

Sygn. akt: II Cz 43/15

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2015 r.

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

Przewodniczący: SSO Janusz Kasnowski (spr.)

Sędziowie: SO Piotr Starosta

SO Ireneusz Płowaś

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2015 r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku

P. K. (wierzycielki)

z udziałem

W. M. (dłużnika)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy D. W. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 6279/14

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 12 grudnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt XII Co 5494/14

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 43/15

UZASADNIENIE

Dłużnik W. M. w sprawie egzekucyjnej prowadzonej z wniosku wierzyciela P. K. wniósł skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy – D. W. polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1352 ha, położonej przy ul. (...), obręb C., gmina (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) w sprawie o sygn. akt KM 6279/14. W uzasadnieniu dłużnik zarzucił brak możliwości weryfikacji poprawności sporządzonego operatu, z uwagi na jego ogólnikowość i pominięcie w nim kluczowych informacji. Wskazał, że operat nie zawiera danych nieruchomości porównywanych, a nadto, że biegła nie uzasadniła wyboru trzech nieruchomości z listy kilkudziesięciu nieruchomości branych pod uwagę jako materiał porównawczy. Jednocześnie skarżący zarzucił, że biegła nie była uprawniona do zmiany aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości i zastąpienia go nieznajdującą uzasadnienia hipotezą o wykorzystaniu jej na cele budowlane. Nadto biegła nie dokonała wyceny kosztów usunięcia drzew, a także pominęła usadowienie na działce słupa energetycznego, który to obiekt wpływa na wartość działki.

Komornik Sądowy w odpowiedzi na skargę wskazał, że nie zasługuje ona na uwzględnienie.

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił skargę.

W uzasadnieniu Sąd na wstępie wskazał, że oszacowania nieruchomości dokonała powołana do tego biegła, zgodnie z art. 948 k.p.c. i przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, po czym stwierdził, że biegła ustosunkowała się do zarzutów skarżącego podając, iż za obszar objęty analizą przyjęła obszar gminy (...). Wartość rynkowa nieruchomości została ustalona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, co zdaniem biegłej było uzasadnione, albowiem na terenie analizowanego rynku istnieje wystarczająco rozwinięty rynek transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. Następnie Sąd szczegółowo przytoczył sposób doboru nieruchomości podobnych przedstawiony przez biegłą. Wskazał, że biegła brała pod uwagę takie atrybuty rynkowe, jak lokalizacja, możliwości gruntu, jego powierzchnia i dostęp do drogi publicznej. Powyższe cechy, w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównania, zostały w operacie opisane. Odnośnie braku danych w zakresie nr działek ewidencyjnych biegła stwierdziła, że ich przytoczenie stanowiłoby naruszenie ustawy o ochronie danych osobowych. Wobec wyjaśnień biegłej Sąd Rejonowy uznał zarzut niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych za bezzasadny. Biegła z analizy 89 transakcji wybrała do porównania 3 dotyczące nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej jednocześnie wskazując kryteria doboru.

Nadto Sąd wskazał, że również zarzut niewłaściwego określenia przeznaczenia nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż jak wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XXV/183/97 Rady Gminy(...)z dnia 14 listopada 1997 r., wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze przeznaczonym pod mieszkalnictwo, usługi i drobną wytwórczość, co należało wziąć pod uwagę przy dokonywaniu wyceny.

Sąd Rejonowy jednocześnie stwierdził, że biegła wzięła pod uwagę przy wycenie konieczność usunięcia części istniejących na nieruchomości drzew wskazując, że skoro nieruchomość jest przeznaczona na zabudowę mieszkaniową, to złożenie wniosku w powyższym zakresie nie będzie połączone z koniecznością uiszczenia opłaty. Wobec tego zarzut nieuwzględnienia w wycenie gruntu istniejącego drzewostanu nie znajduje uzasadnienia w treści operatu.

Następnie, wskazując na treść opinii biegłej, Sąd Rejonowy zaznaczył, że na stronie 9 operatu biegła podała, że wzdłuż południowej granicy nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna, a pojedynczy słup żelbetonowy znajduje na terenie działki. Biegła wskazała, że istnienie urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości ogranicza możliwość korzystania z niej i wpływa na jej wartość. Wobec tego zarzut braku uwzględnienia tej okoliczności jest także pozbawiony podstaw.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wartość nieruchomości przyjęta w operacie stanowi jedynie pozycję wyjściową, natomiast cena, którą gotowi będą zapłacić potencjalni nabywcy ukształtowana zostanie dopiero w wyniku przetargu.

Wobec powyższego, z uwagi na szczegółowe wyjaśnienia biegłej, Sąd uznał złożony operat za rzeczowy, wewnętrznie spójny i zupełny. Opis i oszacowanie przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa. Argumenty dłużnika w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłej. Tym samym Sąd uznał skargę za bezzasadną i na podstawie art. 767 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

Zażalenie na postanowienie złożył dłużnik wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie czynności Komornika w postaci opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje. W uzasadnieniu dłużnik wskazał, że w operacie nie sposób odnaleźć rzeczowego uzasadnienia i opisu wskazującego na właściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych. W ocenie skarżącego, samo położenie nieruchomości w tej samej miejscowości i przybliżona powierzchnia nie świadczą przecież o ich podobieństwie. Skarżący podtrzymał ponadto zarzut braku wyceny drzewostanu stanowiącego część składową nieruchomości. Nadto, w jego ocenie, Sąd zbagatelizował fakt usadowienia na działce słupa linii energetycznej, który wpływa na wartość nieruchomości ograniczając możliwość jej pełnego użytkowania. Nieuwzględnienie tego urządzenia w wycenie jest oczywistym błędem podważającym prawidłowość sporządzonego operatu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest uzasadnione. Sąd Rejonowy zasadnie uznał za prawidłowe oparcie się przez Komornika Sądowego przy sporządzaniu protokołu opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości, na wycenie sporządzonej przez biegłą rzeczoznawcę z dziedziny szacowania nieruchomości, co wynika wprost z art. 948 k.p.c. Podkreślić należy, że opinia ta została wykonana przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109), polegającej na przyjęciu kryterium porównawczego cen sprzedaży podobnych nieruchomości. Zwrócić należy uwagę, że zastosowane podejście porównawcze jest powszechnym przy sporządzaniu tego rodzaju ekspertyz.

Nie można podzielić głównego zarzutu sformułowanego w zażaleniu, który zresztą stanowił także podstawę skargi na czynność Komornika, że sporządzony w sprawie operat szacunkowy nie pozwala na dokonanie weryfikacji właściwego doboru nieruchomości podobnych, które zostały wytypowane przez biegłą do wyceny. Na wstępie zaznaczyć należy, że biegła na przyjętym rynku lokalnym (gmina (...)), po przeanalizowaniu 89 transakcji sprzedaży nieruchomości, wytypowała 3 transakcje, dotyczące w jej ocenie nieruchomości najbardziej podobnych do tej objętej przedmiotem wyceny. Na stronie 17 operatu dokładnie wskazała, jakie czynniki wpływające na cenę stanowiły podstawę wyodrębnienia nieruchomości podobnych. Biegła przy tym szczegółowo opisała przyjęte przez siebie czynniki (lokalizacja, możliwości i ograniczenia, powierzchnia działki, dostęp do drogi publicznej) podając co przez nie należy rozumieć, a także oznaczyła skalę cech w ramach każdego z tych czynników (od 1 do 3 lub od 1 do 2), za wyjątkiem powierzchni. Wyniki dokonanej analizy, co do trzech wytypowanych nieruchomości, zawarła na 21 stronie operatu, przedstawiając je w formie tabeli, gdzie zaznaczyła położenie tych gruntów (obręb C.), ich powierzchnię, cenę, a także pozostałe czynniki – poprzez podanie cyfry w ramach przyjętej skali. W ocenie Sądu Okręgowego tak przedstawione dane, łącznie już z gotową oceną głównych czynników, są wystarczające dla uznania, że operat odpowiada obowiązującym przepisom prawa. Przecież żadna norma prawna nie nakłada na biegłych rzeczoznawców obowiązku przedstawiania szczegółowo poszczególnych etapów, które skutkowały wyselekcjonowaniem takich, a nie innych nieruchomości podobnych. To biegli mają w tym zakresie niezbędne wiadomości specjalne, nie zaś Sąd. Podane dane są zaś wystarczające do uznania, że przeprowadzone porównanie nie nosi w sobie cech, które skutkowałyby uznaniem, iż dokonane oszacowanie zostało przeprowadzone wadliwie i wymaga powtórzenia. Wnioski wyciągnięte przez biegłą w zakresie oceny cech nieruchomości podobnych są logicznie spójne i nie zawierają żadnych sprzeczności. Nie można też powiedzieć, aby operat nie był w tej części zupełny. Niewątpliwie zaznaczyć przy tym należy, że biegła uwzględniła czynniki, na które wskazywał skarżący w zażaleniu (sąsiedztwo, ukształtowanie terenu, infrastruktura), albowiem elementy te stanowiły podstawę przyznania takiej a nie innej cyfry porównywanym nieruchomościom, w ramach czynnika „możliwości i ograniczenia”. Wzięcie tych okoliczności pod uwagę wynika bezsprzecznie również z opisu wycenianej nieruchomości zawartego w operacie. Reasumując, wbrew pogładowi dłużnika, przedstawione dane nieruchomości podobnych są wystarczające do oceny, że operat szacunkowy stanowiący podstawę oszacowania odpowiada wymogom przewidzianym przez właściwe przepisy prawa i nie zawiera w tym zakresie usterek co do stanu faktycznego, które rzutowałyby na końcową wycenę przedmiotowej nieruchomości w taki sposób, który nie byłby możliwy do zaakceptowania. Pamiętać przecież należy, że wartość podana w operacie jest jedynie uśrednioną ceną rynkową nieruchomości, uzyskaną poprzez porównanie zawartych w aktach notarialnych cen transakcyjnych sprzedaży innych nieruchomości, i w żadnym wypadku nie można zakładać, że właśnie za taką cenę nieruchomość ta zostanie sprzedana w toku licytacji. Ostateczna wartość rynkowa przedmiotowej działki będzie uzależniona od tego, za jaką kwotę potencjalni licytanci będą chcieli ją nabyć. Wartość wskazana w operacie stanowi zatem wyłącznie pewien punkt wyjścia dla dalszego etapu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, jakim jest przetarg.

Odnośnie pozostałych zarzutów zawartych w zażaleniu, wskazać należy, że biegła w opisie nieruchomości uwzględniła fakt, iż na działce znajdują się liczne wieloletnie nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych, a także że na tym terenie posadwiony jest pojedynczy słup żelbetonowy stanowiący infrastrukturę napowietrznej linii energetycznej. Zatem trudno przyjąć, aby przy wycenie okoliczności te zostały pominięte. Jednakże nawet gdyby założyć, że faktycznie tak

się stało, brak podstaw do uznania, że z tego powodu przyjęta wartość nieruchomości w znaczny sposób odbiega od tej, jaka miałyby miejsce, gdyby wskazane okoliczności zostały w niej uwzględnione. Co najwyżej wartość ta może różnić się w przedziale od 10 % do 20 % od przyjętej w operacie, co uznać należy za dopuszczalną różnicę, uwzględniając tym bardziej wyżej poczyniony wywód o tym, że to preferencje nabywców kształtują rzeczywistą wartość rynkową danej nieruchomości, a nie kwota wskazana w operacie szacunkowym, będąca pewną uśrednioną wartością.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił zażalenie jako niezasadne (na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).