

Sygn. akt II Cz 22/17

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Agnieszka Terpiłowska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2017 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika J. B. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wałbrzychu W. W. dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie egzekucyjnej prowadzonej z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o. przeciwko (...)R. S., J.D. B. sp. j., J. B., W. S., sygn. akt Km 4949/15

na skutek zażalenia dłużnika J. B. na postanowienie Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 14 października 2016 r., sygn. akt I Co 58/16

postanawia:

oddalić zażalenie.

(...)

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił skargę dłużnika J. B. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wałbrzychu W. W. polegające na opisie i oszacowaniu nieruchomości. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, że operat szacunkowy biegłego mgr. inż. P. P. jest rzetelny, dokładny, poparty dokładną analizą przedmiotowej nieruchomości, jej położenia oraz lokalnego rynku nieruchomości, a sam wybór metody zastosowanej przez biegłego znajduje swoje uzasadnienie nie tylko w uwzględnionych przez rzeczoznawcę okolicznościach, ale przede wszystkim w obowiązujących przepisach. Po dokonaniu analizy sporządzonej opinii, Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu dłużnika, jakoby biegły sądowy zaniżył wartość szacowanej nieruchomości, czy też przyjął wadliwą skalę ocen. Sąd zauważył, że biegły wyceniając nieruchomość, dokonuje analizy nieruchomości pod względem jej cech, ale także pod kątem możliwych do uzyskania cen za nieruchomości podobne na rynku obrotu nieruchomościami. Daje to szacunkową indywidualną wartość przedmiotu wyceny. Skarżący podważając opinię wykonaną przez biegłego w zakresie ustalonej wartości nieruchomości, nie przedstawił żadnych dowodów uprawniających chociażby jego stanowisko, ograniczając się jedynie do gołosłownych twierdzeń. Nadto zdaniem Sądu wartość nieruchomości ustali ostatecznie licytacja i ewentualny popyt na przedmiotowy udział w nieruchomości, sam zaś operat szacunkowy i wykonana przez biegłego wycena stanowią jedynie podstawę ustalenia ceny wywołania przedmiotu licytacji. Sąd nie znalazł także podstaw do uwzględnienia pozostałych zarzutów dłużnika, w szczególności tych dotyczących nieuzasadnienia wyboru podejścia i metody oraz nieuwzględnienia przeprowadzonych w nieruchomości remontów. Zauważyć należało, że przesłanki dla których biegły wybrał podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej określone zostały na stronie 20 i 21 operatu. Biegły wskazuje tam, że wybór zarówno podejścia jak i metody dokonany jest przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju, położenia, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępnych informacji

o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Biegły podał, że wszystkie te przesłanki jak i delegacja ustawowa przemawiały w niniejszej sprawie za tym, by zastosować właśnie to podejście i tą metodę, szczególnie z uwagi na dostępność informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz ich cechach, jak i możliwość przyjęcia do porównania kilkunastu nieruchomości podobnych (tutaj – 11 nieruchomości). Sąd podkreślił, że powyższe pozostaje w zgodzie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego wskazującym na przesłanki zastosowania podejścia porównawczego i metody korygowania cen średnich. Bezzasadny był także kolejny zarzut – nieuwzględnienia w opinii przeprowadzonych w nieruchomości prac remontowych. Biegły w operacie wziął pod uwagę zarówno remonty nieruchomości przeprowadzone po 2008 roku jak i wyposażenie budynku w instalacje elektryczne, wodno – kanalizacyjne, w tym ogrzewanie hybrydowe, jak i system monitoringu (karta 9 opinii). Niemniej zauważył, że wykonane prace remontowe nie znajdują oparcia w żadnych zezwoleniach urzędowych, co może świadczyć o samowoli budowlanej. Zdaniem Sądu także zarzut nie uwzględnienia w opisie i oszacowaniu obciążenia z tytułu służebności gruntowej na rzecz (...) okazał się nietrafny, albowiem przedmiotowa służebność nie została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (...). Zarzut nierzetelnego informowania o podmiotach sporządzających oszacowanie także nie jest uzasadniony. Poza samym twierdzeniem dłużnik nie wskazał w jaki sposób mogło to wpłynąć na opis i oszacowanie. Sąd zauważył także, że dłużnik uczestniczył w oględzinach nieruchomości, o czym świadczy zapis na stronie 11 opinii biegłego, a nadto był obecny podczas czynności opisu i oszacowania, chociaż w samej czynności w dniu 25 lipca 2016 roku udziału nie wziął. Twierdzenia dłużnika o tym, że nie kontaktowano się z nim przed ukończeniem czynności opisu i oszacowania należy uznać więc za bezzasadne.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniósł dłużnik J. B. zaskarżonemu postanowieniu zarzucając:

- działając na szkodę dłużnika i wierzyciela oszacowanie rażąco zaniża wartość nieruchomości, która nie odpowiada rzeczywistej wartości nieruchomości i że została sporządzona w oparciu o nieprawdziwe informacje dotyczące sprzedaży podobnych nieruchomości;
- przyjęcie skali ocen i charakterystyki cech rynkowych na poziomie 20% nie odpowiadające rzeczywistej wartości tego typu nieruchomości oraz stanu technicznego i wyposażenia obiektu;
- nie uwzględniono w treści opinii, że na nieruchomości ciąży obciążenie z tytułu służebności gruntowej na rzecz (...) i że chodnik będący w zarządzie gminy jest usytuowany w wewnętrznych granicach nieruchomości;
- dokonany przez biegłego wybór metody szacowania został dokonany z pominięciem w uzasadnieniu opinii zastosowanej metody wyboru, wiarygodnej podstawy, baz danych dotyczących transakcji przyjętych do analizy porównawczej nieruchomości.

W oparciu o powyższe Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie skargi na czynności komornika oraz opis i oszacowanie nieruchomości w całości oraz polecenie przeprowadzenia ponownego oszacowania.

W uzasadnieniu zażalenia Skarżący podniósł, że oszacowanie powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistej wartości nieruchomości. Biegły, dokonując czynności oszacowania, podaje osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która 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 nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Biegły wycenił przedmiotową nieruchomość na kwotę 819.700 zł. Z taką wyceną Skarżący nie może się zgodzić. Dokonując wyceny biegły przyjął bowiem za kryterium porównawcze ceny nieruchomości bez uwzględnienia dużej wartości materialnej, dokonanych nakładów związanych z ulepszeniem nieruchomości tj. instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji elektrycznych, systemów zabezpieczenia m.in. system alarmowy – (...), kamerowy – C., kraty zabezpieczające okna, stolarkę okienną. Przy dokonaniu pierwszego opisu i oszacowania nieruchomości komornicy oraz biegli sądowi często korzystają z tzw. operatu szacunkowego nieruchomości. Zdarza

się w praktyce, że operat szacunkowy nie uwzględnia wszystkich dokonanych obciążeń lub ulepszeń nieruchomości. Podstawą nieuwzględnienia wartości prac technicznych oraz adaptacyjnych nie może być ujęty z uwagi na fakt, że wykonane prace remontowe nie znajdują oparcia w żadnych zezwoleniach urzędowych, co może świadczyć o samowoli budowlanej jest bezpodstawne i nie może być podstawą wyrokowania Sądu. Niezrozumiałym jest także dla Skarżącego fakt jaki ma interes osobisty czy też prawny, sędzia wraz z komornikiem podtrzymując zaniżoną wartość nieruchomości, a tym samym zaniżoną podstawę do licytacji nieruchomości, powołując się na nieprawdziwy i niewiarygodny dowód z informacji zawartej w bazie danych dotyczących transakcji przyjętych do analizy porównawczej nieruchomości. Zdaniem Skarżącego informacje te są nieprawdziwe, ponieważ nie zawierają rzeczywistych informacji o lokalizacji sprzedanych obiektów. Nie można bowiem uprawdopodobnić zaistnienia wskazanych obiektów, a tym samym dokonanych transakcji, ponieważ biegły świadomie w celu zaniżenia podstawy operatu nie wskazał dokładnej lokalizacji obiektów porównaniem, tj. brak numeru adresowego nieruchomości. Sąd nie uwzględnił, iż biegły podał tylko ulice, przy których ponoć mają się znajdować nieruchomości przyjęte do analizy, które cechuje podobieństwo do nieruchomości objętej operatem. Na czym to podobieństwo polega i jaki ma charakter tego Sąd nie wykazał w swoim uzasadnieniu i nie poparł dowodami wskazującymi na podobieństwa nieruchomości przyjmowanych do porównania, przy podejściu porównawczym. Tym samym nie można uprawdopodobnić zaistnienia wskazanych obiektów, dokonanych transakcji i ich wartości, a tym samym nie można wykazać podstawy przyjętej do analizy porównawczej wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył:

Zażalenie nie podlega uwzględnieniu.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd I instancji w sposób szczegółowy, rzetelny i wyczerpujący odniósł się do wszelkich zarzutów podniesionych przez Skarżącego w skardze na czynność komornika, które to zarzuty w większości zostały powielone przez Skarżącego na etapie postępowania zażaleniowego. Sąd Okręgowy przyjmując argumenty uzasadnienia Sądu I instancji za własne nie widzi konieczności ich powtarzania. Wskazać jedynie należy, że oszacowania nieruchomości dokonuje biegły do tego uprawniony (art. 948 k.p.c.). Zbiera on wszelkie dane, które umożliwiają dokładne określenie nieruchomości i jej wartości. W opisie i oszacowaniu nieruchomości biegły, wbrew twierdzeniom Skarżącego, na co także zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, dokonał szczegółowej charakterystyki szacowanej nieruchomości uwzględniając wykonane w niej prace remontowo – budowlane. Niemniej jednak zauważył jedynie, iż są one bez zezwoleń urzędowych (karta 9-10 opinii). Trudno więc przyjąć, że skoro biegły zwrócił uwagę w opisie technicznym obiektu na jego wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz w stanie technicznym budynku na wykonane ulepszenia nieruchomości, nie wziął ich pod uwagę na etapie jej wyceny, a zatem zarzut Skarżącego dotyczący nieuwzględnienia wartości prac technicznych oraz adaptacyjnych nie może zasługiwać na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego braku wskazania dokładnego adresu nieruchomości przyjętych do porównania należy podkreślić, iż wszelkie dane dotyczące transakcji oraz wybranych nieruchomości potrzebne do wyceny zostały ujawnione w sporządzonym operacie szacunkowym. Twierdzenia zaś Skarżącego nie odnoszą się do ewentualnych błędnych założeń a jedynie ogólnikowo wskazują, iż Skarżący nie zgadza się z przyjętą metodą wyceny i opisem nieruchomości. Skarżący nie wskazał jakie nieruchomości biegły powinien wziąć pod uwagę wskazując jedynie, że biegły dobrał je w sposób niewłaściwy. Należy zaznaczyć, że samo subiektywne przekonanie o niewłaściwie dokonanym przez biegłego oszacowaniu przedmiotowej nieruchomości nie może stanowić podstawy do uwzględnienia zażalenia. Stwierdzenie, że wycena ta jest zaniżona, nie mogło zostać zweryfikowana bez przedłożenia na tę okoliczność dowodów, które podważyłyby przyjęte podstawy. Sąd nie dysponuje wiadomościami specjalnymi w zakresie cen nieruchomości, może oceniać przyjęte podstawy i mechanizmy dokonanej wyceny. A te zostały szczegółowo i co do zasady prawidłowo wyjaśnione przez biegłego.

Zasadnie Sąd pierwszej instancji wskazywał, iż oszacowanie nieruchomości pozwala na przeprowadzenie licytacji a wartość nieruchomości zostanie ostatecznie zweryfikowana w trakcie licytacji. Sąd pierwszej instancji zasadnie podkreślał uwagi biegłego o braku dokumentacji pozwalającej na zweryfikowanie czy nakłady zostały poczynione w

oparciu o stosowne zgody. Należy również podkreślić, iż Sąd Okręgowy ustalił na podstawie ogólnodostępnego wykazu zabytków dla Powiatu (...) opublikowanego na stronie (...) w W. (...), iż na przedmiotowej nieruchomości położonej pod adresem ul. (...) w W. wpisano na listę zabytków trzy obiekty: dom mieszkalny, oficynę mieszkalną i altanę. Faktem pozostaje, iż w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości ((...)) nie dokonano wpisu ograniczeń, ale ich wpis nie warunkuje statusu obiektów posadowionych na nieruchomości. Okoliczności powyższe dodatkowo będą wpływać na ewentualną cenę nabycia nieruchomości, której na tym etapie postępowania nie można oszacować bardziej precyzyjnie.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż sporządzona wycena w sposób wystarczający uwzględnia stan nieruchomości a zarzuty Skarżącego nie znajdują uzasadnienia i zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)