

Sygn. akt II Cz 578/14

POSTANOWIENIE

Dnia 13 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

Sędziowie: SO Janusz Kasnowski

SO Wojciech Borodziuk

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko dłużnikom A. J. i P. J.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skarg dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świeciu w sprawie Km 1261/09

na skutek zażalenia dłużnika P. J.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świeciu w VI Zamiejscowym Wydziale Cywilnym z siedzibą w Tucholi,

z dnia 30.04.2014 roku, sygn. akt VI Co 1064/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Cz 578/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Świeciu w VI Zamiejscowym Wydziale Cywilnym z siedzibą w Tucholi postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2014 roku oddalił skargę dłużników na czynność komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świeciu M. W. polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości.

Sąd w uzasadnieniu ustalił, że w dniu 02.07.2013 roku komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Świeciu M. W. ukończyła czynność polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości położonej w miejscowości Ł. nr (...), obręb ewidencyjny Z., dla której Sąd Rejonowy w Świeciu, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tucholi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Jako podstawę opisu i oszacowania komornik przyjął oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28.02.2013 roku w obecności biegłego R. G. i dłużnika P. J. oraz

opinię biegłego – operat szacunkowy z dnia 05.04.2013 roku sporządzony przez biegłego R. G.. Wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 362.888 zł.

Sąd oceniając operat szacunkowy uznał, iż został on sporządzony we właściwej formie, a jego treść odpowiada przepisom prawa, w tym w szczególności przepisom ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sąd wskazał, że sporządzona przez biegłego opinia zawiera wszystkie elementy o jakich mowa w § 56 ust. 1 w/w rozporządzenia. Sąd I instancji ocenił, iż biegły w sposób kompetentny sporządził opis stanu wycenianej nieruchomości na podstawie jej oględzin, dokonał także analizy rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. Biegły dokonując wyceny zastosował podejście porównawcze przy uwzględnieniu metody korygowania ceny średniej, uzasadniając jednocześnie swój wybór w tym przedmiocie. Biegły wskazał, że znane są ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości o cechach podobnych do przedmiotu wyceny. W związku z tym, że dla wyceny nieruchomości bardzo istotne znaczenie miało określenie wartości jej poszczególnych części składowych w postaci gruntu oraz zabudowy, biegły dokonał wyceny nieruchomości poprzez wycenę wydzielonych funkcjonalnych części nieruchomości tj. części zajętej pod zabudowę i części niezabudowanej. W dalszej kolejności biegły wyjaśnił na czym polega metoda korygowania ceny średniej i odniósł te wyjaśnienia do przedmiotu wyceny. Wartość zabudowanej działki biegły wycenił na kwotę 168.700 zł, a części niezabudowanej na kwotę 194.100 zł. Biegły w sposób bardzo obszerny i szczegółowy wskazał zakres współczynników korygujących ceny średnie.

Biegły również przed Sądem w dniu 17.12.2013 roku ustosunkował się do zarzutów zawartych w skardze dłużników. Biegły zauważył, że powierzchnia budynku została ustalona na podstawie pomiarów z natury dokonanych w dniu oględzin nieruchomości. Nadto, wbrew twierdzeniom skarżących biegły nie pominął w swojej opinii najniższej kondygnacji budynku. Z opinii wynika, że na parterze budynku znajduje się hol, korytarz, kuchnia, łazienka i pokój oraz, że budynek jest częściowo podpiwniczony. Biegły wskazał też, że najwyższą kondygnację określił mianem „poddasza”, gdyż stanowi ona w istocie poddasze o charakterze użytkowym. Z opinii wynika, że na poddaszu znajdują się 3 pokoje, łazienka i korytarz, a zatem jest to w pełni funkcjonalna kondygnacja. Biegły odnosząc się do zarzutu określenia jednego z pomieszczeń mianem „pralni” zwrócił uwagę na to, że opis i oszacowanie odnosi się do stanu faktycznego nieruchomości. Ze względu na to, że aktualnie w pomieszczeniu tym znajduje się pralka, pomieszczenie zostało w ten sposób nazwane, co nie stoi na przeszkodzie temu, aby w przyszłości pomieszczenie to zaadaptować do innych celów. Również walory turystyczne i krajobrazowe położenia nieruchomości zostały uwzględnione przez biegłego w sporządzonej opinii poprzez dobór do grupy reprezentacyjnej dla rynku lokalnego nieruchomości spełniających podobne kryteria pod względem tych cech jakościowych. Zdaniem Sądu Rejonowego biegły nie pominął także dogodnego położenia nieruchomości pod względem komunikacyjnym.

W ocenie Sądu Rejonowego wyjaśnienia biegłego dotyczące zarzutów stawianych w skardze są logiczne, jasne i nie pozostawiają wątpliwości co do tego, że biegły sporządził opinię w sposób rzetelny i przy uwzględnieniu wszystkich czynników mogących mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Biegły w sposób precyzyjny uzasadnił swoje stanowisko co do wartości nieruchomości i dlatego w ocenie Sądu Rejonowego opinia ta mogła stanowić podstawę dla dokonania czynności opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej własność skarżących.

Zażalenie od tego postanowienia wniósł dłużnik P. J., żądając jego uchylecia i uwzględnienia skargi dłużnika na opis i oszacowanie, a także zasądzenia od wierzyciela na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu zażalenia dłużnik podniósł, że Sąd nie odniósł się do zarzutu zaniżenia powierzchni budynku w opinii biegłego, przy czym skarżący wskazał na treść wyciągu z wyceny nieruchomości z 2000 roku, w którym to dokumencie powierzchnię budynku określono na 206,46 m². Zdaniem dłużnika biegły pominął, że piwnica przystosowana jest do prowadzenia działalności gospodarczej, a co więcej może stanowić nie tylko lokal użytkowy ale i mieszkalny. Dłużnik podtrzymał także zarzuty podnoszone w skardze a dotyczące nieuwzględnienia walorów turystycznych, krajobrazowych i rekreacyjnych nieruchomości oraz dogodnego położenia nieruchomości pod względem komunikacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika należy uznać za bezzasadne.

Zarzuty podniesione w zażaleniu, które w istocie pokrywały się z tymi które zostały wskazane w skardze na opis i oszacowanie nie znajdują żadnego uzasadnienia w szczególności w treści operatu szacunkowego uzupełnionego dodatkowymi wyjaśnieniami biegłego sądowego złożonymi przed Sądem Rejonowym.

Sąd Rejonowy odniósł się do wszystkich podniesionych w skardze zarzutów a treść uzasadnienia zażalenia stanowi jedynie polemikę z niewadliwymi ustaleniami i wnioskami do jakich na ich podstawie doszedł Sąd I instancji.

Odnosząc się do zarzutu zaniżenia powierzchni budynku, dłużnik stawiając ten zarzut nie podważył danych zawartych w operacie, bowiem biegły ustalił wielkość powierzchni dokonując własnych pomiarów w trakcie oględzin nieruchomości. Jak wynika z protokołu opisu i oszacowania nieruchomości w trakcie oględzin nieruchomości obecny był również dłużnik P. J., co oznacza, że gdyby biegły dokonywał pomiarów w sposób niewłaściwy dłużnik mógł od razu w trakcie czynności przedstawić stosowne zastrzeżenia a później także w skardze. Skoro takich zastrzeżeń dłużnik nie potrafił sformułować, również w zażaleniu, należy uznać, że biegły w sposób prawidłowy dokonał pomiarów powierzchni wycenianego budynku. Również dla Sądu Okręgowego przeprowadzone w sposób prawidłowy pomiary z natury są wiarygodne a przedstawiony przez dłużnika wyciąg z wyceny nieruchomości nie jest w stanie tej wiarygodności zaprzeczyć w sposób skuteczny.

Operat szacunkowy musi brać pod uwagę stan faktyczny nieruchomości a nie hipotetyczny, zatem rację ma Sąd Rejonowy, iż biegły w sposób prawidłowy opisał stan budynku. Jest oczywiste, że prawie każdy budynek mieszkalny da się przystosować przy większych lub mniejszych nakładach czy to do prowadzenia działalności gospodarczej czy też do wyodrębnienia w nim samodzielnego pod względem funkcjonalnym lokalu mieszkalnego. Jak jednak wskazano powyżej biegły a także komornik sądowy i rozpoznający skargę Sąd nie mogą brać przy opisie i oszacowaniu nieruchomości tych potencjalnych możliwości.

Wbrew zarzutowi dłużnika biegły i Sąd Rejonowy w dostatecznym zakresie wzięli pod uwagę walory dotyczące położenia szacowanej nieruchomości poprzez dokonanie wyboru do porównania cen transakcji o zbliżonych także pod tym kątem nieruchomości.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż dłużnik nie wskazał skutecznie na istnienie okoliczności podważających prawidłowość opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości, co oznacza, iż zażalenie na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 1 i 2 i art. 13 § 2 kpc jako bezzasadne podlegało oddaleniu.