o sygn. akt Km 1159/12

z udziałem wierzycieli (...) w H. (Niemcy) i Gminy D.

oraz uczestników postępowania (...) Spółki akcyjnej w W. i Banku (...) Spółki akcyjnej w W.,

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 3 czerwca 2014 r., sygn. akt VI Co 160/14

### **oddala zażalenie.**

SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Mariola Wojtkiewicz

Sygn. akt **II Cz 1281/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 czerwca Sąd Rejonowy w Gryficach oddalił skargę dłużnika na czynność komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gryficach K. M. z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie Km 1159/12 w postaci opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 99,1942 ha, położonej w miejscowości D., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ł. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Dłużnik w wywiedzionej przez siebie skardze sformułował dwa zarzuty. Pierwszy z nich dotyczył zaniżenia szacunkowej wartości nieruchomości, drugi zaś pomniejszenia wartości nieruchomości z uwagi na obciążenie nieruchomości prawem dzierżawy.

W ocenie Sądu Rejonowego, żaden z nich nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, iż operat szacunkowy, został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny. Biegły zastosował podejście porównawcze, realizowane metodą korygowania ceny średniej. Przyjęte do porówna transakcje należało uznać za

miarodajne i przydatne dla sporządzenia operatu. Sąd zwrócił uwagę, iż do szacowania wartości nieruchomości dla celów sprzedaży wymuszonej nie mogą być brane pod uwagę wyłącznie ceny gruntów rolnych sprzedawanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W., a zaprezentowane przez skarżącego. Sąd Rejonowy wskazał, iż średnia cena przywołana w opinii wynosi 17.900 zł/ha oraz 17.300 zł/ha a wartość z uwzględnieniem cech przedmiotowych działek wynosi odpowiednio: dla działki (...) 18562,45 zł/ha, dla działki (...): 23.649,10 zł/ha. Zatem różnica pomiędzy średnią ceną wskazaną przez skarżącego dla działki nr (...): 18562,45 zł / 19.313 zł/ha wynosi -3,88%, a w przypadku działki (...): 23.649,10 zł/ha wynosi + 18,33 % tj. wyższa wartość niż wskazana przez pełnomocnika.

Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, iż biegły, wbrew twierdzeniom skarżącego uwzględnił tendencję wzrostową cen w 2013 r. (odpowiednio w kolumnach 9 w tabeli nr 2 i 6 opinii) jak również różnice w cenach ze względu na wielkość obszaru (tabela nr 5 i 9 wiersz 1p2). W operacie szacunkowym biegły wskazał kilkanaście transakcji dokonywanych na przełomie lat 2012 - 2013, a więc pochodzących z bliskiego okresu, nadto przyjął do porównania transakcje których przedmiotem były nieruchomości podobne do nieruchomości dłużnika, zaś różnice uwzględnione zostały poprzez stosowne korygowanie cen.

Odnosząc się z kolei do drugiego ze wskazanych wyżej zarzutów, Sąd Rejonowy wskazał, iż obowiązek uwzględnienia przy wycenie nieruchomości praw obciążających nieruchomość (w tym umowy dzierżawy) wynika z art. 948 § 2 k.p.c. Z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dłużnika Kw Nr (...) wynika, że według stanu na dzień 12 marca 2014 r. tj. dzień dokonania opisu i oszacowania nieruchomości, w dziale III księgi wieczystej ujawnione było obciążenie nieruchomości w postaci prawa dzierżawy na okres 30 lat do dnia 24 sierpnia 2013 r. na rzecz (...) S.A. w W.. W ocenie Sądu obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym prawo jawne (wpisane w działach II- IV prawa rzeczowe, osobiste oraz roszczenia) z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, wykracza poza zakres kognicji sądu rozpoznającego skargę na czynności Komornika Sądowego. Jeżeli zawarty w dziale III księgi wieczystej wpis dot. umowy dzierżawy jest nieaktualny, w gestii dłużnika pozostaje doprowadzenie do zgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wytoczenie powództwa bądź złożenie wniosku o wykreślenie tego prawa. Z akt Km 1159/12 nie wynika by dłużnik bądź podmiot na rzecz którego wpisano prawo osobiste w postaci umowy dzierżawy dokonał jednej z tych czynności, same zaś twierdzenia Prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. w N. są dalece niewystarczające.

W ocenie Sądu I instancji nie ulega także wątpliwości, że obciążenie nieruchomości umową dzierżawy na okres 30 lat, wpływa na jej wartość, ponieważ potencjalny nabywca musi się liczyć z tym, że dzierżawca przez ten okres może korzystać z jego nieruchomości, nawet jeżeli strony tej umowy, uzgodniły, że dojdzie ona do skutku w przypadku uzyskania zgody Urzędu Gminy na wybudowanie elektrowni wiatrowej. To, że do dnia dzisiejszego zgodna nie została wydana, nie wyklucza możliwości uzyskania jej w okresie późniejszym.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się dłużnik, który zaskarżając je w całości wniósł o jego zmianę poprzez uwzględnienie skargi z dnia 26 marca 2014 r. ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Skarżący wniósł ponadto o zasądzenie od wierzyciela na jego rzecz kosztów postępowania, według norm przepisanych.

Tak wnosząc skarżący podtrzymał swoje stanowisko zawarte w skardze, iż pomniejszenie wartości nieruchomości z uwagi na obciążenie ją prawem zobowiązaniowym (prawem dzierżawy) jest niedopuszczalne na gruncie przedmiotowej sprawy.

W uzasadnieniu zażalenia wskazał, że umowa dzierżawy zawarta dnia 22 sierpnia 2008 r. pomiędzy dłużnikiem a (...) S.A. przewidywała dojdzie umowy dzierżawy do skutku w przypadku uzyskania zgody Urzędu Gminy na wybudowanie elektrowni wiatrowej. Skarżący wskazał, iż przygotowania do inwestycji nie zostały rozpoczęte. Na etapie sporządzania opinii przez biegłego, wiadomym było, że na tych działkach nie ma wiatraków i nie planuje się ich postawienia. Zatem w ocenie skarżącego dzierżawa ta de facto nie istnieje. W ocenie skarżącego decydujący jest, zatem nie sam fakt wpisania umowy do księgi wieczystej nieruchomości, ale analiza umowy dzierżawy zawartej pomiędzy dłużnikiem a (...) S.A.

Skarżący zwrócił uwagę, iż wydzierżawiający nie uregulował należności z tytułu umowy, w związku z czym dzierżawca może ją wypowiedzieć w trybie natychmiastowym (co spowoduje możliwość wykreślenia wpisu w księdze wieczystej).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

Sąd pierwszej instancji w skarżonym postanowieniu dokonał szczegółowej analizy wszelkich okoliczności związanych z dokonaniem opisu i oszacowaniem nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 99,1942 ha, położonej w miejscowości D., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ł. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a w konsekwencji odniósł się również w sposób kompleksowy do podnoszonych w skardze na czynność komornika zarzutów.

Zarzuty skarżącego podniesione w zażaleniu mają jedynie polemiczny charakter ze słusznym orzeczeniem Sądu I instancji. Na etapie postępowania odwoławczego ograniczyły się do zakwestionowania możliwości pomniejszenia wartości nieruchomości z uwagi na obciążenie nieruchomości prawem zobowiązaniowym tj. prawem dzierżawy.

W tym miejscu Sąd Okręgowy ponownie zwraca uwagę, iż operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z zasadami dotyczącymi takich operatów i zawiera wszelkie niezbędne elementy.

W myśl 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 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 tych praw.

Przy ocenie sporządzonego przez biegłego operatu należy mieć także na uwadze przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które to biegly ma obowiązek stosować.

Stosownie do § 38 wskazanego wyżej rozporządzenia - Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości (ust. 1). Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (ust. 2). W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa (ust. 3). Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości (ust. 4).

W dacie sporządzania opisu i oszacowania nieruchomości (12 marca 2014 roku) w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dłużnika KW Nr (...) widniało obciążenie nieruchomości – prawo osobiste – w postaci prawa dzierżawy na okres 30 lat do dnia 24.08.2038 r. na rzecz E. (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. (w tym zakresie błędą datę wskazuje Sąd Rejonowy na stronie 5 uzasadnienia swego orzeczenia).

Biegly dokonując oszacowania wartości nieruchomości miał zatem obowiązek kierując się powyższymi przepisami, uwzględnić ww. prawo jako obciążenie nieruchomości wpływające na jej wartość. Biegly oszacował przedmiotową nieruchomość zarówno z uwzględnieniem jak i bez uwzględnienia prawa dzierżawy, spełniając tym samym wymóg określony art. 948 § 2 k.p.c.

Rozstrzygnięcie czy dane prawo dzierżawy, jak wywodzi skarżący rzeczywiście istnieje, nie było w gestii sporządzającego operat, a następnie komornika. Skarżący musi liczyć się z tym, że dopóki przedmiotowy wpis widnieje w dziale III księgi wieczystej jako obciążenie nieruchomości to bez względu na to, jak wygląda sytuacja pomiędzy

stronami rzeczonoego stosunku obligacyjnego, będzie miała ona wpływ w świetle powołanych regulacji na jej wartość. Jeżeli jak twierdzi skarżący, umowa ta nie będzie wykonywana to w jego interesie jest to, aby doprowadzić do zgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a stanem rzeczywistym. Czynności takich jak wynika z akt sprawy skarżący jednak nie podjął.

Nie ulega również wątpliwości, iż wbrew twierdzeniom skarżącego- obciążenie nieruchomości prawem dzierżawy na okres 30 lat (do 24 sierpnia 2038 roku) ma znaczący wpływ na przedstawianą przez nią wartość. Potencjalny nabywca musi liczyć się z tym, że dzierżawca jeszcze przez blisko 24 lata będzie mógł korzystać z nieruchomości, a tym samym ewentualne korzystanie przez niego z nieruchomości będzie ograniczone. Nawet jeżeli aktualnie umowa nie może dojść do skutku z uwagi na brak zgody odpowiedniego organu Gminy, to nie można przecież wykluczyć, iż takowa może zostać udzielona w późniejszym terminie.

Mając powyższe na uwadze brak podstaw, aby podważyć czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Uznając zatem, że zaskarżonym postanowieniem prawidłowo rozstrzygnięto skargę, 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. oddalił zażalenie.

SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Mariola Wojtkiewicz