

Sygn. akt II Cz 2396/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sędziowie SO Małgorzata Grzesik

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 lutego 2015 roku w S.

sprawy z wniosku (...) w S., (...) (...)w K., (...)

z udziałem dłużnika **E. B.**

oraz (...) **S., M. B. i J. B.**

o egzekucję z nieruchomości – opis i oszacowanie nieruchomości

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 13 października 2014 r. w sprawie o sygn. akt IX Co 4125/14

oddala zażalenie.

SSO Tomasz Szaj SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Małgorzata Grzesik

sygn. akt II Cz 2396/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 roku, Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużnika na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W.– opis i oszacowanie udziału 2/3 w nieruchomości objętej księgą wieczystą(...)

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie, wskazał, że Komornik Sądowy prowadzi przeciwko E. B. postępowanie egzekucyjne w sprawach Km 931/13, Km 221/13, Km 222/13, Km (...) oraz Km (...). Egzekucja jest prowadzona z udziału 2/3 w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), KW (...).

W dniu 21 lipca 2014 roku Komornik dokonał opisu i oszacowania prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa wieczystego użytkowania nieruchomości została ustalona na kwotę 1 018 300,- zł, wartość udziału dłużniczki na kwotę 678 886,67 zł, w tym wartość rynkowa udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu bez zabudowań na kwotę 121 000,- zł oraz wartość rynkowa udziału naniesień bez uwzględnienia wartości gruntu na kwotę 557 866,67 zł.

Sąd Rejonowy uznał skargę dłużniczki za bezzasadną.

Przywołując regulację art. 942 k.p.c., 947 § 1 k.p.c., 948 § 1 i 2 k.p.c. oraz § 56 ust. 1 punkt 8, § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i art. 152 ust. 2, art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uznał zaskarżone przez dłużniczkę czynności organu egzekucyjnego za prawidłowe. Biegły sporządził na zlecenie Komornika operat szacunkowy, zawierający oszacowanie wartości rynkowej całego prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oraz wartości udziału dłużniczki ze wskazaniem jego podstaw, zastosowanego podejścia i metody szacowania.

Protokół czynności organu egzekucyjnego zawiera pełny opis całej nieruchomości i posadowionego na niej budynku wraz z wbudowanym garażem i spełnia warunki wynikające z art. 947 § 1 k.p.c. W ramach opisu nieruchomości wskazano dokładnie położenie nieruchomości, które oceniono jako dobre oraz dojazd do nieruchomości. W odniesieniu do budynku mieszkalnego wraz z wbudowanym garażem wskazano jego parametry, charakterystykę i oceniono, iż standard wykończenia i wyposażenia oraz jakość użytych materiałów budowlanych i wykończeniowych pozwala na określenie standardu jako podwyższony, natomiast stan techniczny budynku określono jako nieco słabszy niż bardzo dobry.

Biegły dokonał szacowania nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej wskazując przy tym, iż wybór podejścia i metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Do porównań biegły przyjął dla celów wyceny nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi oraz samej działki jako działki niezabudowanej – 20 transakcji nieruchomości podobnych. Transakcje te miały miejsce w latach 2012 – 2013. Do wyceny przyjął nieruchomości, które mają wspólne cechy ze względu na położenie (nieruchomości położone na terenie lewobrzeżnej części miasta S.), stan prawny (forma władztwa – przyjęto nieruchomości będące prawem własności oraz prawem użytkowania wieczystego), przeznaczenie nieruchomości (domy jednorodzinne, mieszkalne), sposób korzystania (mieszkalny), powierzchnię (przyjęto do porównań nieruchomości zabudowane o powierzchni gruntu od (...))⁽¹⁾ (przedmiotowa nieruchomość posiada powierzchnię(...); domu od(...))(dom znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości posiada powierzchnię (...))W konsekwencji Sąd Rejonowy ocenił zarzut, że biegły nie przyjął do porównania nieruchomości podobnych za bezpodstawny.

Sąd Rejonowy wskazał również, że biegły skorygował ceny nieruchomości podobnych ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, co zostało wskazane na stronie 33 i 35 operatu. Nadto wskazał, że określona wartość prawa wieczystego użytkowania uzasadnia cechy przedmiotu wyceny, tj. m.in. położenie ogólne i szczegółowe, formę władania gruntem, stan techniczny budynku, podwyższony standard wykończenia oraz jakość użytych materiałów, powierzchnię gruntu, kształt działki, warunki gruntowo – wodne, dojazd, zagospodarowanie nieruchomości, itp. Stąd zarzut dłużniczki, iż biegły przy określaniu wartości prawa wieczystego użytkowania uwzględnił tylko jedną cechę nieruchomości Sąd Rejonowy uzna za chybiony.

Sąd wskazał również, że w obecnym stanie rynkowym coraz bardziej utrudnione jest znalezienie nieruchomości podobnych o wszystkich cechach (istotnych z punktu widzenia właścicieli) albowiem z uwagi na sytuację gospodarczą na rynku coraz mniej jest transakcji sprzedaży nieruchomości, a co za tym idzie, w ostatnim czasie baza danych nieruchomości ulega pomniejszeniu. Dlatego też biegły zasadnie dokonuje wyceny nieruchomości opierając się o korygowanie istotnych cech, przy czym biegły bezwzględnie zachowuje wspólne cechy porównywanych nieruchomości, wymagane przepisami prawa takie jak położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość nieruchomości. Jeżeli pomiędzy nieruchomością dłużniczki a nieruchomościami przyjętymi do porównań zachodziły jakiegokolwiek różnice, biegły dokonuje stosownej korekty cech rynkowych.

Sporządzony przez biegłego operat Sąd Rejonowy ocenił jako jasny, przejrzysty, pełny i wyczerpujący, wnioski w nim zawarte zostały logicznie uzasadnione, stanowiąc konsekwentne zwięzłe przedstawienie operacji procesu rozumowania. Wycenienia biegłego zostały uznane za rzetelne. Operat został sporządzony przez biegłego, którego wiedza i umiejętności nie zostały przez dłużniczkę zakwestionowane. Biegły dokonał pomiarów wszystkich pomieszczeń a do operatu została dołączona dokumentacja fotograficzna.

Sąd Rejonowy wskazał również, że oszacowanie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym nie polega na wiążącym ustaleniu ostatecznej jej wartości, 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 może ulec zmianie w trakcie licytacji. Oszacowanie nieruchomości na poziomie przewyższającym ceny rynkowe nie jest korzystne dla dłużnika, bowiem nieruchomości może nie znaleźć nabywców. Jeżeli w ocenie skarżącej wartość nieruchomości powinna być wyższa, tym samym rokuje to wyższe zainteresowanie nieruchomością i uzyskanie wyższej ceny od ceny wywoławczej.

Za bezzasadny Sąd Rejonowy uznał zarzut naruszenia § 131 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników poprzez niewystarczające i niedokładne zebranie przez komornika informacji, które miały wpływ na określenie wartości nieruchomości. W ocenie Sądu komornik zebrał wszelkie niezbędne dane, które umożliwiły dokładne określenie nieruchomości oraz oszacowanie prawa.

Sąd Rejonowy wskazał, że wyboru metody wyceny dokonuje biegły, który wybrał metodę porównawczego. Biegły w operacie oraz dodatkowo w odpowiedzi na skargę wskazał jakie czynniki wpłynęły na wybór takiego podejścia. Przyjęta metoda w ocenie Sądu Rejonowego była prawidłowa.

Za chybiony Sąd Rejonowy uznał również zarzut naruszenia § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników poprzez ustalenie sumy oszacowania według cen odbiegających od przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości. Dłużniczka nie wykazała, iż wartość prawa wieczystego użytkowania nieruchomości została zaniżona przez biegłego nie przedstawiła bowiem żadnego konkretnego dowodu na potwierdzenie jej stanowiska.

Na powyższe postanowienie zażalenie złożyła dłużniczka, zaskarżając je w całości zarzuciła naruszenie:

- § 131 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników przez niewystarczające i niedokładne zebranie przez komornika informacji, które miały wpływ na określenie wartości nieruchomości,

- § 136 tegoż rozporządzenia przez ustalenie sumy oszacowania według cen odbiegających od przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości i budynków osiągniętych na terenie miasta S..

Wskazując na te zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uchylenie zaskarżonych czynności komornika oraz ponowne przeprowadzenie czynności opisu i oszacowania.

W uzasadnieniu zażalenia powtórzyła w dosłownym brzmieniu treść skargi, dodając jedynie (poza odniesieniem się do wydanego postanowienia), że ponownie wskazuje zarzuty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużniczki okazało się nieuzasadnione.

Przede wszystkim podkreślić należy, że Sąd Rejonowy w sposób niezwykle wnikliwy i dokładny rozważył wszelkie zarzuty skargi, szeroko argumentując swe stanowisko. Dłużniczka zaś poza lakonicznymi i ogólnikowymi zarzutami nie przedstawiła żadnych konkretnych argumentów podważających prawidłowość dokonanego w tej sprawie opisu i oszacowania. Ogólnikowość podniesionych zarzutów oraz sposób ich sformułowania wskazuje przy tym na posłużenie się zarzutami formułowanymi na gruncie innych spraw, albowiem np. na stronie 5 zażalenia dłużniczka odnosi się do kwestii ustalania wysokości opłaty przez organ (najprawdopodobniej zatem argumentacja dotyczyła sprawy o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste), nie zaś do kwestii ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby opisu i oszacowania. Dłużniczka zaś w żadnym miejscu nie odnosi się do wywodów i ustaleń Sądu Rejonowego.

Z uwagi na to, że nieruchomość w sprzedaży egzekucyjnej jest przedmiotem obrotu, biegły ustalając jej wartość zobligowany był przepisem art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustalenia jej wartości rynkowej. Wartość rynkową nieruchomości ustala się wg przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, przy uwzględnieniu stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania. Sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości określa szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia (...) w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (...)

Opinia biegłego podlega szczególnym kryteriom oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia (...)). Trafnie Sąd Rejonowy nie dostrzegł jakichkolwiek uchybień w sporządzeniu przez biegłego operatu szacunkowego dla potrzeb niniejszego postępowania. Biegły sporządził wycenę z zastosowaniem prawidłowych metod, co więcej wziął pod uwagę także inne liczne kryteria mające wpływ na wartość nieruchomości. Jak wynika z treści opinii w celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych. Biegły sporządzając wykazał się szeroką wiedzą specjalistyczną i profesjonalizmem. Operat szacunkowy został sporządzony w sposób rzetelny, rzeczowy i szczegółowy, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Skarżąca nie przytoczyła żadnych rzeczowych argumentów, które pozwoliłyby zakwestionować prawidłowość sporządzonego operatu, w tym ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości.

Wbrew twierdzeniom skarżącej biegły w operacie szacunkowym na stronie 24 uzasadnił dokonanie wyboru metody szacowania, wskazując, że wycenę przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metoda korygowanej ceny średniej. Wybór podejścia i metody biegły uzasadnił rodzajem nieruchomości oraz odpowiednią liczbą dostępnych transakcji porównawczych. Szerzej rozwinął te kwestie w ustosunkowaniu się do skargi, co szczegółowo opisał Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 13 października 2014 roku.

Chybiony jest argument złego doboru nieruchomości przyjętych do porównania, albowiem szczegółowa analiza tabeli zawartej na stronie 30 oraz 33 i 34 operatu wskazuje, że nieruchomości przyjęte przez biegłego spełniają szereg kryteriów nieruchomości podobnych, a przede wszystkim cechują się powierzchnią zbliżoną do nieruchomości wycenianej. Dłużniczka nie wskazała przy tym żadnych konkretnych zarzutów podważających dobór tychże nieruchomości. Biegły dokonał wyceny nieruchomości w oparciu o właściwe regulacje prawne przy zastosowaniu odpowiedniej metody. Dokonał analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych, zaś określona w opinii wartość nieruchomości odzwierciedla sytuację rynkową aktualną na datę jej sporządzenia. Wobec powyższego Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw aby zakwestionować postanowienie Sądu Rejonowego, a w konsekwencji i czynności komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Skarżąca nie wskazała jakie istotne dane dotyczące tej konkretnej nieruchomości nie zostały uwzględnione w opisie i oszacowaniu. Podnieść zaś należy, że dłużniczka była zawiadomiona o terminie czynności, a tym samym mogła udzielić organowi egzekucyjnemu wszelkich wyjaśnień i informacji. Dłużniczka nie wskazała przy tym jakie dane, które podała organowi egzekucyjnemu nie zostały przez tenże uwzględnione. Nie wskazuje takowych również w zażaleniu.

Za gołosłowny uznać należy także zarzut zaniżonej wyceny nieruchomości. Dłużniczka nie wskazała na żaden konkretny przykład transakcji podobnej nieruchomości, który uzasadniałby powyższą tezę. Co więcej zdecydowana większość (poza trzema) nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego została sprzedana za cenę zdecydowanie niższą od wycenionej wartości nieruchomości. Podkreślić zaś należy, co trafnie dostrzegł Sąd Rejonowy, że opis i oszacowanie nieruchomości stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywoławczej nieruchomości, zaś ustalenie faktycznej ceny następuje na licytacji publicznej i cena ta jest kształtowana przez rynek.

Zatem, wobec braku podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia, na podstawie art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak na wstępie.

(...)

(...)

1) (...)

2) (...)

(...)

3) (...)

4) (...)

5) (...)

(...)