

Sygn. akt: II Cz 1024/13

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Janusz Kasnowski (spr.)

Sędziowie: SO Ireneusz Płowaś

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2014 r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku

(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (wierzyciela)

z udziałem

W. S., D. Z. i K. Z. (dłużników)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika W. S. (dłużnika)

na postanowienie Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 18 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt: V Co 256/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: II Cz 1024/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Szubinie postanowieniem z dnia 18 października 2013 r. oddalił skargę dłużnika W. S. na sporządzony przez Komornika Sądowego T. M. działającego przy Sądzie Rejonowym w Nakle nad Notecią opis i oszacowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej, będącej przedmiotem egzekucji.

Na wstępie uzasadnienia Sąd wskazał, że skarga dłużnika jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie. Po przytoczeniu treści art. 948 § 1 i 2 kpc Sąd Rejonowy stwierdził, iż z akt egzekucyjnych o sygn. KM358/05 wynika, że Komornik Sądowy do dokonania opisu i oszacowania nieruchomości powołał biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Biegły ten sporządził na zlecenie Komornika operat szacunkowy z dnia 30 marca 2012 r. W ocenie Sądu brak jest podstaw, aby kwestionować wycenę dokonaną przez biegłego w powołanym wyżej operacie, który został sporządzony zgodnie z wymogami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109). Biegły opisał zastosowane podejście, uwzględnił wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości zgodnie z art. 948 kpc. Operat szacunkowy został sporządzony rzetelnie, a zarzuty dłużnika zawarte w skardze stanowią jedynie polemikę strony z prawidłowo dokonaną wyceną przez biegłego.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniósł dłużnik W. S. domagając się jego zmiany poprzez uchylenie i nakazanie Komornikowi dokonania ponownej wyceny. Skarżący zarzucił zaskarżonemu postanowieniu nierozpoznanie istoty

sprawy, to jest pominięcie zarzutów dłużnika oraz nie poddania ich analizie prawnej. Ponadto wskazał, że wycena została dokonana na dzień 30 marca 2012 r., co świadczy o jej nierzetelności. Oprócz tego skarżący stwierdził, że wycenę oparto jedynie o nieruchomości z obszaru powiatu (...). Jednocześnie podał, że nie dokonano odrębnej wyceny budynków gospodarczych posadowionych na nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie. Nie ma racji skarżący podnosząc, iż Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. W gruncie rzeczy jego zarzuty zawarte w skardze nie zostały pominięte. Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że twierdzenia skarżącego nie mogą skutkować uznaniem zasadności jego skargi.

Sąd Okręgowy nie podziela poglądu skarżącego, że wycena przedmiotowej nieruchomości jest nierzetelna z racji dokonania jej na dzień 30 marca 2012 r., czyli niecałe dwa lata temu. Brak podstaw do przyjęcia, że wycena sporządzona przez biegłego w operacie szacunkowym znacznie odbiega od aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. W tym kontekście skarżący nie przywołał żadnych okoliczności wskazujących na to, że na rynku nieruchomości od tego czasu zaobserwowano istotne wahania, które miałyby bezpośredni wpływ na przeprowadzoną wycenę. Trudno natomiast odnieść się do jego postulatu, że wycena powinna być przeprowadzona „co najmniej na dzień orzekania”. Skarżący nie precyzuje co rozumie pod powyższym sformułowaniem. W tym zakresie wskazać należy, iż po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania komornik wyznacza termin licytacji. Jeżeli jednak w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie, co wprost wynika z art. 951 kpc.

Wbrew stanowisku skarżącego biegły dokonał przedmiotowej wyceny w oparciu o nieruchomości podobne położone na rynku lokalnym. Zakres tego rynku, wobec wycenianej nieruchomości, obejmuje nieruchomości położone w powiecie (...), który sąsiaduje z powiatem (...).

Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, biegły przeprowadził wycenę zgodnie z art. 948 § 1 i 2 kpc. Podał on w operacie osobno wartość nieruchomości i budowli, a także wartość całości. Przepis ten nie obowiązywał go do dokonania odrębnej wyceny dla każdego budynku posadowionego na gruncie. Odnośnie twierdzenia skarżącego, iż doszło do naruszenia art. 948 § 3 kpc, stwierdzić należy, iż w momencie sporządzenia operatu szacunkowego przepis ten nie obowiązywał. Na operacie widnieje data 20 marca 2012 r., natomiast art. 948 § 3 kpc wszedł w życie w dniu 3 maja 2012 roku. Ubocznie jednak warto zaznaczyć, iż powyższy przepis i tak nie miałby zastosowania w sprawie, albowiem przedmiotowa nieruchomość objęta jest jedną księgą wieczystą.

Wobec tego Sąd Okręgowy oddalił zażalenie dłużnika W. S. jako nieuzasadnione (art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc).