

Sygn. akt II Cz 724/14

POSTANOWIENIE

Dnia 20 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

Sędziowie: SO Bogumił Goraj

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2015 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzycieli: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., (...) S.A. Oddział w Polsce z siedzibą w W.

z udziałem dłużników A. S. i K. S.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażaleń dłużników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 06.02.2014 roku, sygn. akt XII Co 4019/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Cz 724/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 06.02.2014 roku oddalił skargę dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości dokonane przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy C. K. w sprawie Km1816/09 i Km 483/13.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, iż skarga nie zasługiwała na uwzględnienie. Oszacowania nieruchomości dokonał powołany przez komornika sądowego biegły zgodnie z wymogami art. 948 kpc. Sąd nie dopatrywał się uchybień w powołaniu biegłego oraz w wydanym przez niego oszacowaniu. 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 stwierdził, że metoda wyceny zastosowana przez biegłego została dokonana w sposób prawidłowy z zastosowaniem metody porównawczej, powszechnie stosowanej przy szacowaniu nieruchomości, gdzie w tym przypadku w porównaniu uczestniczyły 4 nieruchomości podobne. Biegły dokonał wyboru nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę transakcje nieruchomości podobnych tj. nieruchomości lokalowych obejmujących lokale o podobnym położeniu, stanie technicznym i standardzie. W opinii uwzględniono wszystkie istotne cechy nieruchomości opiniowanej oraz cechy różniące ją od nieruchomości podobnych. Biegły wskazał także, że przedstawił szczegółową analizę rynku nieruchomości podobnych jak również opis nieruchomości przyjętych bezpośrednio do porównania. Biegły odnosząc się do proponowanej przez dłużników metody odtworzeniowej stwierdził, że zastosowanie podejścia kosztowego do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości jest niedopuszczalne. Odnosząc się do zarzutu braku uzasadnienia korekt procentowych, biegły wskazał, że cechy porównywanych nieruchomości zostały opisane w tabeli, a w przypadku różnic w ocenie wskazanych cech dokonano stosownych korekt cen tych nieruchomości. Tak skorygowane ceny transakcyjne po przemnożeniu przez ustaloną powierzchnię nieruchomości wycenianej doprowadziły do określenia jej wartości rynkowej. Biegły wskazał również, że metoda oparta na analizie regresji liniowej dla badanej grupy nieruchomości podobnych jest powszechnie stosowana w statystyce do analizy zależności zmiennych. Biegły wskazał, iż nie mógł ująć w operacie wartości przynależnych do nieruchomości miejsc parkingowych, bowiem są one objęte odrębną księgą wieczystą i będą przedmiotem odrębnej wyceny.

W powyższym stanie rzeczy, wobec szczegółowych wyjaśnień biegłego, Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy za rzeczowy, szczegółowy, wewnątrznie spójny i zupełny. 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec tego, zdaniem Sądu Rejonowego, nie zachodziła w niniejszej sprawie konieczność sporządzenia ponownego opisu i oszacowania, albowiem argumenty podnoszone przez dłużników w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłego.

Dlatego też na mocy art. 767 kpc a contrario Sąd oddalił skargę jako bezzasadną.

Zażalenie na to postanowienie wnieśli dłużnicy, którzy nadal kwestionowali przyjętą przez biegłego metodę wyceny a także sam operat szacunkowy, w zakresie braku wykazania cech podobnych w nieruchomościach porównywanych i pominięciu niektórych cech wycenianej nieruchomości a także pominięciu w wycenie miejsc parkingowych. Dłużnicy wnieśli o uchylenie postanowienia i dokonanie korekty wyceny.

Wierzyciel w odpowiedzi na zażalenie dłużników wniósł o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenia dłużników należało uznać za bezzasadne.

Po wniesieniu skargi biegły sporządzający operat szacunkowy ustosunkował się do podnoszonych przez dłużników zarzutów. Sąd Rejonowy ocenił, iż biegły w sposób wystarczający odpowiedział na wątpliwości dłużników i nie ma podstaw do kwestionowania ani metody ani sposobu sporządzanej wyceny nieruchomości.

Z tą oceną zgadza się również Sąd Okręgowy. 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.

Wbrew zarzutom zażalenia Sąd Rejonowy, a także sam biegły w operacie na stronie 13, wskazali podstawę prawną na jakiej biegły wycenił zajętą nieruchomość – tj. art. 151, 152 i 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wcześniejszy przepis tej ustawy tj. art. 150 wprost nakazuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości która jest lub może być przedmiotem obrotu, a tak było w niniejszej sprawie. Wartość odtworzeniową ustala się jedynie dla nieruchomości, które z uwagi na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem

obrotu rynkowego. Z przepisu art. 151 w/w ustawy wynika, że dla ustalenia wartości rynkowej stosuje się metodę porównawczą. W niniejszej sprawie żadna inna metoda stosowana być nie mogła skoro mieliśmy do czynienia z nieruchomością będącą lub mogącą być przedmiotem obrotu, położoną w mieście z dużym rynkiem nieruchomości, co dawało możliwość znalezienia transakcji dotyczących nieruchomości podobnych.

Jak wynika z operatu szacunkowego – strony 9-11 biegły dokonał analizy rynku nieruchomości om cechach zbliżonych do zajętej nieruchomości i zgodnie z przepisami w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami do porównania przyjął ceny transakcyjne, uwzględniając położenie i powierzchnię lokali, bo tylko cechami określonymi w aktach notarialnych biegły mógł się kierować.

Biegły nie mógł przy wycenie uwzględnić wartość miejsc parkingowych skoro nie zostały one objęte zakresem opinii i skoro te miejsca stanowią w istocie udziały w odrębnej nieruchomości mającej założoną księgę wieczystą. Wobec tego i biegły i Sąd Rejonowy słusznie uznali, że takie miejsca garażowe nie stanowią pomieszczeń przynależnych do szacowanej nieruchomości i nie mogą być objęte operatem szacunkowym dotyczącym lokalu mieszkalnego.

Z opisu lokalu w operacie wynika, że biegły wziął pod uwagę zarówno przeróbki lokalu jak też znajdujące się w nim balkony i taras.

Poza twierdzeniami, że ceny lokali podobnych są wyższe niż przyjął to biegły, dłużnicy nie przedstawili na tą okoliczność żadnych dowodów a co więcej nawet ich nie uprawdopodobnili.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż dłużnicy nie wskazali 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.