

Sygn. akt II Cz 144/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Bogumił Goraj (spr.)

Sędziowie: SO Piotr Starosta

SO Wojciech Borodziuk

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników w sprawie egzekucyjnej Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy G. R. Km 561/02

z wniosku (...) Spółki cywilnej C. M. z siedzibą w Z.

przeciwko dłużnikom M. K. i D. K.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 13 stycznia 2015 r. sygn. akt XII Co 8936/13

postanawia:

1/ odrzucić zażalenie na punkt 1. (pierwszy) zaskarżonego postanowienia;

2/ oddalić zażalenie w pozostałej części.

Na oryginale właściwe podpisy

II Cz 144/15

UZASADNIENIE

Dłużnicy złożyli skargę na zawiadomienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy G. R. z dnia 30 września 2014 r. o terminie opisu i oszacowania nieruchomości oraz na operat szacunkowy sporządzony dla zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr (...), domagając się uchylenia zaskarżonej czynności oraz polecenia biegłemu sporządzenia opinii uzupełniającej. W treści uzasadnienia wskazali, że operat szacunkowy został sporządzony z naruszeniem art. 948 § 2 k.p.c. bowiem oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całej nieruchomości. Zdaniem skarżących z operatu szacunkowego wynika, że biegły dokonał jedynie wyceny wartości budynku mieszkalnego znajdującego się na działce, gdyż do ustalenia wartości przyjął on ustaloną powierzchnię budynku tj. 129,08 m² a budynek ten stoi na działce, która ma powierzchnię 0,0273 m². Biegły działki tej nie oszacował. W opinii dłużników w związku z powyższym, iż operat został sporządzony

nieprawidłowo nie może on stanowić podstawy sporządzenia protokołu opisu i oszacowania. W następnej kolejności skarżący zakwestionowali w całości ustaloną wartość budynku na kwotę 402.400,00 zł. Podnieśli, iż przedmiotowa nieruchomość była wyceniana już wcześniej, kiedy była w wieczystym użytkowaniu. Wówczas wartość nieruchomości wyniosła 407.000,00 zł. Podnieśli także, że od 2010 r. dokonali szeregu prac modernizacyjno-wykończeniowych, gdyż położona została elewacja, zamontowano drzwi plastikowe w wiatrołapie, zamieszczone zostało poszycie dachowe oraz wykończone zostały łazienki. Szacunkowy koszt prac wyniósł około 30.000,00 złotych, a te prace zwiększyły wartość nieruchomości.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy ustosunkowując się do powyższej skargi powołał się opinię biegłego sądowego R. G., którą dołączył do odpowiedzi na skargę.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 15 stycznia 2015 r. oddalił skargę na zawiadomienie z dnia 30 września 2014 r. o terminie opisu i oszacowania oraz oddalił skargę na opis i oszacowanie zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr (...). Sąd I instancji ustalił i zważył, iż skarga na czynności komornika, w tym jej szczególny rodzaj w postaci zarzutów na opis i oszacowanie, znajduje zastosowanie w przypadku działań komornika naruszających lub zagrażających prawom stron. Podstawą skargi mogą być wyłącznie proceduralne wadliwości czynności dokonanych przez komornika. Konieczne jest więc, wykazanie uchybienia komornika na jakimkolwiek etapie czynności jaką jest opis i oszacowanie. Zdanie Sądu zgodnie z ogólną regułą dowodową, zawartą w art. 6 k.c., to skarżący musi udowodnić, że dokonując opisu i oszacowania, komornik dopuścił się uchybień, które mają znaczenie dla sprawy. Odnosząc się do czynności Komornika Sąd Rejonowy podkreślił, że operat szacunkowy został wykorzystany do celu, dla którego został wykonany tj. sporządzenie opisu i oszacowania, w przewidzianym w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami terminie, a oszacowania nieruchomości dokonał powołany przez komornika biegły sądowy, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c., na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2010.102.651 ze zm.) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.). Sąd wskazał, że zgodnie z art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejście do ich wyceny są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Sąd Rejonowy zważył, że dłużnicy w istocie skargi zaskarżyli wyciąg z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego, jednak na dzień orzekania komornik sądowy sporządził już protokół opisu i oszacowania. W związku z tym uznał, że skarga dotyczy czynności opisu i oszacowania, którego integralną część stanowi operat szacunkowy. Sąd zważył, że w rozpatrywanej sprawie przedmiotem opisu i oszacowania była zabudowana nieruchomość jako prawo własności, składająca się z działki o powierzchni 0,0273 ha, położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr (...), a skarżący zarzucili, że biegły dokonał jedynie wyceny budynku mieszkalnego znajdującego się na działce, natomiast nie dokonał wyceny działki o powierzchni 0,0273 m², czym naruszył przepis art. 948 § 2 k.p.c. Sąd wskazał, iż biegły wyjaśnił, że z treści art. 48 § 2 k.p.c. wynika, iż „ 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 nieruchomości, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Podkreślił, że według przepisu art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności". Natomiast art. 48 k.c. stanowi że „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane". Biegły zaznaczył, że kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego nie posługują się własnymi definicjami „budynku", „budowli", „urządzeń". Wyjaśnił, że budynek według prawa budowlanego to obiekt

budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, natomiast budowla to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne...", a urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym, to urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Ponadto, biegły wskazał, że zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych (jak wynika z art. § 136 ust 1) dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 948 § 2 k.p.c.) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują. Zaznaczył także, że w kwestii konieczności stosowania w procesie wyceny w postępowaniach sądowych zasad wynikających z powołanej wcześniej ustawy wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 7 października 2005r. sygn. akt IV CK 106/05, który uznał, iż „ wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego może dokonywać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy mający uprawnienia uzyskane stosownie do ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Obowiązują go reguły wyceny ustalone w tej ustawie". Biegły dodał, że jest zobowiązany do sporządzenia operatu szacunkowego zgodnego z celem wyceny, a na terenie przedmiotowej nieruchomości nie znajdowały się budowle i inne urządzenia mogące stanowić osobne przedmioty sprzedaży. Dlatego dokonał wyceny nieruchomości rozumianej jako całość zgodnie z art. 948 § 2 k.p.c. Wobec powyższego zarzut dłużników naruszenia przez biegłego przepisu art. 948 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy uznał za chybiony. W następnej kolejności Sąd ten rozważył zasadność zarzutu dłużników dotyczącego zaniżenia wartości nieruchomości gdyż przedstawia ona wartość niższą o 4.600,00 zł niż wynikało to z poprzednio sporządzonego operatu, pomimo dokonania od tego czasu licznych prac modernizacyjno-wykończeniowych. Sąd Rejonowy powołał się na wyjaśnienia biegłego, który wskazał, że wartość nieruchomości określonej w opinii została wyceniona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na podstawie dowodów rynkowych postaci transakcji dotyczących nieruchomości podobnych położonych na terenie tej samej dzielnicy. W opinii zbadano wszelkie okoliczności wpływające na różnicowanie się cen w analizowanej grupie i uwzględniono stan nieruchomości opiniowanej. Określona wartość oparta o dane pochodzące z transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych odzwierciedla aktualną sytuację rynkową w zakresie popytu na podobne nieruchomości. Ponadto w opinii wskazano, że ceny nieruchomości podobnych w okresie ostatnich lat ulegają systematycznemu spadkowi. Dokonane na nieruchomości nakłady spowodowały kompensatę spadku wartości nieruchomości spowodowanej zmianami cen na rynku, co w konsekwencji doprowadziło do sytuacji, w której wartość ta jest zbliżona do wartości określonej w okresie wcześniejszym. Sąd podkreślił, iż w niniejszej sprawie chodzi o licytację w trybie egzekucji. Wartość nieruchomości zajętej przyjęta w operacie jest jedynie pozycją wyjściową, natomiast cena, którą gotowi będą zapłacić za nią nabywcy ukształtowania zostanie dopiero w wyniku przetargu. Dlatego Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny. Stwierdził, że opis i oszacowanie nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wobec tego, zdaniem Sądu, nie zachodziła w niniejszej sprawie konieczność sporządzenia uzupełniającego opisu i oszacowania, albowiem argumenty podnoszone przez dłużników w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłego. W tym stanie rzeczy, Sąd uznał skargę dłużników za bezzasadną i na podstawie art. 767 k.p.c. ją oddalił. W zakresie skargi na wyznaczenie terminu opisu i oszacowania orzeczenia jako niezaskarżalnego Sąd uzasadnił.

Zażalenie na to postanowienie wnieśli dłużnicy zarzucając :

1/ naruszenie przepisu art. 948 k.p.c. w związku z art. 46 k.c., mające wpływ na rozstrzygnięcie. Dlatego wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie złożonej skargi na czynności komornika, a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wnieśli także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie jest w części niedopuszczalne, a w części bezzasadne.

W myśl przepisu art. 767⁴

§ 1 k.p.c. zażalenie na postanowienie sądu zażalenie przysługuje w wypadkach wskazanych w ustawie. Przepisy k.p.c. nie przewidują możliwości wniesienia zażalenia na wyznaczenie terminu opisu i oszacowania nieruchomości. Dlatego zażalenie dłużników na punkt 1-szy zaskarżonego postanowienia na podstawie przepisów art. 370 k.p.c. w zw. z art. 373 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. podlegało odrzuceniu.

Natomiast zażalenie na postanowienie w części oddalającej skargę na opis i oszacowanie nieruchomości było bezzasadne. W myśl przepisu art. 948 § 2 zdanie drugie k.p.c. 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. Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że osobnemu oszacowaniu podlegają części nieruchomości wydzielone w trybie przepisu art. 946 k.p.c. na oddzielną licytację. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie występuje.

Bezzasadny był także zarzut, że przedmiot wyceny obejmował tylko budynek. Z operatu szacunkowego wynika, że biegły brał pod uwagę przy wycenie nieruchomości także powierzchnię działki (k. 4, 11, 17 operatu).

Dlatego Sąd Okręgowy uznał zażalenie na punkt 2-gi postanowienia za bezzasadne i na podstawie przepisów art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. je oddalił.

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem