

Sygn. akt II Cz 1195/12

POSTANOWIENIE

Dnia, 7 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Grażyna Kobus

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2013 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

zażalenia dłużników R. K. i T. K.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 6 września 2012 r., sygn. akt I Co 2435/12

oddalające ich skargę na opis i oszacowanie nieruchomości

w postępowaniu egzekucyjnym KM 3189/11, KM 3354/11, KM 4114/11 prowadzonym przez Komornika Sądowego przy tym Sądzie M. J. z wniosku wierzyciela (...) Spółki z o.o. w S. i P. N. S. F. I. Z. w W.

postanawia:

I oddalić zażalenie;

II zasądzić od dłużników solidarnie na rzecz wierzyciela (...)

Spółki z o.o. w S. 60 zł kosztów postępowania zażaleniowego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił skargę dłużników R. i T. K. na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w J. nr (...), gmina C., dla której w Sądzie Rejonowym w Wałbrzychu prowadzona jest księga wieczysta nr (...), gdyż zdaniem Sądu Rejonowego, oszacowanie nieruchomości zostało dokonane przez biegłą w sposób prawidłowy, a wycena nieruchomości odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości.

-2-

Przy określeniu wartości nieruchomości biegłą wzięła pod uwagę wszystkie cechy nieruchomości, w tym położenie działki, przyłączy, infrastruktury, dostępu do drogi czy nawet zieleni przy domu. Natomiast wartość nieruchomości, przyjęta przez biegłą zostanie zweryfikowana podczas sprzedaży licytacyjnej nieruchomości. Jakkolwiek zaś nieruchomość dłużników w postaci budynku mieszkalnego została przez komornika błędnie określona, to jest to błąd komornika przy sporządzaniu opisu i nie ma wpływu na przyjętą wartość nieruchomości oraz dalsze postępowanie w sprawie, szczególnie gdy pozostały opis jest sporządzony prawidłowo.

W zażaleniu domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia dłużnicy podnieśli, że w uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazuje, że „Komornik Sądowy sam przyznaje się do błędnego opisu stanu nieruchomości, a według & 134 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. opis powinien zawierać DOKŁADNE wskazania roku budowy, stanu itp.. Więc ewidentnie nie zostało to wykonane.” Nadal podtrzymują, że wartość nieruchomości na podstawie jakich była wykonana to tylko trzy nieruchomości, choć w okolicach C., jak i w gminie jest mnóstwo nowych budynków wystawionych na sprzedaż. Wykonanie operatu przez dłużników jest bardzo kosztowne, a przy tym nie zdołaliby przedstawić takiego operatu w terminie 7 dni.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S.wniosła o oddalenie zażalenia i zasądzenie od dłużników na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym. Wskazała, że zgłaszając zarzuty co do ustalonej wartości nieruchomości, dłużnicy pomijają okoliczność, że przy sporządzaniu operatu szacunkowego nieruchomości porównywane mogą być jedynie ceny transakcji dokonanych, a nie niezrealizowane oferty sprzedaży. Zastosowane przez biegłą podejście i metoda wyceny nieruchomości wydają się być najodpowiedniejsze do stosowania dla dokonywania szacowania nieruchomości dla celów egzekucji. Natomiast, w wycenie biegła wskazała, że budynek dłużników został wybudowany na początku XXI wieku, zaś zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane, zawiadomienie o zakończeniu budowy winien złożyć inwestor (rok budowy budynku to rok zakończenia jego budowy), jeśli bowiem okaże się, że dłużnicy nie złożyli takiego wniosku, to egzekucja z nieruchomości będzie prowadzona w trybie uproszczonym (art. 1013¹ i nast.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie podlega uwzględnieniu.

Niezależnie od okoliczności, na które wskazuje w odpowiedzi na zażalenie wierzyciel (...) Spółka z o.o. w S. co do zakończenia przez dłużników budowy budynku i złożenia zawiadomienia o tym, a tym samym przyjęcia daty budowy budynku, należy przede wszystkim mieć na uwadze,

Sygn. akt II Cz 1195/12

-3-

że w sporządzonym operacie szacunkowym nieruchomości, biegła E. S.podała, że nieruchomość położona w J.nr (...), zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym – jednorodzinny, wybudowanym na początku XXI w. (przy czym w księdze wieczystej gruntowej nie ujawniono budynku – domu jednorodzinnego) i taką też informację co do terminu budowy domu jednorodzinnego dłużników wskazał w protokole opisu i oszacowania nieruchomości komornik. Zawarcie zaś przez komornika w opisie nieruchomości w punkcie 2 ppkt: „Charakterystyka budynku” informacji, że budynek został wybudowany przed rokiem 1039, stanowi oczywistą omyłkę komornika i fakt ten - jak słusznie uznał Sąd Rejonowy - nie miał żadnego wpływu na przyjętą wartość nieruchomości. Należy przy tym wskazać, że następny ppkt punktu 2 - „Charakterystyka zabudowy” zawiera informacje prawidłowe co do materiału, z którego wykonane są okna (PCV), jak również co do tego, że jest to dom nowowybudowany, a nawet jeszcze niewykończony (stopień wykończenia budynku jest określany na 95 %).

Jak zaś trafnie podnosi w odpowiedzi na zażalenie wierzyciel (...) Spółka z o.o. , przy sporządzaniu przez biegłego operatu szacunkowego nieruchomości porównywane mogą być jedynie ceny transakcji dokonanych, nie mogą natomiast być brane pod uwagę niezrealizowane oferty sprzedaży. Tymczasem, jak wskazała biegła w odpowiedzi na skargę dłużników, w obecnym czasie rośnie okres ekspozycji nieruchomości na rynku, a ceny w ostatnich latach wykazują wyraźną tendencję spadkową. Dlatego też przekonanie dłużników, że jest inaczej, a wartość ich nieruchomości, ustalona na podstawie opinii biegłej, jest zaniżona, nie znajduje uzasadnienia.

Z powyższych też względów, z braku usprawiedliwionych podstaw, zażalenie podlegało oddaleniu (art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 zd.1 kpc i art. 13 § 2 kpc).